LEADING CITIES INVEST
by KanAm Grund Group

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2020



www.LCI-Fonds.de

Auf einen Blick

2,5 %
Anlageerfolg p.a. [1]
per 31. Dezember 2020

33
Objekte im Portfolio

Rund
830 Mio. EUR
Immobilienvermögen

	STAND: 31.12.2020	STAND: 31.12.2019
Fondsvermögen	770.193.206,07 EUR	561.549.282,20 EUR
Immobilienvermögen gesamt	830.550.013,56 EUR	598.216.899,62 EUR
davon direkt gehalten	544.666.887,45 EUR	419.836.766,29 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	285.883.126,11 EUR	178.380.133,33 EUR
Anzahl der Immobilien	33	30
davon direkt gehalten	25	24
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	8	6
Ankäufe von Immobilien	4	11
davon direkt gehalten	2	6
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2	5
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	0	2
davon im Direkterwerb	0	2
Bestehende Kaufverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	1	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	0
Verkäufe von Immobilien	1	2
davon direkt gehalten	1	2
Auslandsanteil Immobilien [2]	67,5 %	64,6 %
Mittelzufluss (netto)	210.231.648,95 EUR	247.020.240,89 EUR
Anlageerfolg p.a. [1]	2,5 %	3,4 %
Anlageerfolg seit Auflage [1] [3]	23,8 %	20,8 %
Vermietungsquote [4]	94,5 %	97,8 %
Liquiditätsquote [5]	16,5 %	10,7 %
Gesamtkostenquote	1,06 %	1,08 %
Anteilumlauf in Stück	7.259.141	5.280.478
Anteilwert	106,09 EUR [6]	106,34 EUR [7]
Ausgabepreis	111,92 EUR	112,19 EUR
Gesamtauszahlung für das Geschäftsjahr je Anteil	2,66 EUR	3,58 EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	–	am 06.05.2019 0,70 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	am 04.05.2021 2,66 EUR	am 05.05.2020 2,88 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

[1] Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.
[2] Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.
[3] Auflagedatum 15. Juli 2013; Vertriebsstart, d. h. Hereinnahme ersten Anlegerkapitals, 20. November 2013
[4] Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der seit 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, die vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.
[5] Die vorhandene Liquidität beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 5,0 % des Fondsvermögens und wird u. a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den Erwerb der nächsten Immobilien benötigt.
[6] Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 5. Mai 2020 in Höhe von 2,88 EUR
[7] Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Gesamtausschüttung am 6. Mai 2019 in Höhe von 2,44 EUR





Bericht des Fondsmanagements

05 Bericht des Fondsmanagements
12 Nachhaltigkeit und Offenlegungsverordnung
16 Strategie und Management
20 Risikoprofil
22 Ratings und Auszeichnungen
24 Immobilienportfoliostruktur
28 Kredite und Währungsrisiken
30 Immobilienerwerbe
50 Immobilienverkauf
52 Immobilienbestand
74 Ausblick

Zahlen und Fakten

80 Rendite, Bewertung und Vermietung
85 Vermögensübersicht
88 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
102 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
102 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
104 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
104 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
106 Ertrags- und Aufwandsrechnung
109 Verwendungsrechnung
110 Entwicklung des Fondsvermögens
111 Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
111 Anlageergebnis
112 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
116 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
118 Steuerliche Hinweise
125 Einkommensteuerliche Behandlung der 2020 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge
126 Gremien

Hintergrundinformationen:

06 Stabilität auch während der Corona-Pandemie
12 Nachhaltigkeit und Offenlegungsverordnung

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von LEADING CITIES INVEST-Anteilen zusammen mit dem aktuellen Verkaufsprospekt anzubieten. Sofern der Stichtag des vorliegenden Jahresberichts länger als acht Monate zurückliegt, ist dem Erwerber auch der aktuelle Halbjahresbericht anzubieten. Angaben zur prognostizierten und tatsächlichen Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST erfolgen innerhalb der vorliegenden Publikation immer nach der BVI-Berechnungsmethode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt. Bei Summierungen von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Anlageerfolg des LEADING CITIES INVEST

+2,5 %

p.a. zum 31. Dezember 2020

+23,8 %

seit Auflage
am 15. Juli 2013

94,5 %

Vermietungsquote

SCOPE AWARD
Best Asset Manager

Winner 2021

Retail Real Estate Europe

KanAm Grund Group

SCOPE





Jan Jescow Stoehr,
Heiko Hartwig,
Hans-Joachim Kleinert,
Olivier Catusse,
Sascha Schadly
(v. l. n. r.)

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

in scharfem Kontrast zu den allgegenwärtigen Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie war das Jahr 2020 ein sehr bewegtes und auch ein erfolgreiches Jahr für den LEADING CITIES INVEST. Während Bereiche der Wirtschaft und des öffentlichen Lebens vielerorts zum Erliegen kamen, setzte der LEADING CITIES INVEST unter seinem bewährten Management die positive und dynamische Entwicklung fort.

Das Jahr 2020 war auch ein Jubiläumsjahr für die KanAm Grund Group: 20 Jahre zuvor wurde ihr Grundstein gelegt. In den vergangenen, außergewöhnlichen zwölf Monaten »feierte« sie diesen Geburtstag mit der Akquisition von fünf attraktiven Objekten für den LEADING CITIES INVEST. Sie traf zukunftsweisende Entscheidungen und erntete Auszeichnungen für Leistung und Konzept.

- Unter anderem wurde die KanAm Grund Group mit dem Scope Award 2021 als bester Asset Manager in der Kategorie »Retail Real Estate Europe« ausgezeichnet. In der Begründung zur Award-Verleihung wurden die Stärken des LEADING CITIES INVEST in der Covid-19-Krise besonders hervorgehoben.
- Mit einem Anlageerfolg von 2,5 % p.a. zum 31. Dezember 2020 gehört der LEADING CITIES INVEST zur Spitzengruppe aller Offenen Immobilienfonds. Seit Auflegung des Fonds im Jahr 2013 haben erstinvestierte Anleger somit ihr ursprüngliches Anlagekapital um 23,8 % vermehrt.
- Er verfügt nach Einschätzung des aktuellen Scope-Ratings über die »beste Bewertung des Immobilienportfolios« innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds.
- Der Büroanteil mit 79,2 % hat sich in der Corona-Krise bewährt.
- Der Fonds besitzt kein Hotel.
- Einzelhandel und Gastronomie sind lediglich mit einem Anteil von 6,9 % vertreten.
- Die Vermietungsquote von 94,5 % entspricht nach wirtschaftlicher Betrachtung dem Stand der Vollvermietung.
- Das Fondsvermögen stieg im Geschäftsjahr um rund 37 % auf rund 770,2 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen wuchs gleichzeitig um rund 39 % auf rund 830 Mio. EUR. Es umfasst nunmehr 33 Objekte an 24 Standorten in neun Ländern.
- Am 5. Mai 2020 erfolgte eine Ausschüttung für das vorausgegangene Geschäftsjahr in Höhe von 2,88 EUR pro Anteil. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 ist am 4. Mai 2021 eine Ausschüttung in Höhe von 2,66 EUR je Anteil geplant.



So viele Auszeichnungen wie nie zuvor

Erstmals partizipierte der LEADING CITIES INVEST im Jahr 2020 am globalen Benchmarking-System GRESB und erreichte im November 2020 auf Anhieb den »Green Star Status«. GRESB steht für »Global Real Estate Sustainability Benchmark« und ist das weltweit anerkannte und führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds.

Ebenfalls erfreulich: Das positive Rating des LEADING CITIES INVEST mit der Note »a+$_{AIF}$« wurde im Juni 2020 durch die renommierte Ratingagentur Scope erneut bestätigt. Der LEADING CITIES INVEST verfügt nach Einschätzung von Scope über die beste Bewertung des Immobilienportfolios innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds. Darüber hinaus wurde die KanAm Grund Group im November 2020 mit dem Scope Award 2021 als »Bester Asset Manager« in der Kategorie »Retail Real Estate Europe« ausgezeichnet. Besonders hervorgehoben wurden auch hier die Stärken des LEADING CITIES INVEST während der Covid-19-Krise. Damit wurde der LEADING CITIES INVEST bereits zum zweiten Mal mit einem Scope Award ausgezeichnet, nachdem er bereits 2013 den »Construction Award« als erster Offener Immobilienfonds der neuen Generation erhalten hatte.

Stabilität auch während der Corona-Pandemie

Bereits mit den ersten Meldungen über eine mögliche Ausbreitung des neuartigen Virus hatte das Fondsmanagement die Überwachung des Immobilienbestands in allen neun Ländern des Fonds verstärkt und den Kontakt mit Dienstleistern und Mietern vor Ort intensiviert, sodass Veränderungen

der Situation zeitnah erkannt und geeignete Maßnahmen eingeleitet werden konnten. Zudem wurden die Portfoliosteuerung und die laufende Risikokontrolle so ausgerichtet, dass Störungen des Wirtschaftskreislaufs und eventuelle Auswirkungen auf einzelne Branchen bzw. Mieter in konkrete Entscheidungen zur Abwehr nachteiliger Folgen mündeten.

Konkret zielt diese Strategie auf die Minimierung dauerhafter Mietausfälle, die Aufrechterhaltung der langfristig ausgerichteten Portfolio- und Mieterstruktur sowie die Vermeidung von Leerständen und dauerhaften Nachvermietungsrisiken nach wirtschaftlich vernünftigen Abwägungen. Mit seinem breit diversifizierten Portfolio aus 33 Immobilien in 24 Städten, verteilt auf neun Länder, ist der LEADING CITIES INVEST dafür gut aufgestellt.

Die enge Begleitung von Mietern in der aktuellen Sondersituation zahlt sich aus: Bislang sind keine Insolvenzen infolge der Corona-Krise zu verzeichnen. Die Bonität des Mieterportfolios ist gut. Dies wird bestätigt durch Bonitätsratings führender Wirtschaftsinformations- und Analyseunternehmen. Demnach verfügt der LEADING CITIES INVEST über ein »moderates gewichtetes Mieterausfallrisiko« in Höhe von lediglich 0,94 %[1] auf Zwölf-Monats-Sicht. Bis jetzt mussten keine Abwertungen vorgenommen oder Vereinbarungen zur Reduzierung / zum Ausfall von Mietforderungen getroffen werden. Mit dauerhaften Mietausfällen ist nach derzeitigem Stand nicht zu rechnen. Eingegangene Mietstundungsanträge betreffen aktuell lediglich 1,9 % der Jahresnettosollmiete.

Das Büro hat Zukunft

Fragen unserer Anleger betreffen häufig die längerfristigen Auswirkungen von Fernarbeit und Homeoffice-Vereinbarungen. Hierzu ist zu sagen: Mit einem Anteil von 79,2 % ist der LEADING CITIES INVEST überwiegend in Büroimmobilien investiert. Deren Mieter sind von der Corona-Krise gegenwärtig kaum in ihrer Existenz gefährdet. Die Corona-Krise wird dennoch einen beschleunigten Wandel hin zu mehr Homeoffice generieren und langfristig Effekte bei Büroimmobilien haben. Zur endgültigen Beurteilung dieser Entwick-

[1] Anteil an der Jahresnettosollmiete

Leading Cities: Drei Kategorien nach dem C-Score Modell

Leading Cities International

- sind Metropolen, die internationale Unternehmen und Organisationen als ihre Standorte wählen.
- Sie verfügen z. B. über wichtige Finanzmärkte sowie Zentralen von Banken und Weltkonzernen, sind Hauptsitz von supranationalen Organisationen, bedeutende Tourismusziele oder Hauptstädte der jeweiligen Länder.
- Zu den Leading Cities International zählen u. a. London, Paris, New York und Tokio und in Deutschland Berlin, Frankfurt am Main, München und Hamburg.
- Aufgrund ihrer besonderen Stellung ziehen Leading Cities International Immobilieninvestoren aus aller Welt an.

Leading Cities National

- sind wichtige Wirtschaftsstandorte mit nationaler Bedeutung.
- Neben einigen internationalen Konzernen sind in ihnen vor allem nationale Unternehmen ansässig.
- Diese Leading Cities National liegen überwiegend im Fokus einheimischer Investoren.
- Zu ihnen zählen beispielsweise Dresden, Manchester oder Lyon.

Leading Cities Future

- sind Städte, die entweder nach einer langen Phase des Immobilienmarktabschwungs kurz vor einem Turnaround stehen oder aufgrund struktureller Veränderungen Wertentwicklungspotenzial in sich bergen.
- Nach der Finanzmarktkrise zählten zu den Leading Cities Future u. a. Dublin und Madrid, die alle von der Finanzmarktkrise schwer in Mitleidenschaft gezogen worden waren und danach nachweislich eine Phase der Markterholung erlebten.

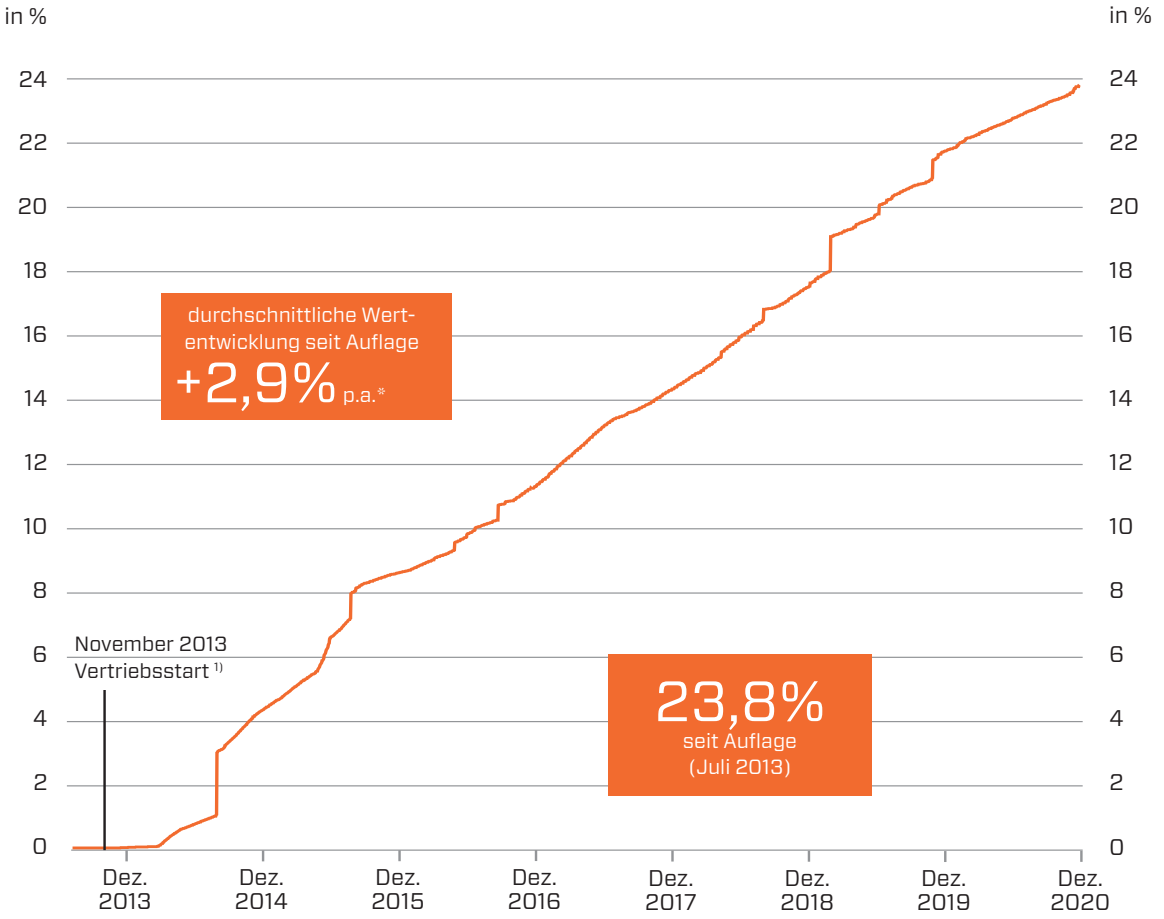
lung ist es aber noch zu früh. Gleiches gilt für die Auswirkung des Homeoffice auf die Flächennachfrage: Es ist zu erwarten, dass Abstandsregelungen, neue Formen der Zusammenarbeit (New Office) sowie vermehrtes Zusammenarbeiten in interdisziplinären Teams, wenn man im Büro ist, sogar zu einer höheren Flächennachfrage führen können. Auch die Veränderung der Gesamtwirtschaft hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft wird zu mehr Büronutzern führen, sodass trotz geringerer Nutzung pro Unternehmen effektiv mehr Büroflächen nachgefragt werden. Zwischenzeitlich gibt es eine Reihe von Studien, die diesen Trend belegen.

Durch den Erwerb der Objekte »Mebeshaus« in Berlin, »PIXEL« in Paris/Nanterre, »La Porte d'Eysins« in Eysins/Genf sowie »Quartermile 3« in Edinburgh wurden diesem Segment während des Berichtszeitraumes vier attraktive Bürogebäude hinzugefügt.

Zudem wurde im Dezember 2020 der Kaufvertrag über die Büroimmobilie »Hammer Straße« in Hamburg unterzeichnet. Das Gebäude wechselte wenige Wochen nach Ende des Geschäftsjahres in das Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Die einzige Hotelimmobilie im Portfolio, ADAGIO ACCESS in Brüssel, wurde zu Beginn des Jahres 2020 verkauft, was sich schon bald darauf im Hinblick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie als gute Entscheidung bestätigte.

Der LEADING CITIES INVEST legte während des Geschäftsjahres im Volumen deutlich zu. So wuchs das Immobilienvermögen um rund 39 % auf rund 830 Mio. EUR. Obwohl die Mittelzuflüsse durch das CashCall-/CashSTOP-Prinzip reglementiert wurden, konnte der Fonds insgesamt rund 210 Mio. EUR neue Anlegergelder aufnehmen.

Wertentwicklung* seit Auflage
Stichtag **31.12.2020**



* Berechnung nach BVI-Methode: Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.
1) Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

Im Marktvergleich in der Spitzengruppe

Zusammen mit der hohen Transaktionsdynamik liefert die hohe Vermietungsquote – zum Ende des Geschäftsjahres 94,5 % – ein deutliches Indiz für die Ertragskraft des Fonds. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 erreichte der Fonds einen Anlagerfolg von 2,5 % p.a. Die Wertentwicklung über fünf Jahre liegt damit bei 16,2 %. Zur besseren Einordnung dieses Ergebnisses: Für das Gesamtjahr 2021 erwarten die Analysten der Ratingagentur Scope für die Branche der Offenen Immobilienfonds durchschnittliche Fondsrenditen zwischen 1,5 % und 2,0 % p.a., mit einer Tendenz zu 1,5 % p.a.

Im Marktvergleich bedeuten diese Zahlen eine Positionierung in der Spitzengruppe vergleichbarer Fonds. Während des Geschäftsjahres wurden rund zwei Millionen neue Anteile ausgegeben. Gleichzeitig liegt die Quote der Anteilrückgaben zum Stichtag bei lediglich 2,2 % des Nettofondsvermögens. Die daraus resultierende hohe Loyalitätsrate von 97,8 % zusammen mit der kontinuierlich stark gestiegenen Nachfrage nach Anteilen am LEADING CITIES INVEST zeigt eine sehr hohe Zufriedenheit der Anleger mit dem Produkt und steht für das Vertrauen in die KanAm Grund als erfahrene und internationale Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit mittlerweile mehr als 20 Jahren Erfahrung.

Verantwortung für Umwelt und nachfolgende Generationen

Etabliert ist inzwischen unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green«. Allein mit dem, was bislang erreicht wurde, spart der Fonds nach Umstellung der Energieversorgung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten künftig 4.357 Tonnen CO_2 jährlich ein.

Doch unsere Anstrengungen reichten noch weiter im Jahr des 20. Jubiläums: Vom MesseTurm zum OMNITURM – das war für uns viel mehr als nur eine Änderung der Geschäftsadresse. Während der MesseTurm unsere ersten 20 Jahre prägte, steht der OMNITURM für unseren Aufbruch in die Zukunft.

Das Gebäude verbindet höchste Nachhaltigkeit und beste Voraussetzungen für unsere Digitalisierungsstrategie. Denn kurze Reaktionszeiten, hohe Transparenz und intensive Kommunikation sind für unsere Investoren und das Team der KanAm Grund gleichermaßen wichtig. Das setzt hochvernetzte, effiziente Arbeitsweisen und Arbeitswelten voraus.

Das flexible und topmoderne Büronutzungskonzept im OMNITURM ist ganz darauf ausgerichtet und deshalb offen für unser »New-Office-Konzept«. Leistungsfähige Systeme und neueste Technologie sind Voraussetzungen für Spitzenleistungen und eine erfolgreiche Zusammenarbeit, von denen auch unsere Anleger profitieren werden.

Deshalb freuen wir uns ganz besonders über die Auszeichnung des OMNITURMS mit dem zweiten Platz beim Internationalen Hochhauspreis. Im Rahmen dieses Wettbewerbs werden weltweit Gebäude ausgezeichnet, die höher als 100 Meter sind. Der 190 Meter hohe OMNITURM bietet Büroflächen, Wohnungen sowie öffentliche Räume und ist das erste Hochhaus in Deutschland mit dieser Mischnutzung. Der »Hüftschwung«, den die Architekten der Bjarke Ingels Group aus Dänemark mit einer raffinierten Stapelung von Geschossen andeuten, verleiht dem Turm Leichtigkeit und Dynamik, schreiben die Organisatoren des Preises. Dies markiere eine Wende in der von monotonen Bürotürmen geprägten Frankfurter Innenstadt.

Aufbruch im Jubiläumsjahr

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, die Ergebnisse des LEADING CITIES INVEST sowie die Leistungen der KanAm Grund Group im Berichts- und Jubiläumsjahr 2020 knüpfen nahtlos an eine Vielzahl außergewöhnlicher Investments und weitreichender Entscheidungen an. Während der zwei Jahrzehnte seit Gründung der KanAm Grund Group wurden Immobilien auf zwei Kontinenten, in 16 Ländern und 75 Städten erworben. Mehr als 300 Transaktionen wurden getätigt und dabei ein Volumen von 35 Milliarden US-Dollar bewegt. Über 1.300 Mietverträge wurden abgeschlossen.

Vorausschauen, vordenken, vorangehen – diesen drei Maximen hatte sich das Management verpflichtet. Vor ziemlich genau 20 Jahren, als die Dotcom-Blase platzte und die meisten Marktteilnehmer in Schockstarre verharrten, entwickelten die Gründer der KanAm Grund Group bereits eine Vision für die Zeit nach der großen Finanzkrise. Heute, da die Welt noch mit der Corona-Krise kämpft, ist es nicht anders.





Auswegstrategie in Nullzins-Zeiten

Die hohe Nachfrage nach Anteilen des LEADING CITIES INVEST zeigt, dass das Negativzins-Dilemma im Bewusstsein der Anleger fortwirkt. Hier kann der LEADING CITIES INVEST durch seine überdurchschnittliche Rendite positive Impulse für die Vermögensplanung des Anlegers setzen. Im Schaubild auf Seite 8 haben wir für Sie die gute Entwicklung des LEADING CITIES INVEST grafisch verdeutlicht.

Die gegenüber den aktuellen Kapitalmarktzinsen überlegene Immobilienrendite des LEADING CITIES INVEST ist eng mit der selektiven Einkaufsstrategie des Fondsmanagements verbunden. Im Fokus stehen Städte, die als wichtige Wirtschaftsstandorte nationale und / oder internationale Bedeutung genießen. Dabei greift KanAm Grund mit dem City-Scoring Modell (»C-Score«) und dem Property Selection Modell auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfolio-Modelle zurück, um aussichtsreiche Märkte, Standorte und Einzelobjekte für den LEADING CITIES INVEST zu identifizieren.

Fondskonzept und C-Score Modell

Das C-Score Modell dient dazu, in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobilienmarktdaten Leading Cities mit den aktuell besten Perspektiven zu bestimmen. Das Property Selection Modell filtert darauf aufbauend in den ausgewählten Städten Immobilien mit Core- und Core-plus-Einstufung als potenzielle Anlageobjekte heraus.

Als Core-Immobilien werden solche Objekte bezeichnet, die an nachgefragten Standorten stehen, eine sehr gute Objektqualität besitzen, lange Mietvertragslaufzeiten aufweisen und damit stabile Erträge erwarten lassen. Core-plus-Immobilien überzeugen ebenfalls durch ihre Standortmerkmale, besitzen allerdings noch weiteres Wertsteigerungspotenzial, das beispielsweise durch eine Verbesserung der Vermietungssituation oder durch Anpassungen etwa der inneren Gebäudestruktur gehoben werden kann. Diese strategische Herangehensweise lieferte die Entscheidungsgrundlagen für den Erwerb aller Objekte des LEADING CITIES INVEST.

Der LEADING CITIES INVEST war mit seiner Auflegung im Jahr 2013 der erste Offene Immobilienfonds, der den neuen Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) vom Juli 2013 folgte. Diese sorgen unterstützend für ein hohes Maß an Planungssicherheit für Fondsmanagement und Anleger. Darüber hinaus erweitern sie den Anlegerschutz. Dazu legt das KAGB für alle Anleger u. a. zwei auf mehr Sicherheit zielende Fristen fest: die generelle 24-monatige Mindesthaltedauer und die zwölfmonatige Kündigungsfrist. Der damit verbundene Verzicht auf eine bewertungstägliche Verfügbarkeit der Fondseinlage schützt die Anleger deutlich besser als früher vor Fondsschließungen infolge unvorhergesehener Anteilrückgaben.

In diesem Zusammenhang spricht man von der »Schockresistenz« moderner Offener Immobilienfonds wie dem LEADING CITIES INVEST. Dies entspricht dem gesteigerten Schutzbedürfnis der Anleger, die sicherheitsorientierte Anlagekonzepte bevorzugen. Gleichzeitig gewährleisten nur die Offenen Immobilienfonds der neuen Generation die Gleichbehandlung aller Anleger bezüglich der Verfügbarkeit und Rückgabe von Fondsanteilen.

Mit seinem Konzept und den Regularien, denen der LEADING CITIES INVEST folgt, vereint er zwei innovative Ansätze: fondsoptimiertes Rendite-Risiko-Verhältnis durch die strategische Ausrichtung auf Leading Cities und eine vorausschauende Liquiditätsplanung durch Rückgabefristen für Fondsanteile.

Qualität schafft Vertrauen

Wenige Wochen vor Ende des Berichtszeitraums wurde die KanAm Grund Group im November 2020 mit dem Scope Award 2021 als »Bester Asset Manager – Retail Real Estate Europe« ausgezeichnet. In der Begründung der Jury der international renommierten Ratingagentur heißt es wörtlich: ***»Die KanAm Grund Group glänzt mit einem risikoarmen Branchen-Mix im LEADING CITIES INVEST, welcher vor dem Hintergrund der Covid-19-Krise seine Stärken zeigt. Die hohe Transaktions- und Akquisitionskompetenz des Anbieters mündete in einer sehr guten Portfolioallokation.«*** Die Jury lobt zudem die hohe Vermietungsquote sowie die im Vergleich zur Peergroup sehr hohe Lagequalität des Immobilienportfolios.

Die KanAm Grund Group hat bereits mehrfach Auszeichnungen und Nominierungen von Scope erhalten. Erst im Juni 2020 bestätigte Scope das aktuelle Fondsrating des LEADING CITIES INVEST mit »$a+_{AIF}$« und das Asset Management Rating der KanAm Grund Group von »$AA-_{AMR}$«. Dieses Urteil gewinnt zusätzlich an Bedeutung, weil gleichzeitig zwölf von 15 der bewerteten Offenen Immobilienfonds Herabstufungen hinnehmen mussten. Mehr dazu erfahren Sie an nachfolgender Stelle in diesem Bericht.

Investieren und handeln im Sinne der Nachhaltigkeit

Für uns haben nicht nur Finanzkennzahlen eine hohe Bedeutung, vielmehr haben wir als internationales Immobilienunternehmen auch eine Verantwortung für die Auswirkungen unserer Entscheidungen und unseres Handelns auf die Gesellschaft und die Umwelt. Daher ist eines der primären Ziele der KanAm Grund die Stärkung der Nachhaltigkeit.

Infolgedessen hat der LEADING CITIES INVEST wie bereits erwähnt z. B. die Energieversorgung seiner Gebäude in einem Rahmenvertrag neu gebündelt und kann seinen Allgemeinstrom- und Erdgasbedarf nun CO_2-neutral decken.

Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt aus der Energieumstellung unserer Immobilien zu erhöhen. Und schließlich legen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf die vorhandene Energieversorgung zugunsten erneuerbarer Energien.

Auf diese Weise können wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST rund 4.357 Tonnen CO_2 jährlich einsparen (bestätigt durch Westbridge Advisory GmbH per Januar 2021). Nachhaltigkeit ist eines der wichtigsten Unternehmensziele der KanAm Grund Group. Detaillierte Informationen finden Sie im unmittelbar anschließenden Kapitel »LEADING CITIES INVEST goes green«.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, mit den nachfolgenden Kapiteln möchten wir Ihnen einen tieferen Einblick in die hier bereits erwähnten Themen und das Geschäftsjahr 2020 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Hinweis

Bitte beachten Sie: Der Verkaufsprospekt für den LEADING CITIES INVEST wurde im Geschäftsjahr aktualisiert. Hintergrund war die turnusgemäße Veränderung des Sachverständigenausschusses. Diese Änderungen galten seit dem 1. Januar 2020.

Zum 12. März 2021 wurde der Verkaufsprospekt erneut angepasst, da der LEADING CITIES INVEST aktuell nach Artikel 6 der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 Offenlegungs-Verordnung (SFDR) klassifiziert wurde.

Die wichtigsten Verpflichtungen aus der Offenlegungsverordnung SFDR lassen sich in drei Kategorien aufteilen: Veröffentlichungspflichten auf der Website, in vorvertraglichen Informationen und innerhalb der regelmäßigen Berichte (ab 1. Januar 2022). Es besteht allerdings generell noch eine Vielzahl ungeklärter Detailfragen, da die BaFin als zuständige Aufsichtsbehörde aktuell erst eine Verwaltungspraxis zu diesen Themen entwickeln muss. Dies betrifft insbesondere die Frage, welche Anforderungen beispielsweise an einen Offenen Immobilienfonds zu stellen sind, der zukünftig als sogenanntes »Art.-8-Produkt« oder als »Art.-9-Produkt« zu qualifizieren ist. Wir befinden uns hierüber weiterhin im Austausch mit der Aufsichtsbehörde.

Der aktuelle Verkaufsprospekt steht Ihnen zum Download und zum Bestellen auf der Website des LEADING CITIES INVEST zur Verfügung – **www.LCI-Fonds.de**.





NACHHALTIGKEIT UND OFFENLEGUNGSVERORDNUNG

Durch die Offenlegungsverordnung/SFDR sollen (potenzielle) Anleger besser über die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten informiert werden. Sie richtet sich deshalb auch an Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaften und deren Fondsprodukte.

Offenlegungsverordnung (SFDR)

Zur weitergehenden Konkretisierung der Transparenzvorgaben der SFDR haben die europäischen Aufsichtsbehörden (European Supervisory Authorities, ESAs) Vorschläge für einen sogenannten »technischen Regulierungsstandard« (Regulatory Technical Standards, RTS) erarbeitet. Diese liegen nunmehr der EU-Kommission zur Verabschiedung vor. Sollte die EU-Kommission dazu keine weitergehenden Anmerkungen haben, werden die RTS voraussichtlich ab dem 1. Januar 2022 – ergänzend zu den bereits stufenweise seit dem 10. März 2021 zu beachtenden Vorgaben der SFDR – in die Praxis umzusetzen sein.

Die wichtigsten Verpflichtungen aus der SFDR lassen sich in drei Kategorien aufteilen:

- Veröffentlichungspflichten auf der Website,
- in vorvertraglichen Informationen und
- innerhalb der regelmäßigen Berichte (ab 1. Januar 2022).

Hierbei ist nochmals zwischen den Veröffentlichungspflichten auf Unternehmens- und Produktebene zu unterscheiden sowie zwischen den verschiedenen Produkten.

Qualifizierung des LEADING CITIES INVEST

Es besteht noch eine Vielzahl ungeklärter Detailfragen und auch die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) als zuständige Aufsichtsbehörde entwickelt aktuell erst eine eigene Verwaltungspraxis zu diesen Themen. Dies betrifft insbesondere die Frage, welche Anforderungen beispielsweise an einen Offenen Immobilienfonds zu stellen sind, der zukünftig als sogenanntes »Art.-8-Produkt« oder als »Art.-9-Produkt« zu qualifizieren ist.

Neben den Vorgaben der SFDR sind gerade mit Blick auf die Einstufung von Finanzprodukten als »nachhaltig« weitergehende gesetzliche und auch privatwirtschaftliche Initiativen zu berücksichtigen.

Dies betrifft zum einen die gesetzlichen Vorgaben, die den Vertrieb von Finanzprodukten regulieren (Stichwort MiFID II). Hier plant der europäische Gesetzgeber aktuell weitergehende Neuerungen, wonach zukünftig u. a. im Rahmen von Anlageberatungen der Kunde nach seinen »Nachhaltigkeitspräferenzen« gefragt werden soll. Welche Finanzprodukte dann die Anforderungen an etwaige vom Kunden geäußerte »Nachhaltigkeitspräferenzen« erfüllen, wird ebenfalls neu geregelt und knüpft an die Systematik der SFDR an (ohne diese allerdings vollständig zu übernehmen). Diese nachhaltigkeitsbezogenen Vertriebsvorgaben werden voraussichtlich ab Mitte 2022 im Fondsvertrieb zu beachten sein.



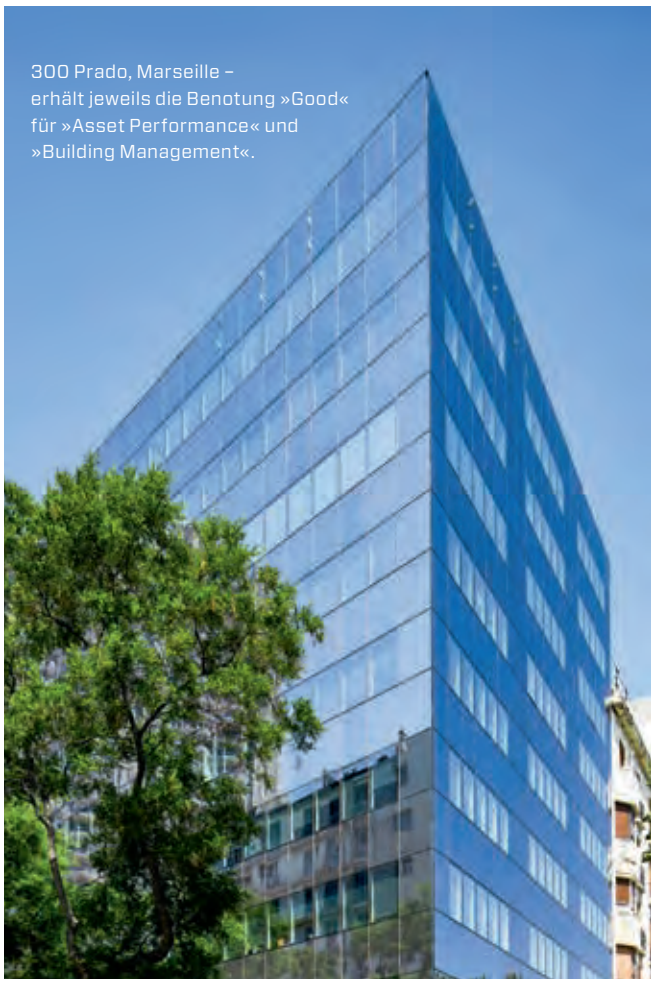
Daneben haben namhafte deutsche Verbände, darunter der BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das bestehende Zielmarktkonzept weiterentwickelt und um ESG-Kriterien ergänzt. Nach diesem – rechtlich nicht verbindlichen und bislang nur im Entwurf vorliegenden – Konzept wird es vorübergehend, d. h. jedenfalls bis zur Anwendbarkeit der neuen MiFID-II-Vorgaben voraussichtlich ab Mitte kommenden Jahres, im Fondsbereich vier unterschiedliche Produktkategorien geben:

- ein ESG-Basic-Produkt, das die Merkmale »Berücksichtigung von und Transparenz über Nachhaltigkeitsaspekte« und einen »anerkannten Branchenstandard« erfüllt,
- ein ESG-Produkt, das einer »dezidierten ESG-Strategie inklusive ggf. von Mindestausschlüssen« folgt und einen »anerkannten Branchenstandard« berücksichtigt,
- ein ESG-Impact-Produkt, das ebenfalls einen anerkannten Branchenstandard erfüllt und »auswirkungsbezogene Investments« (ggf. inklusive von Mindestausschlüssen) tätigt, sowie
- den nicht-nachhaltigen Fonds.

Nachhaltigkeitsaktivitäten

Wir erfüllen bei KanAm Grund anerkannte Branchenstandards, da wir der UN PRI beigetreten sind und die Wohlverhaltensrichtlinien des BVI sowie die BVI-Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement befolgen. Aufgrund unserer langjährigen Aktivitäten und vielfältigen Maßnahmen im Bereich der Nachhaltigkeit gehen wir davon aus, dass unsere verschiedenen Immobilienfonds als Basic-Fonds oder ESG-Fonds zu qualifizieren sind. Hinsichtlich des LEADING CITIES INVEST befinden wir uns aktuell mit der BaFin in Abstimmung, wie unser erfolgreicher Offener Immobilienfonds unter den neuen Regelungen einzugruppieren ist. Dies erfolgt mit der Aufsichtsbehörde in zwei Schritten. Zunächst wurde der LEADING CITIES INVEST bereits im März 2021 als sogenannts Art.-6- bzw. ESG-Basic-Produkt qualifiziert, also als Offener Immobilienfonds, der die Merkmale »Berücksichtigung von und Transparenz über Nachhaltigkeitsaspekte« und einen »anerkannten Branchenstandard« erfüllt. Aktuell wird zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Jahresberichtes mit der BaFin in einem zweiten Schritt erörtert, ob der LEADING CITIES INVEST darüber hinaus auch als sogenanntes ESG-Produkt einzustufen ist, also als Offener Immobilienfonds, der einer »dezidierten ESG-Strategie inklusive ggf. von Mindestausschlüssen« folgt und einen »anerkannten Branchenstandard« berücksichtigt.





300 Prado, Marseille – erhält jeweils die Benotung »Good« für »Asset Performance« und »Building Management«.



Quartermile 3, Edinburgh – BREEAM-Zertifikat für Neubauten »Very Good«.

Unabhängig von diesem formalen und zum Zeitpunkt der Drucklegung noch andauernden Aufsichtsverfahren freuen wir uns, über die Einsparung von CO_2-Emissionen und unter anderem über folgende Aktivitäten im Berichtszeitraum im Bereich Nachhaltigkeit zu berichten:

1. Wir haben unsere Zertifizierungsquote erhöht

Wir prüfen laufend die Eignung von Gebäudezertifizierungen unserer Immobilien. Gebäudezertifikate bieten die Möglichkeit, Nachhaltigkeitskriterien nach unabhängigen sowie etablierten und anerkannten Maßstäben zu messen und zu vergleichen. Ende 2020 waren im LEADING CITIES INVEST insgesamt elf Immobilien im Wert von rund 474 Mio. EUR zertifiziert oder befanden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 57,1 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST.

2. Wir beziehen Ökostrom und Ökoerdgas und reduzieren damit konsequent den CO_2-Footprint unserer Immobilien

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien CO_2-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sechs weiteren europäischen Ländern erneuerbare Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Und schließlich legen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf vorhandene CO_2-neutrale Energieversorgung. Auf diese Weise können wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST jedes Jahr rund **4.357 Tonnen CO_2** einsparen und das Ergebnis damit um rund 51 %

gegenüber der Berichterstattung im Halbjahresbericht zum 30. Juni 2020 steigern.

3. Wir haben 2020 am GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark teilgenommen

Gerade weil Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche nicht standardisiert ist, lassen wir uns von einem neutralen Experten beurteilen. In diesem Zusammenhang haben wir mit dem LEADING CITIES INVEST erstmals 2020 am GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark teilgenommen und konnten mit dem Fonds den »Green Star«-Status erreichen. GRESB steht für das weltweit anerkannte Bewertungssystem für die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios.

GRESB®

4. Wir haben 2020 die UN PRI unterzeichnet

KanAm Grund Group beschäftigt sich seit mehr als einer Dekade mit Nachhaltigkeitsthemen. Die KanAm Grund Group ist beispielsweise seit 2009 Mitglied im US Green Building Council. Seit März 2020 ist die KanAm Grund Group Unterzeichnerin der von den Vereinten Nationen unterstützten Prinzipien für verantwortliches Investieren (UN PRI – United Nations Principles for Responsible Investment). Damit erklären wir uns als internationales Immobilienunternehmen bereit, Umwelt- und Sozialfragen sowie Themen einer guten Unternehmensführung in unseren Unternehmens- und Investmentprozess miteinzubeziehen.

PRI Principles for Responsible Investment

5. Wir sind Anfang 2021 der Initiative ECORE – ESG-Circle of Real Estate beigetreten.

Ganz aktuell seit Januar 2021 ist die KanAm Grund Group der Brancheninitiative ECORE (ESG-Circle of Real Estate) beigetreten. Die Initiative wurde zu Beginn des Jahres 2020 zur Entwicklung eines praxistauglichen Steuerungstools auf Portfolio- und Objektebene sowie zum Austausch von Best-Practice-Ansätzen gegründet. Mittlerweile gehören zum Teilnehmerkreis über 40 europäische Bestandshalter sowie die Verbände ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V. und BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. Damit werden wir als Branche einem gemeinsamen Standard folgen. Es wird klare und akzeptierte Leitplanken für den Weg in die Zukunft geben. Für uns ist die Teilnahme zugleich ein Lernprozess, bei dem wir uns auch mit eigenen Ideen einbringen können.

ECORE
ESG-Circle of Real Estate

6. Unser Sustainability-Team setzt Nachhaltigkeitsziele um

Bei der KanAm Grund Group arbeitet ein Sustainability-Team aktiv an der Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Es besteht aus Mitgliedern der Geschäftsführung sowie Direktoren und Mitarbeitern aus allen Fachbereichen und genießt somit einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Hinzu kommt, dass die KanAm Grund Group mit der Benennung einer zertifizierten Nachhaltigkeitsbeauftragten (SRI Advisor EBS) und einer Stellvertreterin (SRI Advisor EBS) einen wichtigen Ankerpunkt im Unternehmen geschaffen hat, um die Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit der Nachhaltigkeitsbeauftragten in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.





Strategie und Management

Offene Immobilienfonds der neuen Generation: mehr Wert – mehr Sicherheit

Für Anleger

- Mehr Sicherheit und verbesserter Anlegerschutz durch Neuregelungen des KAGB
- Planbarkeit durch fristgerechte Auszahlung bei Anteilrückgaben
- Gleiche Regeln für alle Anleger zu Mindesthaltedauer und Kündigungsfrist

Für den einzelnen Fonds

- Planungssicheres Liquiditätsmanagement auch bei großen Rückgabevolumina durch feste Halte- und Kündigungsfristen
- Optimierte Durchführung von Immobilienverkäufen zu bestmöglichen Preisen durch bessere fristgerechte Planbarkeit der Veräußerungen
- Fokussierung auf die Wünsche längerfristig orientierter Anleger durch 24-monatige Mindesthaltedauer und attraktive Wertzuwächse

Für die Anlageklasse

- »Schockresistenz« durch sachgerechte Fristenlösungen
- Stabilität durch die Betonung der Langfristigkeit der Anlageform
- Deutlich verringertes Risiko von Fondsschließungen und -auflösungen durch optimierte Liquiditätssteuerung

Als neue Form der Immobilienanlage und erster Offener Immobilienfonds der neuen Generation ist der LEADING CITIES INVEST für Anleger konzipiert, die vor allem an einer modernen, längerfristigen, risikogestreuten und international ausgerichteten Immobilien-Kapitalanlage interessiert sind.

Dazu investiert der Fonds derzeit in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa und künftig auch Nordamerika. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlagesumme beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Ausgabepreis bei 106,09 EUR.

Dieser verhältnismäßig niedrige Betrag erlaubt es Privatanlegern, bereits mit kleinen Summen von den Chancen einer risikogestreuten Investition in attraktive Immobilien zu profitieren. In Abhängigkeit von den technischen Möglichkeiten der jeweils depotführenden Stelle ist es auch möglich, den LEADING CITIES INVEST für Sparpläne zum regelmäßigen Vermögensaufbau zu nutzen.

Das Investmentziel des LEADING CITIES INVEST ist, eine wettbewerbsfähige Rendite für seine Anleger im Vergleich zum aktuellen Ertragsniveau der Branche Offener Immobilienfonds und zum Stand der Kapitalmarktzinsen zu erreichen. Die Basis dafür sind seine Mieterträge sowie der angestrebte Wertzuwachs im Portfolio – beispielsweise durch den Erwerb von Core-plus-Objekten.

Merkmale von Core- und Core-plus-Immobilien

Core-Immobilien

- Nachgefragte Standorte und sehr gute Objektqualität
- Lange Mietvertragslaufzeiten
- Stabile Erträge

Core-plus-Immobilien

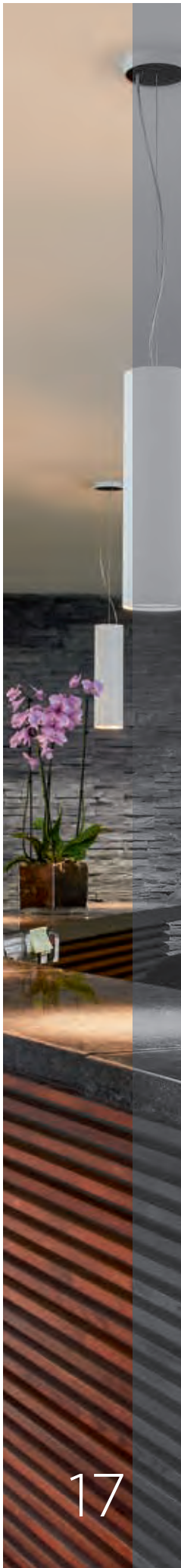
- Gute bis sehr gute Standorte
- Kürzere Mietvertragslaufzeiten
- Gezielte Optimierung der Gebäudesubstanz ermöglicht mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial

Die Schutzvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) gelten für alle Anleger im Fonds gleichermaßen. Die 24-monatige Mindesthaltedauer und die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist schützen den Fonds vor plötzlichen und unvorhersehbaren Anteilrückgaben. Damit ermöglicht der LEADING CITIES INVEST dem Fondsmanagement eine solide, mittelfristige Liquiditätssteuerung zum Vorteil aller Anleger, die zudem mit den zeitlichen Prozessen beim An- und Verkauf von Immobilien übereinstimmt.

Aktuelle Investmentstrategie

Als Fondsimmobilien kommen schwerpunktmäßig Objekte aus der Nutzungsart Büro infrage sowie zur Beimischung alternative Nutzungsarten, die zur Portfoliostreuung und Renditeoptimierung beitragen. Als Beimischung des Immobilienportfolios eruieren wir auch Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen.

Ihre Standorte sollen die Objekte nach den Vertragsbedingungen überwiegend in national oder international führenden Städten in Deutschland, Europa und Nordamerika haben. Neben Core-Immobilien an nachgefragten Standorten mit sehr guter Objektqualität, langen Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Erträgen werden dem LEADING CITIES





INVEST auch Core-plus-Objekte mit Wertsteigerungspotenzial beigemischt. Core-plus-Immobilien finden sich an guten bis sehr guten Standorten und verfügen über eine gute Objektqualität. Da die Mietverträge i. d. R. etwas kürzere Restlaufzeiten haben, bieten solche Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie gezielte Verbesserungen der Gebäudesubstanz mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Der Erwerb ausgewählter Objekte erfolgt nach der von KanAm Grund entwickelten CashCall-Strategie. Dieser bewährte Ansatz bezweckt zum Vorteil der Anleger, dass Mittelzuflüsse in den LEADING CITIES INVEST ausschließlich zeitnah zur geplanten Akquisition von Immobilien erfolgen. Das bedeutet, dass der Fonds eine CashSTOP-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind. Damit bezweckt das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg möglichst nicht durch die aktuell negative Liquiditätsverzinsung verringert wird.

Eigene Research- und Portfoliomodelle

Vor einer Investitionsentscheidung klärt das Fondsmanagement möglichst viele Punkte rund um die Immobilie. Zu diesem Zweck hat die KanAm Grund zwei Modelle entwickelt, die eine strukturierte und umfassende Analyse der Immobilienmärkte und der Immobilie ermöglichen.

Für die Standortuntersuchung kommt das im Rahmen des KanAm Grund-Immobilienmarkt-Researchs entwickelte City-Scoring Modell (»C-Score«) zur Anwendung. Es identifiziert attraktive Investitionsstandorte mit bestmöglichem Rendite-/Risikopotenzial. Die Kriterien von C-Score basieren auf über 7.300 wissenschaftlich ermittelten und anerkannten Einzeldaten.

Mit ihnen werden aktuell 131 Städte in 44 Ländern anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortattraktivität, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage auf ihre Entwicklungschancen untersucht. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

In Deutschland existiert neben den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), die im C-Score Modell analysiert werden, eine Vielzahl weiterer attraktiver Großstädte mit sehr guten ökonomischen und demografischen Kennzahlen. Im Jahr 2017 wurde das C-Score Modell daher für Investitionen in Deutschland um das Germany-Scoring Modell (»G-Score«) ergänzt, um die Breite der analysierten Investmentmärkte in Deutschland neben den Leading Cities International um Leading Cities National zu erweitern. Das G-Score Modell analysiert anhand von 2.200 Wirtschafts-, Standort- und Immobiliendaten insgesamt 55 deutsche Städte. Es bewertet die Städte in Bezug auf ihre Attraktivität als Investitionsstandort für Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnimmobilien. Das C-Score Modell wurde 2019 aktualisiert. Dabei wurde die Methodik angepasst, sodass insbesondere in den untersuchten Bereichen »Standortattraktivität« sowie »Immobilienmarkt« eine Reihe neuer Kriterien mit aufgenommen wurde und die Strukturierung im Bereich »Immobilienmarkt« optimiert wurde. Den immer mehr an Bedeutung gewinnenden Teilbereich »ökologische Nachhaltigkeit« beispielsweise haben wir stärker ausgebaut. Hier

Research- und Portfoliomodelle*

Die beiden Modelle sind die Basis für Qualität, Sicherheit und Performance der Investments.

Leading Cities

KanAm Grund
C-Score Modell

Identifiziert Leading Cities mit bestmöglichem Rendite-/Risikopotenzial für Investitionen

International Leading Cities	Core und Core-plus
National Leading Cities	Core und Core-plus
Future Leading Cities	Core

Invest

KanAm Grund
Property Selection Modell

Beurteilt Immobilien an ausgewählten Investitionsstandorten hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung zur Ergänzung des Portfolios

- Büro
- Handel[1)]
- Logistik
- Hotel[1)]
- Sonstiges

* Der Anteil der jeweiligen geografischen Verteilung sowie der Risikoklassifizierung (Core und Core-plus) der Immobilien im Portfolio des LEADING CITIES INVEST ist abhängig von den Akquisitionsmöglichkeiten und dem Aufbau des Immobilienportfolios.

1) Aktuell werden Hotelimmobilien aufgrund der derzeitigen Situation im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie nicht erworben (kein Bestand). Zudem werden derzeit keine Immobilien mit nennenswerten Anteilen an Einzelhandelsflächen erworben.

finden nunmehr u. a. Indikatoren zur Erschwinglichkeit der öffentlichen Verkehrsmittel, Immobilientransparenz im Bereich der Nachhaltigkeit, der SDG-Index sowie die Luftverschmutzung Eingang in die Bewertung der verschiedenen Städte. Ebenso wurde der Bereich der Lebensqualität um weitere Attribute erweitert, wie den Lebenshaltungskosten-Index, den Sicherheits-Index sowie die Berücksichtigung von kulturellen und Freizeitangeboten. Die Veränderungen der Methodik und insbesondere die Ausweitung der untersuchten Indikatoren erleichtern die Identifikation der Leading Cities International und National. Insbesondere nationale Cities sowie kleinere internationale Cities haben durch die größere Bandbreite an Indikatoren eine bessere Chance, ihre Qualität als Investitionsstandort zu belegen, und werden gegenüber der früheren Methodik somit gerechter behandelt. Gleichzeitig lassen sich vergangene Ergebnisse damit nicht mehr mit den aktuellen vergleichen. Ein Anstieg des Gesamtscores bedeutet somit nicht grundsätzlich eine Verbesserung der jeweiligen Stadt, sondern ist vor allem auf die veränderte Methodik zurückzuführen.

Um an ausgewählten Investitionsstandorten infrage kommende Immobilien hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung beurteilen zu können, arbeitet das Fondsmanagement mit dem sogenannten Property Selection Modell. Das Portfoliomodell analysiert über 100 Parameter eines Objekts wie Mikrolage, Objektqualität, Mieter und Performance. Gleichzeitig hilft es dabei, die Auswirkungen einer möglichen Investitionsentscheidung auf das Gesamtportfolio des Fonds zu ermitteln. Durch die daten- und faktenbezogene Untersuchung einer möglichen Investition mittels beider Modelle bietet der LEADING CITIES INVEST seinen Anlegern bestmögliche Renditepotenziale.

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 31. Dezember 2020 bereits 38 Immobilien für den Fonds akquiriert. Vier dieser Objekte konnten bis zum Berichtsstichtag bereits wieder gewinnbringend verkauft werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte an die jeweilige Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.





Risikoprofil

Der LEADING CITIES INVEST investiert in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die nach den Vertragsbedingungen überwiegend in den Metropolen Deutschlands, Europas oder in Nordamerika belegen sind, und hält liquide Mittel, insbesondere in Bankguthaben. Anlegern mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont von drei Jahren, idealerweise fünf Jahren, bietet dieser Investmentfonds die Möglichkeit, in ein international diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren. Dabei soll eine breit gestreute, risikogewichtete Verteilung des Fondsvermögens an globalen Immobilienmärkten erreicht werden. Investiert wird an Standorten, die absehbare Renditen in Verbindung mit einem angemessenen Risiko erwarten lassen.

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken:
Wesentliche Immobilienrisiken sind das Mietänderungsrisiko, das Wertveränderungsrisiko und das Kostenrisiko. Diese wirken sich auf die Wertentwicklung des Sondervermögens aus. Unter Mietänderungsrisiko wird das Risiko einer negativen Veränderung des geplanten Mietertrags von Immobilien verstanden. Das Risiko resultiert insbesondere aus der vertraglichen Struktur der Mietverträge, der Mieterzufriedenheit und der Immobilienkonjunktur. Das Wertveränderungsrisiko ist definiert als das Risiko von Wertverlusten durch eine negative Entwicklung von Immobilien oder des Immobilienmarkts insgesamt. Zum Kostenrisiko zählen Veränderungen der Bewirtschaftungskosten.

Die Immobilienrisiken werden durch die Streuung auf verschiedene Immobilien, Immobilienmärkte sowie der Mietvertragslaufzeiten reduziert. Auf Immobilienrisiken im Berichtszeitraum wird im Kapitel »Immobilienportfoliostruktur« Bezug genommen.

Adressenausfallrisiken:
Wesentliche Adressenausfallrisiken sind das Mieterausfallrisiko, das Kontrahentenrisiko und das Emittentenrisiko. Die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds besitzt das Mieterrisiko. Das Mieterrisiko bezeichnet den Ausfall oder die Minderung von Mieterträgen aufgrund von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern. Neben einer Mieterinsolvenz mit der Folge eines vollständigen Zahlungsausfalls besteht das Risiko darin, dass ein Mieter aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten nur verzögert zahlt. Das Kontrahentenrisiko ist das Risiko von Verlusten aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von sonstigen Kontrahenten des Sondervermögens. Das Emittentenrisiko ist das Risiko des Wertverlusts oder Ausfalls einer Vermögensposition aufgrund einer sinkenden Bonität oder der Insolvenz des Emittenten der Position.

Um die möglichen Auswirkungen von Adressenausfallrisiken zu messen und fallbezogen zu steuern, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden insbesondere bei

Ankäufen, Neuvermietungen oder der Anlage von liquiden Mitteln Bonitätsprüfungen durchgeführt. Klumpenrisiken wird durch eine Diversifikation der Vertragspartner entgegengewirkt. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand«.

Sonstige Marktpreisrisiken:
Wesentliche Marktpreisrisiken sind das Zinsänderungsrisiko, das Kursänderungsrisiko und das Fremdwährungsrisiko. Das Zinsänderungsrisiko umfasst zinsinduzierte Risiken aus der Liquiditätsanlage und der Fremdkapitalaufnahme. Das Kursänderungsrisiko kann über Kurs- oder Wertveränderungen der in Finanzinstrumenten (z. B. Wertpapiere und Geldmarktinstrumente) angelegten liquiden Mittel zu Schwankungen im Anteilwert führen. Fremdwährungsrisiken resultieren aus Wertverlusten aufgrund von Währungskursänderungen bei nicht in Fondswährung notierenden Vermögensgegenständen. Von Währungskursrisiken sind insbesondere Immobilien und Immobilien-Gesellschaften betroffen. Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Entwicklung des Anteilwerts führen. Die konservative Anlage der Liquidität und die zeitliche Diversifikation von Darlehenslaufzeiten sowie eine nahezu vollständige Absicherung von Fremdwährungspositionen reduzieren das sonstige Marktpreisrisiko. Informationen zu sonstigen Marktpreisrisiken im Berichtszeitraum finden Sie im Kapitel »Kredite und Währungsrisiken«.

Liquiditätsrisiken:
Wesentliches Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass die angelegten Mittel zur Bedienung von Rücknahmeverlangen und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht zur Verfügung stehen.

Das Liquiditätsrisiko wird durch die fortlaufende Überwachung der Liquiditätsquote, der Zahlungsverpflichtungen, der Mittelzu- und -abflüsse sowie durch Liquiditätsprognosen und -szenarien berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko wird mithilfe der Diversifikation der Vertriebspartner hinsichtlich Einzeladressen und Gruppen reduziert. Weitere Steuerungsmaßnahmen sind die Aufnahme von kurzfristigen Krediten oder die Veräußerung von Immobilien zu angemessenen Bedingungen, gegebenenfalls unter dem Verkehrswert. Trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung kann es im Fall von liquiditätswirksamen Ereignissen zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme kommen, die zu einer Auflösung des Fonds führen kann. Auf die Liquidität und die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens im Berichtszeitraum wird im »Bericht des Fondsmanagements« eingegangen.

Operationelle Risiken:
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft identifiziert im Rahmen ihres Risikomanagements regelmäßig Risiken bei den wesentlichen fondsbezogenen Geschäftsprozessen und steuert ihnen durch risikomindernde Maßnahmen entgegen.

Nachhaltigkeitsrisiken:
Nachhaltigkeitsrisiken in Form von negativen Veränderungen von Einflussfaktoren aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Governance können als zusätzliche Risikofaktoren der oben genannten Risikoarten auftreten und zu finanziellen Verlusten sowie Reputationsschäden führen. Mit dem zunehmenden Klimawandel gewinnen insbesondere physische und transitorische Klimarisiken als Teil der Nachhaltigkeitsrisiken an Relevanz.









Scope Award
Bester Asset Manager –
Retail Real Estate Europe

KanAm Grund Group gewinnt Scope Award mit dem LEADING CITIES INVEST

Top-Ratings der KanAm Grund Group

Die KanAm Grund Group hat im Berichtsjahr 2020 gleich zwei begehrte Auszeichnungen erhalten:

Im November 2020 wurde sie mit dem LEADING CITIES INVEST als »Bester Asset Manager – Retail Real Estate Europe« mit dem Scope Award 2021 ausgezeichnet. Damit wurde der LEADING CITIES INVEST zum zweiten Mal mit einem Scope Award ausgezeichnet, nachdem er bereits 2013 den »Construction Award« als erster Offener Immobilienfonds der neuen Generation erhalten hatte.

Bereits im Juni war der KanAm Grund Group von dem führenden europäischen Ratingunternehmen Scope Analysis GmbH mit der Bewertung »AA-$_{AMR}$« eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management für Immobilien bescheinigt worden.

KanAm Grund Group gewinnt den »europäischen Oskar« der Asset Manager

In der Begründung der Jury zur Verleihung des Scope Awards heißt es wörtlich: »Die KanAm Grund Group glänzt mit einem risikoarmen Branchenmix im LEADING CITIES INVEST, welcher vor dem Hintergrund der Covid-19-Krise seine Stärken zeigt. Die hohe Transaktions- und Akquisitionskompetenz des Anbieters mündete in einer sehr guten Portfolioallokation.«

Die Jury lobt zudem die hohe Vermietungsquote sowie die im Vergleich zur Peergroup sehr hohe Lagequalität des Immobilienportfolios. Der Scope Award ist nach Einschätzung der Ratingagentur die traditionsreichste und bedeutendste Auszeichnung für Fonds- und Asset Manager im deutschsprachigen Raum. Die Auszeichnung berücksichtigt quantitative und qualitative Aspekte und ermöglicht damit auch auf die Zukunft gerichtete Aussagen zur Qualität von Fonds und Managern.

Seit 2012 wurde die KanAm Grund Group in unterschiedlichen Kategorien bereits zwölfmal für die Scope Awards nominiert, dreimal – 2012, 2013 und 2020 – wurde sie als Gewinner der Scope Awards ausgezeichnet.





Scope AA-$_{AMR}$
Asset Management
Rating

Beeindruckendes Ratingergebnis bestätigt

Das führende europäische Unternehmen zur Bewertung von Fonds und Asset Managern, Scope Analysis, hat das Asset Management Rating der KanAm Grund Group von »AA-$_{AMR}$« bestätigt. Damit bescheinigt Scope der KanAm Grund Group »eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management für Immobilien«.

Die Analysten von Scope hoben in ihrer am 16. Juni 2020 veröffentlichten Bewertung die »sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz« der KanAm Grund Group als Immobilien-Asset-Manager am deutschen Markt hervor. Mit ihrem aktuellen Rating zählt die KanAm Grund Group zu den besten Unternehmen der Branche.

Die KanAm Grund Group habe sich nach organisatorischer Neuordnung während der vergangenen Jahre »erfolgreich von einem deutschen Immobilien-Fondshaus hin zu einem internationalen Fonds- und Real Estate Asset Manager entwickelt«.

Weiter heißt es in der Begründung: »Die Unternehmensgruppe verfügt über ausgewiesene Expertise in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen« und anderen Märkten. Anerkennend nahm Scope auch das bislang Erreichte und die weiteren Pläne der KanAm Grund Group bei der Implementierung von Nachhaltigkeitszielen in ihre Strategie und bei der Gestaltung des Portfolios zur Kenntnis.

LEADING CITIES INVEST: Immobilienfonds Rating

Note »a+$_{AIF}$« und bestes Portfolio unter Gewerbeimmobilien-Fonds

Scope hat den LEADING CITIES INVEST im aktuellen Immobilienfonds Rating von Juni 2020 zum vierten Mal in Folge mit der Note »a+$_{AIF}$« ausgezeichnet. Demnach verfügt der Fonds über die ***»beste Bewertung des Immobilienportfolios innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds«***. Darüber hinaus gab es sehr gute Noten in Einzelkategorien.

Der Fonds generierte zum Stichtag der Bewertung am 31. Dezember 2019 weniger als 5 % seiner Mieterträge aus Einzelhandels- und Hotelflächen. Die beiden Branchen wurden durch die Corona-Krise besonders stark getroffen. Die einzige Hotelimmobilie im Fonds wurde zudem Anfang 2020 veräußert. Die äußerst geringe Allokation in den kritischen Segmenten floss entsprechend positiv in das Rating von Scope ein.

Im Gegensatz zum Branchendurchschnitt konnte der LEADING CITIES INVEST die Bewertung seines Immobilienportfolios im Vergleich zum Vorjahr halten. Dies ist laut Scope vor allem seiner fortschreitenden Diversifikation und dem geringen Mietanteil aus dem Einzelhandels- und Hotelsegment geschuldet.

Der LEADING CITIES INVEST punktet im Rating vor allem durch seine sehr hohe Vermietungsquote sowie die als sehr gut bewertete Lagequalität der Immobilien. Ferner schnitt der Fonds im Bereich der Alters- und Größenstruktur der Immobilien deutlich überdurchschnittlich ab. Die Objekte des Fonds sind überwiegend jung und sehr fungibel.

Besonders hob Scope die risikoarme Anlage der Liquidität und das geringe Währungsrisiko hervor. Im betrachteten Berichtszeitraum 2019 tätigte das Fondsmanagement 13 Ankäufe mit einem Transaktionsvolumen von 400 Mio. EUR, das sich überwiegend auf das Segment Büro fokussierte. Entsprechend hoch beurteilte Scope die Transaktions- und Akquisitionskompetenz der KanAm Grund Group.

a+ AIF
Offene Immobilienfonds
SCOPE

Juni 2020



Scope a+$_{AIF}$
Immobilienfonds Rating



Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 830,6 Mio. EUR war zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf 33 Objekte in 24 europäischen Städten verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 32,5 % vor Frankreich (23,7 %), Großbritannien (10,6 %), der Schweiz (9,4 %), Finnland (8,0 %), Belgien (5,7 %), Polen (4,5 %), Spanien (3,0 %) und Irland (2,6 %).

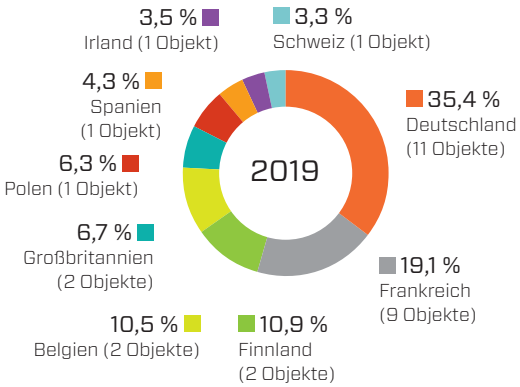
Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen breiten Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 79,2 % der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro zugeordnet. Es folgten die Nutzungsarten Handel und Gastronomie (6,9 %), Kfz (6,6 %) sowie Industrie/Logistik (5,2 %). Der Rest stammte im Wesentlichen aus der Nutzungsart Freizeit. Die zuletzt einzige Hotelimmobilie des LEADING CITIES INVEST war bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie im Januar 2020 verkauft worden.

Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine möglichst breite Diversifikation zu erreichen.

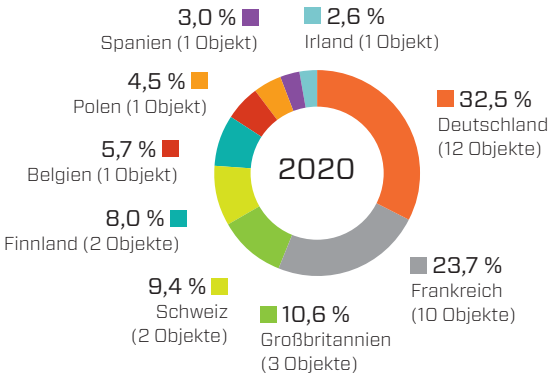
Dennoch geht mit dem wachsenden Fondsvermögen auch eine allmähliche Steigerung der Objektgröße im Zuge von Neuakquisitionen einher. Mit dem Erwerb des Bürogebäudes »Campus E« in München im Geschäftsjahr 2017 kam bereits erstmals eine Immobilie in das Portfolio, deren Verkehrswert über 50 Mio. EUR liegt. Auf das im Dezember 2019 in dieser Größenklasse erworbene Gebäude »Kastenbauerstraße 2–6«, ebenfalls in München, folgten im Berichtszeitraum drei weitere Objekte dieser Größe: »La Porte d'Eysins« bei Genf, »PIXEL« bei Paris und »Quartermile 3« in Edinburgh.

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: **31.12.2019**

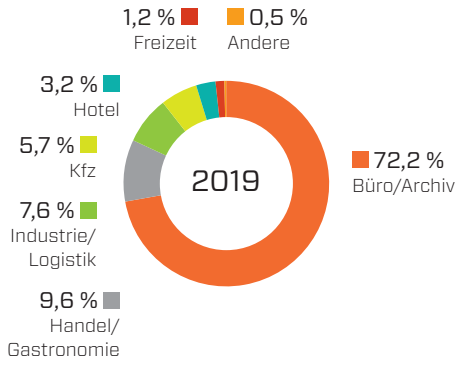


Stand: **31.12.2020**

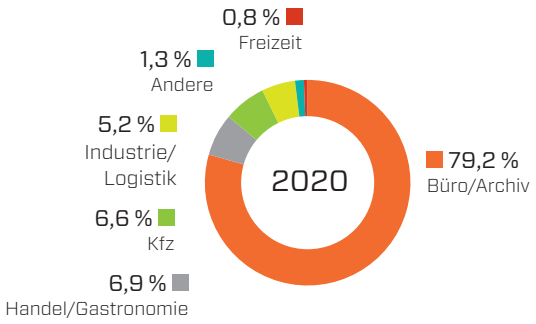


Nutzungsarten der Immobilien [1] / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: **31.12.2019**

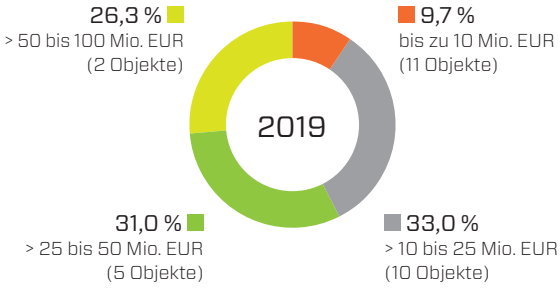


Stand: **31.12.2020**

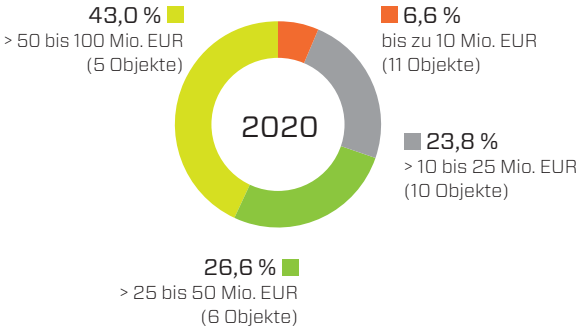


Größenklassen der Immobilien [1] / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: **31.12.2019**

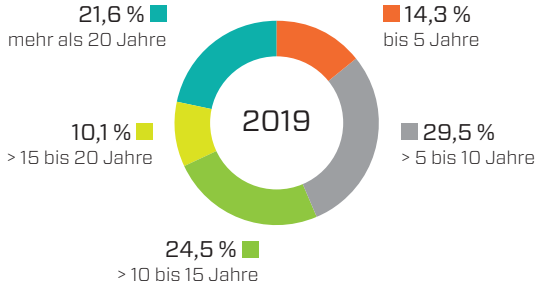


Stand: **31.12.2020**

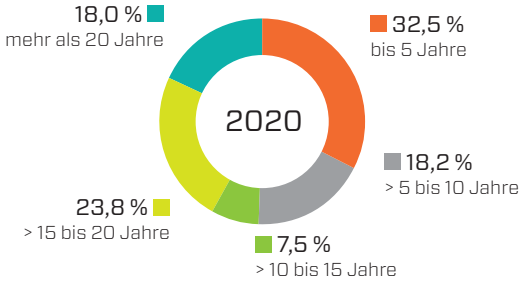


Wirtschaftliche Altersstruktur [1] [2] / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: **31.12.2019**



Stand: **31.12.2020**



[1] Keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

[2] Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.



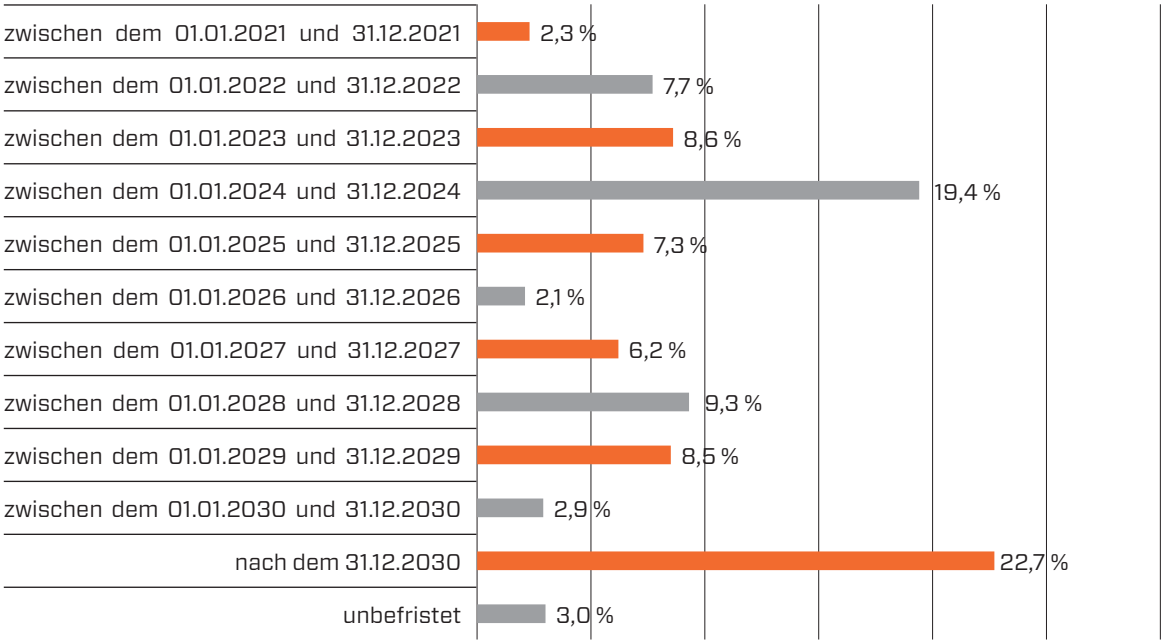
Ein besonderes Kennzeichen der 33 Immobilien ist ihre hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisten Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 58,2 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 23,8 % 15 bis 20 Jahre alt, 18,0 % sind älter als 20 Jahre.

Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Vermietungsquote bei 94,5 %, dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung. Die Mietverträge sind überwiegend langfristig, zum Teil mit Laufzeiten über das Jahr 2026 hinaus.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Bereits sechs Objekte verfügen über eine Nachhaltigkeitszertifizierung. Weitere fünf Zertifizierungsverfahren laufen derzeit. Mehr dazu finden Sie bei den einzelnen Immobilien.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: **31.12.2020**





Brüssel, Nerviens 85

Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

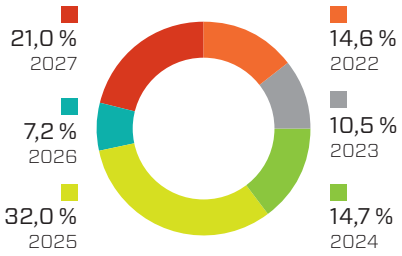
Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 214,1 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 25,8 % des Immobilienvermögens bzw. 27,8 % des Nettofondsvermögens.

Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungsgeber möglichst günstige Kreditkonditionen für den LEADING CITIES INVEST verhandelt.

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittel- bis langfristig festgeschrieben.

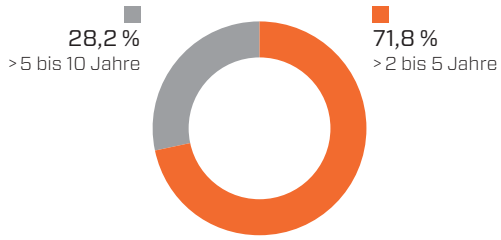
Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2020

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	123,5	48,2	171,7	20,7
GBP-Kredite	8,9	15,1	24,0	2,9
CHF-Kredite	18,4	0,0	18,4	2,2
Gesamt	**150,8**	**63,3**	**214,1**	**25,8**

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2020 siehe Seite 103.



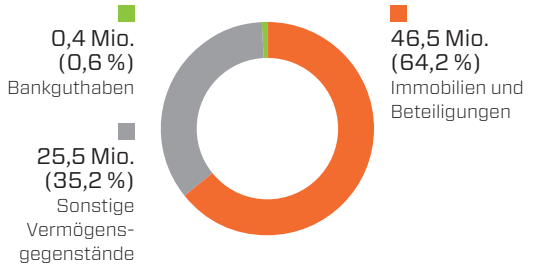
Etoy/Lausanne, Chiquita-Headquarter

Fremdwährungsrisiko

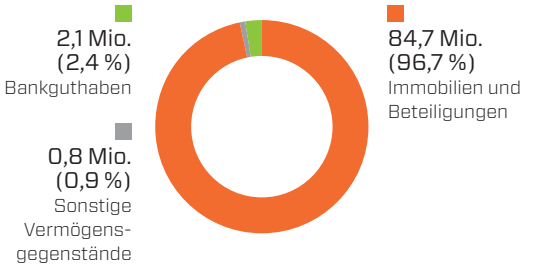
Der LEADING CITIES INVEST investiert auch in Ländern außerhalb des Euroraums, daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und/oder mithilfe von Währungskurssicherungsgeschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 3,7 Mio. EUR; dies entspricht 0,5 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

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

Vermögensgegenstände in GBP



Vermögensgegenstände in CHF



Vermögensübersicht

Fremdwährungen des LEADING CITIES INVEST

	GBP in Mio. EUR	CHF in Mio. EUR	**Gesamt in Mio. EUR**
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	51,64	78,05	**129,69**
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	28,80	2,63	**31,43**
./. Kredite	8,88	18,43	**27,31**
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3,30	1,54	**4,84**
Fremdwährungsposition	68,26	60,71	**128,97**
Devisentermingeschäfte	66,02	59,25	**125,27**
Offene Fremdwährungspositionen	2,24	1,46	**3,70**
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,29	0,19	**0,48**
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,23	0,15	**0,38**

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2020 siehe Seite 103.





Immobilienerwerbe während des Berichtszeitraumes

Während des Berichtszeitraumes wurden vier Immobilien für den LEADING CITIES INVEST erworben und eine weitere vertraglich gesichert. Bei den vier Objekten handelte es sich um das geschichtsträchtige Trophy-Building »Mebeshaus« in Berlin sowie die ebenfalls zu Bürozwecken genutzten und vollständig vermieteten Objekte »PIXEL« in Paris/Nanterre, »La Porte d'Eysins« in Eysins/Genf und »Quartermile 3« in Edinburgh. Zudem wurde im Dezember 2020 der Kaufvertrag über die Büroimmobilie Hammer Straße in Hamburg unterzeichnet. Der Übergang des Gebäudes in das Portfolio des LEADING CITIES INVEST erfolgte kurz nach Ende des Geschäftsjahres im Januar 2021. Von diesen fünf Objekten verfügen zum 31. Dezember 2020 drei über ein anerkanntes Umweltzertifikat, eines befindet sich aktuell im Zertifizierungsverfahren.

Nachdem sich der Fonds Anfang 2020 von seiner einzigen Hotelimmobilie ADAGIO ACCESS in Brüssel getrennt hatte, lag die Zahl der Fondsobjekte zum Stichtag 31. Dezember 2020 bei 33.

Edinburgh	Berlin	Hamburg	Paris	Genf
-Score Büro: **Hervorragend** 8,3 (Struktur ■■■ Standort ■■■ Büro-Immobilienmarkt ■■□)	-Score Büro: **Sehr gut** 7,1 (Struktur ■■□ Standort ■■■ Büro-Immobilienmarkt ■■□)	-Score Büro: **Sehr gut** 7,4 (Struktur ■■■ Standort ■■□ Büro-Immobilienmarkt ■■□)	-Score Büro: **Sehr gut** 6,8 (Struktur ■■□ Standort ■■■ Büro-Immobilienmarkt ■■□)	-Score Büro: **Gut** 4,6 (Struktur ■■■ Standort ■□□ Büro-Immobilienmarkt ■□□)
Büro-Spitzenmiete p.a. 433,– €/qm Q4 2020	Büro-Spitzenmiete p.a. 462,– €/qm Q4 2020	Büro-Spitzenmiete p.a. 390,– €/qm Q4 2020	Büro-Spitzenmiete p.a. 930,– €/qm Q4 2020	Büro-Spitzenmiete p.a. 809,– €/qm Q4 2020
Büro-Leerstandsrate 9,6 % Q4 2020	Büro-Leerstandsrate 2,6 % Q4 2020	Büro-Leerstandsrate 2,9 % Q4 2020	Büro-Leerstandsrate 6,3 % Q4 2020	Büro-Leerstandsrate 6,3 % Q4 2020

Edinburgh Quartermile 3

10 Nightingale Way

Büro

Besitzübergang: 11/2020



Berlin Mebeshaus

Charlottenstraße 82

Aktuell im Bau befindlich

Besitzübergang: 05/2020





Hamburg Hammer Straße

Hammer Straße 30

Büro, Verwaltungsgebäude

Erwerb: 12/2020

Besitzübergang: 01/2021



Paris/Nanterre PIXEL

12–14 Rue du Port

Büro

Besitzübergang: 03/2020



Eysins/Genf La Porte d'Eysins

Route de Crassier 1–3

Büro, Multi-Tenant-Gebäude

Besitzübergang: 02/2020



Großbritannien



Das Vereinigte Königreich zählt zu den am stärksten deregulierten und privatisierten Volkswirtschaften der Welt. Die britische Wirtschaft fußt auf den Prinzipien der Liberalisierung und des freien Marktes.

Die britische Wirtschaft ist heute eine Dienstleistungsökonomie. Sie ist im OECD-Länder-Vergleich überdurchschnittlich erfolgreich bei wissensintensiven Dienstleistungen. Der Dienstleistungssektor wird von Finanzdienstleistern wie Banken und Versicherungen dominiert. Die City of London mit ihren privilegierten Sonderrechten ist einer der größte Finanzplätze der Welt.

Mit über 67 Millionen Einwohnern steht das Vereinigte Königreich unter den bevölkerungsreichsten Staaten Europas an zweiter Stelle.

Mit Ablauf des 31. Januar 2020 wurde der Austritt aus der Europäischen Union vollzogen. Nach einem anfänglichen Rückgang hat der britische Immobilienmarkt den Brexit schnell verdaut.

Edinburgh ist die historische Hauptstadt Schottlands. Die Partnerstadt von München ist der fünftgrößte Finanzplatz Europas und nach London der zweitgrößte Großbritanniens.

Die Einwohnerzahl von 524.930 im Jahr 2019 reflektiert ein Wachstum der Bevölkerung von insgesamt 13,3 Prozent innerhalb der vergangenen zehn Jahre. Seit 2004 wächst die Stadt durchschnittlich 1 Prozentpunkt pro Jahr. Nach dem öffentlichen Sektor ist der Finanzsektor das zweitwichtigste Standbein der lokalen Wirtschaft. Allein die Banken- und Versicherungsbranche beschäftigt 37.000 Menschen. Weltweit operierende Banken und Versicherungen wie beispielsweise die Lloyds Banking Group, Royal Bank of Scotland, Aberdeen Standard Investments oder Scottish Widows unterhalten in Edinburgh ihren nationalen bzw. internationalen Konzernsitz.

Bevölkerungszahl

67,0 Mio.

2020

BIP pro Kopf

34.409 EUR

2020

Nominales BIP

2.346 Mrd. EUR

2020

Arbeitslosenquote

6,7 %

Dezember 2020

Inflationsrate

+0,3 %

November 2020

Gewerbliches Investitionsvolumen

47.609 Mio. EUR

2020

Leading City
National
Edinburgh

-Score Büro:
Hervorragend

8,3

Struktur	Standort	Büro-Immobilienmarkt
■■■	■■■	■■□



Immobilienerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Quartermile 3, Edinburgh

Der LEADING CITIES INVEST hat im November 2020 in der schottischen Hauptstadt Edinburgh seine zweite Immobilie, das voll vermietete Bürogebäude »Quartermile 3«, erworben. Hauptmieter ist State Street, eine Tochtergesellschaft des weltweit agierenden Mutterkonzerns State Street Corporation mit Sitz in Boston in den USA. Das 1792 gegründete Unternehmen ist als Finanzdienstleistungsunternehmen und als Depotbank tätig. Zweiter Mieter im gesamten Erdgeschoss von Quartermile 3 ist Cirrus Logic International Semiconductor Limited. Das Unternehmen ist führender Anbieter von Audio und Voice Chips für Smartphones, Wearables, Tablets und Headsets. Quartermile 3 mit seinen mehr als 6.800 qm liegt am 10 Nightingale Way, ist erst 2018 fertiggestellt worden und mit einem BREEAM-Zertifikat für Neubauten und der Beurteilung »Very Good« ausgezeichnet.

Quartermile 3, Edinburgh – auf einen Blick

Lage
Im südlichen Teil von Old Town, in unmittelbarer Nähe zur University of Edinburgh; in direkter Umgebung befinden sich das Edinburgh Castle, die University of Edinburgh sowie das Chalmers Hospital Edinburgh.

Verkehrsanbindung
Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und mit dem Fahrrad gut zu erreichen

Nutzung
Büro

Mieter
State Street Bank & Trust Company, Cirrus Logic International Semiconductor Ltd.

Mietverträge
Laufzeit bis 2031 bzw. 2033

Fertigstellung (Refurbishment)
2018

Nachhaltigkeit
BREEAM-Zertifikat für Neubauten (Very Good) vorliegend; zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung umgestellt.







Die Quartermile-Projektentwicklung, zu der auch das Objekt Quartermile 3 gehört, befindet sich im südlichen Teil von Old Town in unmittelbarer Nähe zur University of Edinburgh. Das Großbauprojekt Quartermile, das von dem führenden internationalen Architekturbüro Foster + Partner geplant wurde, umfasst vier Bürogebäude (Quartermile 1 – 4), 1.050 Premium-Apartments, ein Marriott-Hotel mit 107 Zimmern, mehrere Einzelhandelsflächen, einen zusätzlichen Campus für die University of Edinburgh sowie ein Parkhauskonzept mit mehr als 900 Parkmöglichkeiten. Der neue Campus der University of Edinburgh trägt den Namen Edinburgh Futures Institute und wird im Herbstsemester 2021 seine ersten Studenten begrüßen.



Deutschland



Bevölkerungszahl

83,2 Mio.

2020

BIP pro Kopf

40.070 EUR

2020

Nominales BIP

3.332 Mrd. EUR

2020

Gemessen am nominalen Bruttoinlandsprodukt ist Deutschland mit ca. 3,3 Billionen EUR die mit Abstand stärkste Volkswirtschaft der Europäischen Union. Weltweit belegt Deutschland nach den USA, China und Japan den vierten Platz. Der hohe Leistungsbilanzüberschuss und eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten in der Europäischen Union sind kennzeichnend für die Stärke der Wirtschaft.

Der mit Abstand bedeutendste Industriezweig Deutschlands ist die Automobilindustrie, gefolgt von Maschinenbau, Chemie- und Elektroindustrie. Insbesondere die qualitativ hochwertigen Premiumfahrzeuge der deutschen Hersteller sowie das Markenzeichen »made in Germany« im Allgemeinen genießen weltweit ein hohes Ansehen. Zu den Global Playern zählen an erster Stelle Volkswagen, Daimler, BMW, BASF und Siemens.

Auch der deutsche Immobilienmarkt erfreut sich einer hohen Beliebtheit unter den Immobilien-Investoren. Markenzeichen sind u. a. eine dezentrale Immobilienmarktstruktur, ein moderates Mietpreisniveau im Vergleich zu London oder Paris und ein hoch liquider Markt.

Zu den wichtigsten und bedeutendsten deutschen Immobilien-Standorten, die auch als »Big 7« bezeichnet werden, gehört die Bundeshauptstadt Berlin. Mit dem Mebeshaus ist der LEADING CITIES INVEST erstmals dort investiert und verbessert sowohl die Diversifikation als auch die Standortqualität weiter. Berlin ist mit rund 5,3 Millionen Einwohnern die größte Metropolregion Deutschlands und die viertgrößte in der Europäischen Union und ist laut dem C-Score Modell der KanAm Grund eine Leading City International in Westeuropa. Sie erreicht im aktuellen Scoring insgesamt 7,1 Scores von möglichen 9 Scores für den Bereich Büroimmobilien, was der Note »sehr gut« entspricht.

Die Stadt weist einen hohen Anteil internationaler Einzelhändler auf und ist eine wichtige Flugdestination in Europa. Berlin ist eine sehr innovative Stadt und hat nach Paris die höchste Zahl von Universitäten in der EU. Die Stadt zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität sowie durch eine reiche Vielfalt an kulturellen Freizeitmöglichkeiten aus. Der Büroimmobilienmarkt stellt mit 18,4 Mio. qm Bürofläche den viertgrößten Markt in Europa dar.

Neben Berlin gehört auch Hamburg zu den Standorten im C-Score Modell, die für den Bereich Büroimmobilien die Note »sehr gut« erzielen konnten. Die Hansestadt ist eine bedeutende Handels- und Hafenstadt in Europa und gleichzeitig auch ein bedeutendes Finanzzentrum. Hamburg zählt zu den innovativen Städten in Europa, ist eine beliebte Touristendestination und zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus.

Arbeitslosenquote	Inflationsrate	Gewerbliches Investitionsvolumen
4,6 %	**-0,7 %**	**79.269 Mio. EUR**
Dezember 2020	Dezember 2020	2020

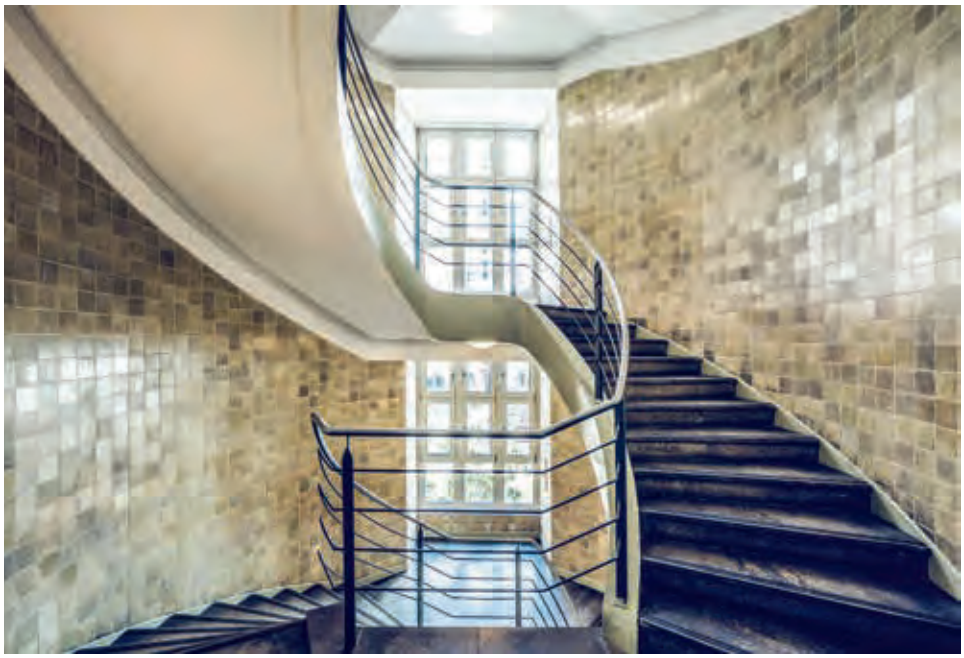


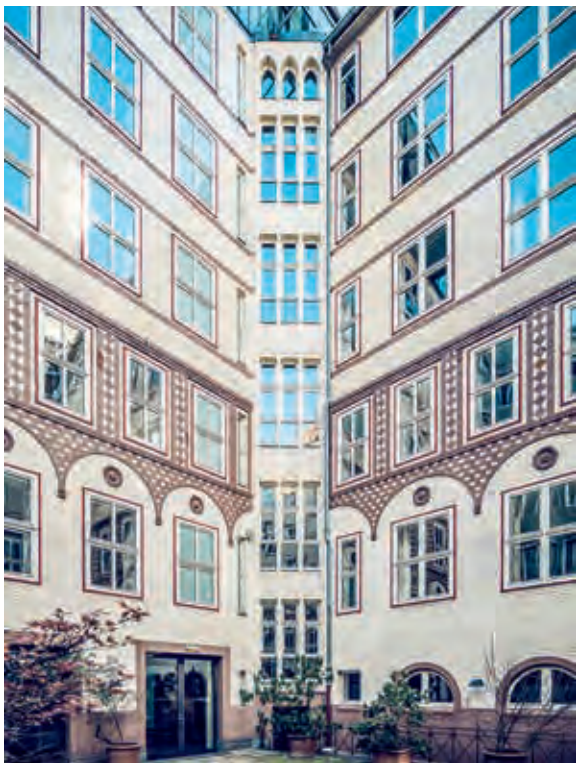
Immobilienerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Mebeshaus, Berlin

Der LEADING CITIES INVEST hat im Mai 2020 in Berlin das »Mebeshaus« erworben. Das Objekt befindet sich mitten im Berliner Zeitungs-und-Verlags-Viertel nahe dem ehemaligen »Checkpoint Charlie«. Das 1913 vom Architekten und Mitglied der preußischen Akademie der Künste Paul Mebes für die Iduna-Versicherung entworfene Kontorhaus in der Charlottenstraße 82 ist ein Klassiker mit denkmalgeschützter, skulpturenverzierter Fassade. Das Objekt wird im Rahmen seiner Repositionierung saniert und vermietet. Im Zuge der Sanierung wird bis Ende 2021 ebenfalls eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach BREEAM für das Trophy-Gebäude angestrebt.

Die ihrer Zeit bereits voraus gewesene Konzeption des Mebeshauses mit seinen rund 4.000 qm war für Großraumbüros ausgelegt und spiegelt sich in stützenlosen Gebäudeteilen wider. Die durchschnittliche Mietfläche pro Vollgeschoss beträgt ca. 495 qm. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität im Hinblick auf die Flächengestaltung. Die aktuell vorhandene Raumflächenausgestaltung beinhaltet sowohl Büros mit bis zu drei Arbeitsplätzen als auch Großraumbüros und abtrennbare Besprechungsräume. Das Gebäude sollte anfänglich ausschließlich als Sitz der Iduna-Versicherung dienen, wurde jedoch noch während der Entwurfsphase zu einem variabel nutzbaren Bürogebäude umgeplant. Während des Zweiten Weltkriegs waren hier die Reichspressestelle sowie weitere Medienorgane untergebracht.









Mebeshaus, Berlin – auf einen Blick

Lage
Beste Lage mitten im Berliner Zeitungs-und-Verlags-Viertel nahe dem ehemaligen »Checkpoint Charlie«

Verkehrsanbindung
Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über S-Bahnen, U-Bahnen und Busse, gute Pkw-Anbindung

Nutzung
Büro

Mieter
K. A. , da im Bau/Umbau befindlich

Fertigstellung (Refurbishment)
Aktuell im Umbau befindlich, voraussichtliche Fertigstellung im 2./3. Quartal 2021

Nachhaltigkeit
Ein BREEAM-Zertifizierungsprozess läuft derzeit.





Immobilienerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten nach Ablauf des Geschäftsjahres:

Hammer Straße, Hamburg

Der LEADING CITIES INVEST hat im Dezember 2020 das an die Hansestadt Hamburg vermietete Verwaltungsgebäude in der Hammer Straße gekauft. Im Januar 2021 wechselte es in den Bestand des Fonds. Auf den gut 16.000 Quadratmetern hat der Stadtstaat Hamburg verschiedene Lokalbehörden untergebracht. Das moderne Gebäude ist bis Ende 2036 langfristig vermietet. Aufgrund des offenen, sehr funktionalen Zuschnitts, der hohen Flächenflexibilität und der Lage ist in der Nachvermietung eine Vielzahl von Bürokonzepten möglich. Das Objekt Hammer Straße befindet sich im östlichen Hamburger Stadtteil Wandsbek. Durch einen direkten Anschluss an die beiden S/U-Bahn-Stationen Wandsbeker Chaussee und Hasselbrook ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erstklassig. In nur neun Minuten lässt sich der Hamburger Hauptbahnhof erreichen, zum Jungfernstieg sind es nur 13 Minuten. Das direkte Umfeld des Objektes ist von Behörden und staatlichen Einrichtungen geprägt (u. a. Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Staatsarchiv, Sozialamt Hamburg-Wandsbek). Das Cluster aus Behörden und staatlichen Einrichtungen macht den Standort auch in Zukunft für eine Vielzahl behördlicher Einrichtungen attraktiv.





Hammer Straße, Hamburg – auf einen Blick

Lage
Im östlichen Hamburger Stadtteil Wandsbek

Verkehrsanbindung
Erstklassige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch einen direkten Anschluss an die beiden S/U-Bahn-Stationen Wandsbeker Chaussee und Hasselbrook

Nutzung
Büro

Mieter
Freie und Hansestadt Hamburg

Mietverträge
Langfristig bis Ende 2036

Fertigstellung (Refurbishment)
2006



Frankreich



Bevölkerungszahl

67,3 Mio.

2020

BIP pro Kopf

33.690 EUR

2020

Nominales BIP

2.277 Mrd. EUR

2020

Arbeitslosenquote

7,8 %

Dezember 2020

Inflationsrate

0,0 %

Dezember 2020

Gewerbliches Investitionsvolumen

28.977 Mio. EUR

2020

Der Büroimmobilienmarkt Frankreichs wird maßgeblich von der Region Île-de-France geprägt, die mit einem Büroflächenbestand von knapp 59 Mio. qm der größte Büroimmobilienmarkt in Europa ist. Überstrahlt wird das Land von der Metropole Paris. Das Wirtschafts- und Kulturzentrum Frankreichs genießt eine einzigartige Anziehungskraft. Denn Paris ist nicht nur Hauptstadt Frankreichs und Sitz der Regierung, sondern auch ein wichtiges Finanzzentrum in Europa und beheimatet 27 Hauptsitze weltweit führender Unternehmen, hat einen hohen Anteil internationaler Einzelhändler und ist ein wichtiger Standort supranationaler Organisationen. Es ist eine sehr innovative Stadt mit einer guten Infrastruktur. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und ist ein begehrter Universitätsstandort sowie eines der bedeutendsten Reiseziele weltweit.

Als weitere bedeutende Märkte in Frankreich gelten Lyon (ca. 6,8 Mio. qm Bürofläche), Lille (ca. 4,7 Mio. qm), Toulouse (ca. 4,7 Mio. qm) und Marseille (ca. 3,4 Mio. qm). Frankreich zählt neben Deutschland und Großbritannien zu den drei beliebtesten Investitionsländern von Immobilieninvestoren in Europa. Das Interesse ist gut begründet, denn Frankreich ist flächenmäßig das größte, nach Einwohnern das zweitgrößte Land der Europäischen Union laut Eurostat. Als Gründungsmitglied der NATO, der Europäischen Union und der Vereinten Nationen sowie als ständiges Mitglied des UN-Sicherheitsrats besitzt das Land hohes politisches Gewicht.

Frankreich gilt in Europa als das wichtigste Industrieland neben Deutschland. Die Wirtschaft ist breit aufgestellt. Zu den stärksten Bereichen der französischen Industrie zählen Telekommunikation, Luftfahrt, Rüstungsgüter, Automobilbau, Pharmazeutik und Nahrungsmittel. Bekannte und große Unternehmen sind z. B. Orange, Michelin, BNP Paribas, Sanofi, Société Générale, L'Oréal und Danone. Bei Luxusgütern, insbesondere Bekleidung, Accessoires und Kosmetik, genießt Frankreich einen exzellenten Ruf. Gemessen am nominalen Bruttoinlandsprodukt ist Frankreich die siebtgrößte Volkswirtschaft der Welt.



Immobilienerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

PIXEL, Paris/Nanterre

Der LEADING CITIES INVEST hat im März 2020 die voll vermietete Büroimmobilie »PIXEL« im westlichen Großraum von Paris erworben. Das Objekt mit der nachhaltigen HQE-Zertifizierung »Exceptionnel« liegt in der Gemeinde Nanterre, die zur Städtegemeinschaft »Paris Ouest La Défense« zählt und nur knapp sechs Kilometer vom westlichen Stadtrand von Paris liegt. Durch den sehr gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr sind La Défense oder die Pariser Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso wie die beliebten Wohnorte westlich der französischen Hauptstadt. Hauptmieter im PIXEL ist eine Tochterfirma der BNP Paribas Group, die BNP Paribas Leasing Solutions, eine der führenden Vermietungsgesellschaften Europas, die Miet- und Finanzierungslösungen für professionelle Ausrüstungen anbietet. Nanterre hat sich in den vergangenen Jahren als beliebter Standort unterschiedlicher Branchen wie Finanzen, Energie, Einzelhandel, Pharma- und Automobilindustrie sowie Personalwesen etabliert. Unter den 15 größeren Unternehmen haben 13 hier ihren Unternehmenshauptsitz. Das Objekt PIXEL umfasst 16.447 qm Bürofläche, die sich inklusive des Erdgeschosses auf sechs Etagen verteilen. Von den 240 Stellplätzen befinden sich 222 in den zwei Untergeschossen der Tiefgarage und 18 weitere im Außenbereich. Das Gebäude ist um zwei begehbare Innenhöfe angeordnet, wodurch die Arbeitsräume natürlich belichtet werden.



PIXEL, Paris/Nanterre – auf einen Blick

Lage
Vorort westlich von Paris, nur knapp sechs Kilometer von der Pariser Stadtgrenze entfernt

Verkehrsanbindung
Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an die Autobahn. La Défense und die Pariser Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Nutzung
Büro

Mieter
Hauptmieter ist BNP Paribas Leasing Solutions, eine Tochterfirma der BNP Paribas Group, die Miet- und Finanzierungslösungen für professionelle Ausrüstungen anbietet.

Mietverträge
Laufzeit bis 2024

Fertigstellung (Refurbishment)
2013

Nachhaltigkeit
HQE-Zertifizierung für Konstruktion (»Exceptionnel«) vorliegend; zur Betriebsoptimierung wurden Audits und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

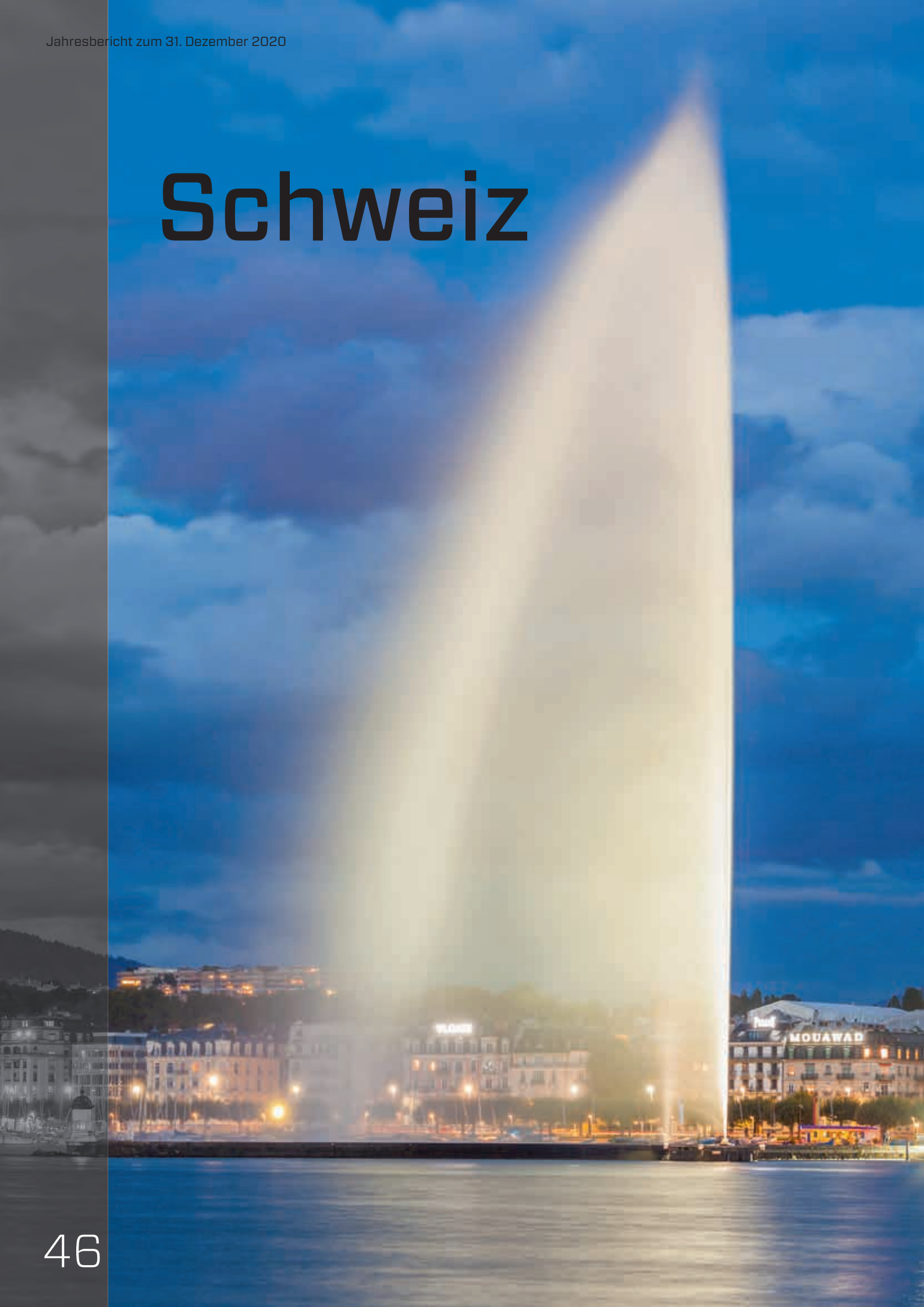
Das Objekt verfügt über eine nachhaltige HQE-Zertifizierung. Dies ist ein französisches Bewertungs- und Zertifizierungssystem, das zur Unterstützung des Gebäudemanagements bei der Reduzierung der Umweltbelastung entwickelt wurde. Die HQE-Zertifizierung erfolgt bisher nur in Frankreich. Für die Zukunft strebt die ASSOHQE (Verband für die HQE-Zertifizierung) die Verbreitung des Standards auf dem internationalen Markt an. Neben BNP Paribas Leasing Solutions sind rund 14 % der Fläche von Paris Ouest La Défense angemietet, einer öffentlichen Einrichtung zur interkommunalen Zusammenarbeit. Auf Initiative der Stadt Nanterre vermietet Paris Ouest Flächen an Start-ups und junge Unternehmen.







Schweiz



Bevölkerungszahl

8,6 Mio.

2020

BIP pro Kopf

75.890 EUR

2020

Nominales BIP

647 Mrd. EUR

Prognose 2020

Arbeitslosenquote

3,5 %

Dezember 2020

Inflationsrate

-1,0 %

Dezember 2020

Investitionsvolumen in Immobilien

5.709 Mio. EUR

2020

Im internationalen Vergleich ist die Schweiz eher ein kleines Land. Sie belegt Platz 135 nach Ländergröße. Und dennoch ist die Alpenrepublik in vielerlei Hinsicht Spitze. Sie belegt zusammen mit Irland den zweiten Platz im Index der menschlichen Entwicklung. Mit einem Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 81.240 CHF (ca. 75.890 EUR) zählt die Schweiz zu den wohlhabendsten Ländern der Welt. 2020 erreicht das BIP nach der aktuellen Prognose insgesamt 702 Mrd. CHF (647 Mrd. EUR).

Die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 lag bei niedrigen 3,5 %. Im Global Competitiveness Report 2019 des Weltwirtschaftsforums, das die Wettbewerbsfähigkeit von Ländern misst, rangiert die Schweiz auf dem fünften Platz nach Singapur, den Vereinigten Staaten, Hongkong und den Niederlanden. Die Wirtschaft der Schweiz gilt gemäß dem Global Competitiveness Index als eine der stabilsten der Welt. Dafür gehören die Lebenshaltungskosten zu den höchsten in ganz Europa und lagen 2019 um 62,0 % über dem EU-Durchschnitt. Zürich und Genf rangieren unter den teuersten Städten der Welt.

Beim Global Innovation Index, der die Innovationsfähigkeit einzelner Länder darstellt, nimmt die Schweiz den ersten Platz ein.

Laut einer Studie der Bank Credit Suisse haben die Einwohner der Schweiz mit 598.400 US-Dollar das höchste Pro-Kopf-Vermögen weltweit (Stand: 2019), und jeder achte Erwachsene besitzt ein Vermögen von mehr als einer Million US-Dollar.

Im November 2020 lagen die Devisenreserven der Eidgenossen bei 1.038 Milliarden US-Dollar (938 Mrd. Schweizer Franken). Damit besitzt das Land die dritthöchsten Währungsreserven hinter der Volksrepublik China und Japan. Die Schweizer Industrie produziert sehr hochwertige Güter, so z. B. Medizinaltechnikprodukte, Pharmazeutika, Präzisionsinstrumente und Luxusuhren. Die größten Unternehmen des Landes rangieren unter den wertvollsten Marken weltweit: Nestlé, Credit Suisse, Zurich Insurance Group, ABB, Novartis, Roche, UBS Group, Swatch Group und Richemont.



Immobilienerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

La Porte d'Eysins, Eysins/Genf

Der LEADING CITIES INVEST hat im Februar 2020 seine zweite Büroimmobilie am Genfer See erworben. Bei dem voll vermieteten Büroneubau »La Porte d'Eysins« mit rund 6.500 qm handelt es sich um einen dreigeschossigen Flachbau mit einer großen Fotovoltaikanlage auf dem Dach. Mieter sind die AresTrading, ein operativer Ableger der Merck-Gruppe in der Schweiz, Moët Hennessy Suisse und TAG Heuer, die bekannte Uhrenmarke. Das Gebäude ist Teil des Business-Parks »Terre Bonne Park«, der nur zwei Kilometer vom Ufer des Genfer Sees entfernt ist, insgesamt aus derzeit zehn Gebäuden besteht und sukzessive ausgebaut wurde.

La Porte d'Eysins, Eysins/Genf – auf einen Blick

Lage
Teil des Business-Parks »Terre Bonne Park«, der nur zwei Kilometer vom Ufer des Genfer Sees entfernt ist; Genf oder Lausanne liegen 23 bzw. 36 Kilometer entfernt.

Verkehrsanbindung
Sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Autobahn

Nutzung
Büro

Mieter
AresTrading, ein operativer Ableger der Merck-Gruppe in der Schweiz, und LVMH Swiss Manufactures SA (Moët Hennessy Suisse und TAG Heuer)

Mietverträge
Langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2030

Fertigstellung (Refurbishment)
2019

Nachhaltigkeit
Das Gebäude ist mit dem MINERGIE-Siegel ausgezeichnet, einem schweizerischen Nachhaltigkeitszertifikat. Teil der Zertifizierung ist die Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach, die mit 25-jähriger Laufzeit der Swiss Solar AG gehört. Zur Betriebsoptimierung wurde die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

Das Gebäude ist mit dem MINERGIE-Siegel ausgezeichnet, einem schweizerischen Nachhaltigkeitszertifikat. Teil der Zertifizierung ist die Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach, die mit 25-jähriger Laufzeit der Swiss Solar AG gehört. Die Solaranlage speist günstigen und grünen Strom in das Gebäude ein. Der Betreiber ist verpflichtet, überschüssigen Strom abzunehmen.

Der LEADING CITIES INVEST hatte bereits Anfang 2019 am Nordufer des Genfer Sees das Headquarter der Fruchthandelsgesellschaft Chiquita erworben. Eysins liegt im Kanton Waadt, der zum frankofonen Landesteil der Schweiz gehört. Dieser Großraum verfügt über eine für die Schweiz überdurchschnittliche Bevölkerungsgröße und wird vom Dienstleistungssektor dominiert, hat aber auch eine lange Tradition in der Uhrmacherkunst. Eysins liegt am Westufer des Genfer Sees bei Nyon, dem Hauptsitz der UEFA Union of European Football Associations. Genf oder Lausanne liegen 23 bzw. 36 Kilometer entfernt und sind über die nahe Autobahn und auch öffentlich in kurzen Zeittakten per Zug bestens angeschlossen.





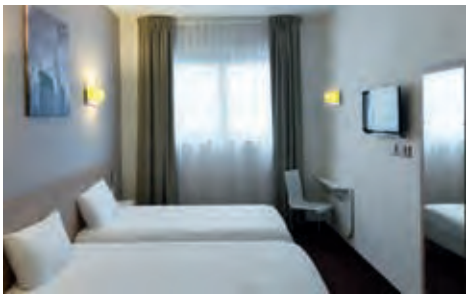


Immobilienverkauf
während des Berichtszeitraumes

ADAGIO ACCESS, Brüssel

Der LEADING CITIES INVEST hat zu Anfang des Jahres 2020 einen weiteren Immobilienverkauf erfolgreich abschließen können. Aus diesem Grund stieg der Anteilpreis um 0,49 EUR auf 106,94 EUR, gültig zum 16. Januar 2020. Bei der verkauften Immobilie handelt es sich um das Apart-Hotel »ADAGIO ACCESS« in Brüssel, das mit seinen 110 Zimmern bis zum Jahr 2027 an ADAGIO, Teil der bekannten ACCOR-Hotelgruppe, vermietet ist. Der LEADING CITIES INVEST hatte das Apart-Hotel Ende 2014 gekauft. Es war die zweite Immobilie des noch jungen LEADING CITIES INVEST. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart. Mit dem erfolgreichen Verkauf des Objekts wurde das einzige Hotel im Portfolio des LEADING CITIES INVEST veräußert.







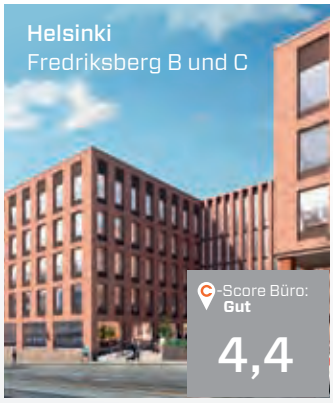


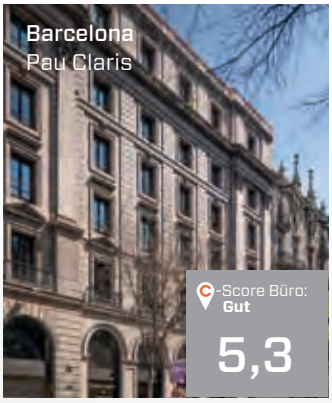
LEADING CITIES INVEST Fondsportfolio

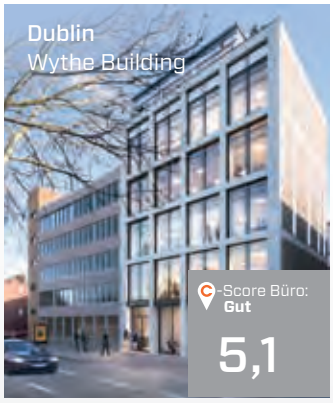
Immobilienbestand

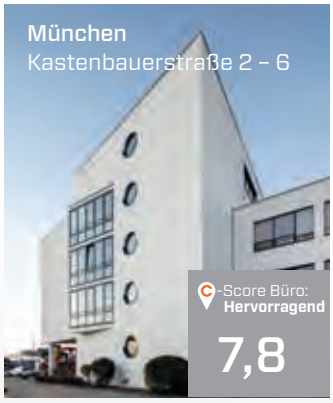
Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 31. Dezember 2020 nach vier Neuerwerben und einer Objektveräußerung während des Berichtszeitraumes aus 33 Objekten mit den Qualitätseinstufungen Core und Core-plus. Die Immobilien verteilen sich auf 24 Städte in neun Ländern. Sie haben ihre Standorte weit überwiegend in europäischen Metropolen, die für Immobilieninvestitionen ein nachhaltig günstiges Umfeld bieten, z. B. in München, Hamburg, Frankfurt am Main, Brüssel, Paris und London, sowie weiteren Standorten mit Wertsteigerungspotenzial.

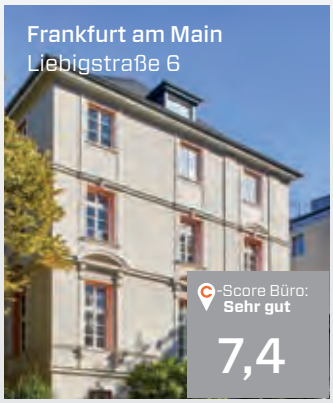



Helsinki
Fredriksberg B und C
C-Score Büro:
Gut
4,4


Barcelona
Pau Claris
C-Score Büro:
Gut
5,3

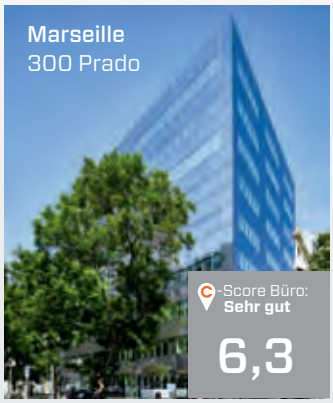

Dublin
Wythe Building
C-Score Büro:
Gut
5,1

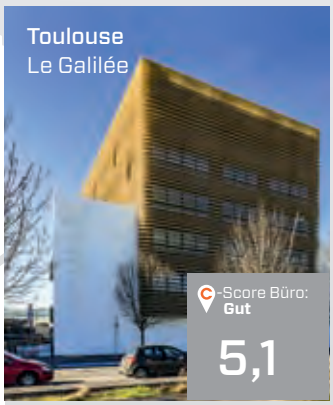

München
Kastenbauerstraße 2 – 6
C-Score Büro:
Hervorragend
7,8

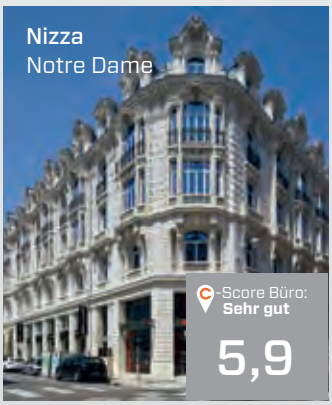

Frankfurt am Main
Liebigstraße 6
C-Score Büro:
Sehr gut
7,4

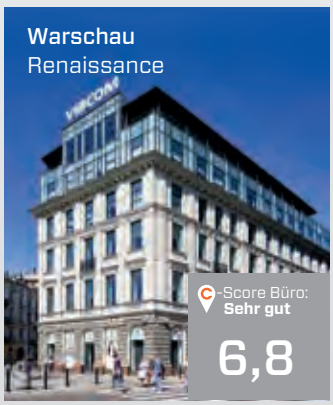

Dresden
Kugelhaus
C-Score
Einzelhandel:
Empfohlen
4,0

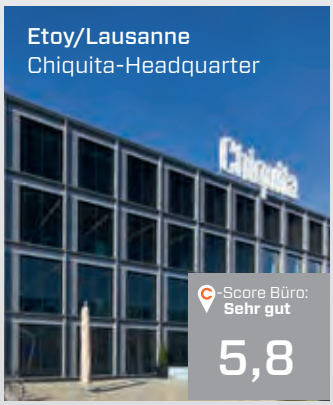

Deutschland
Logistik-Portfolio
6 Objekte

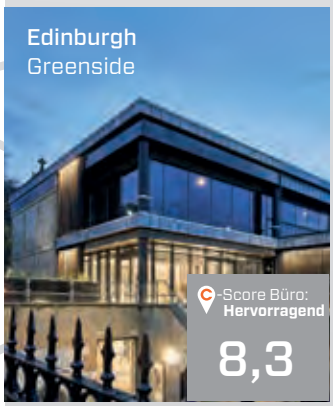

Marseille
300 Prado
C-Score Büro:
Sehr gut
6,3

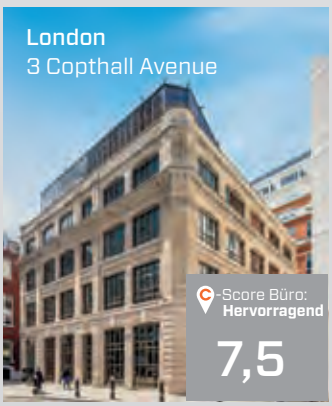

Toulouse
Le Galilée
C-Score Büro:
Gut
5,1

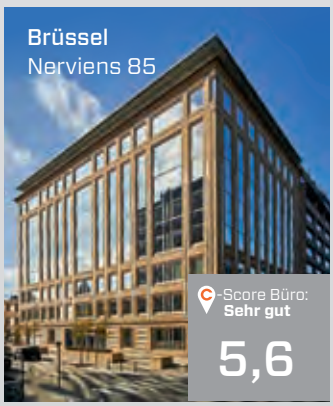

Nizza
Notre Dame
C-Score Büro:
Sehr gut
5,9

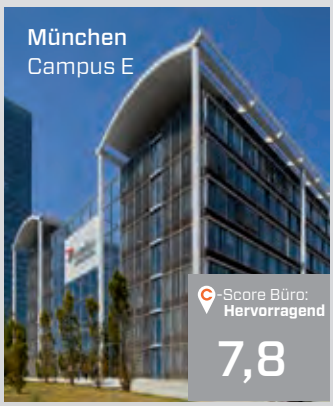

Warschau
Renaissance
C-Score Büro:
Sehr gut
6,8

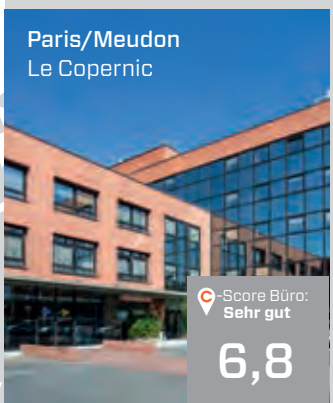

Etoy/Lausanne
Chiquita-Headquarter
C-Score Büro:
Sehr gut
5,8

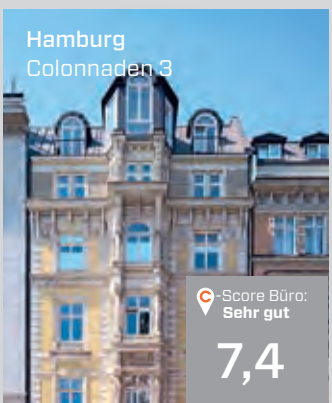

Edinburgh
Greenside
C-Score Büro:
Hervorragend
8,3

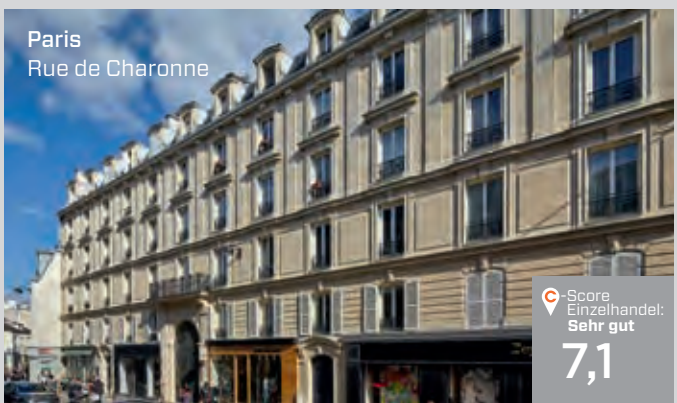

London
3 Copthall Avenue
C-Score Büro:
Hervorragend
7,5


Brüssel
Nerviens 85
C-Score Büro:
Sehr gut
5,6


München
Campus E
C-Score Büro:
Hervorragend
7,8


Paris/Meudon
Le Copernic
C-Score Büro:
Sehr gut
6,8


Hamburg
Colonnaden 3
C-Score Büro:
Sehr gut
7,4


Paris
Rue de Charonne
C-Score
Einzelhandel:
Sehr gut
7,1



Fredriksberg B und C, Helsinki

Das Fondsmanagement erwarb im Dezember 2019 im Stadtteil Konepaja von Helsinki zwei der »Fredriksberg«-Büroprojekte. Die Gebäude werden über je eine Immobilien-Gesellschaft gehalten. Für einen Teil der Fläche sind bereits lang laufende Mietverträge abgeschlossen, darunter mit der Stadt Helsinki und Vattenfall Oy, dem finnischen Tochterunternehmen der schwedischen Staatsenergiegesellschaft. Fredriksberg B und C wurden im Juni 2020 fertiggestellt. Der Verkäufer hat eine zweijährige Mietgarantie für leer stehende Flächen eingeräumt.

Die Gebäude sollen nach dem internationalen BREEAM-System mit dem Umweltzeichen »Excellent« zertifiziert werden. Die Lage des Gebiets fördert die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und des Pendelverkehrs, einschließlich gemeinsamer Einrichtungen und Dienste, die eine nachhaltige Entwicklung unterstützen. Beide Objekte liegen im Teilmarkt Vallila ca. 2,5 Kilometer nördlich des Central Business Districts, in der Nähe der Straßen Sturenkatu und Aleksis Kiven Katu und Teollisuuskatu. Vallila ist ein ehemaliges Industriegebiet, das in den vergangenen Jahren in einem umfassenden Transformationsprozess in einen der wichtigsten Büroteilmärkte Finnlands umfunktioniert wurde. Rund 25.000 Menschen arbeiten in dem Teilmarkt. Umgeben ist der Teilmarkt Vallila darüber hinaus noch von einer der am dichtesten besiedelten Wohngegenden Finnlands.

-Score Büro: Gut

4,4

Struktur	Standort	Büro-Immobilienmarkt
■■□	■■□	■□□

LEADING CITIES INVEST GOES GREEN

Lage
Beste Lage im Teilmarkt Vallila, einem der wichtigsten Büroteilmärkte Finnlands, ca. 2,5 Kilometer nördlich des CBD; umgeben ist der Teilmarkt von einer der am dichtesten besiedelten Wohngegenden Finnlands.

Verkehrsanbindung
Sehr gute Anbindung an den ÖPNV; 1 Kilometer nordwestlich liegt der am zweitstärksten frequentierte Bahnhof Finnlands Pasila, in dem alle Züge Richtung Hauptbahnhof halten. Diverse Straßenbahn- und Buslinien verkehren unmittelbar vor dem Objekt.

Nutzung
Büro, Kindergarten, Restaurant

Mieter
Unter anderem Stadt Helsinki und Vattenfall Oy

Mietverträge
Langfristige Verträge und zweijährige Mietgarantie des Verkäufers

Fertigstellung (Refurbishment)
Juni 2020

Nachhaltigkeit
Ein BREEAM-Excellent-Zertifizierungsprozess läuft derzeit. Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

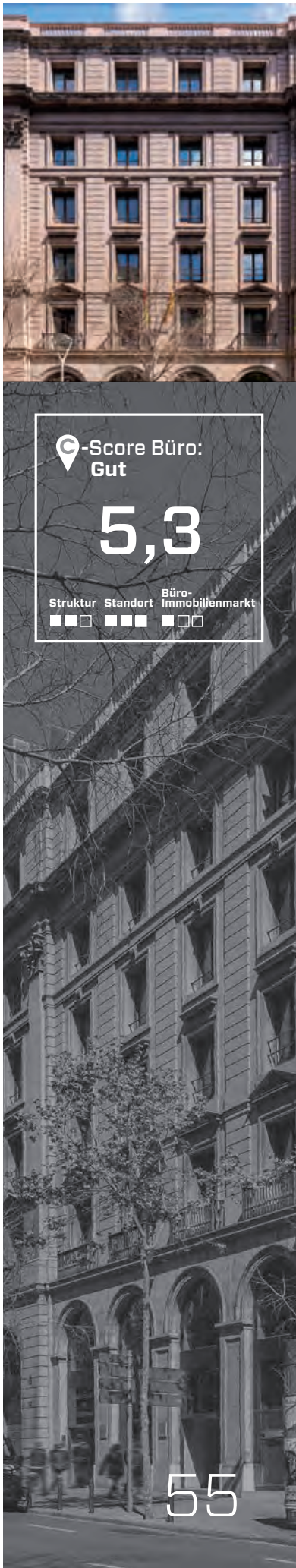


Pau Claris, Barcelona

Der LEADING CITIES INVEST hat im September 2019 in Barcelona die im Stadtkern gelegene Büroimmobilie »Pau Claris« erworben. Die Nachbarschaft ist geprägt von Bürogebäuden, Wohnanlagen, Einzelhandelsläden, Hotels und Restaurants. Fußläufig befinden sich mehrere U-Bahn-Stationen, gegenüber dem Gebäude liegt eine Bushaltestelle mit mehreren Linien. Pau Claris liegt in demselben Stadtbezirk wie die weltberühmte Kathedrale Sagrada Familia und nur einen Häuserblock entfernt von der Einkaufsstraße Passeig de Gràcia.

Barcelona, mit rund 5,6 Millionen Einwohnern viertgrößte Metropolregion Europas, ist längst nicht mehr nur Hauptstadt Kataloniens, Touristenmagnet, Hafen- und Handelsstadt sowie Industriestandort. Dank der hohen Investitionen der vergangenen Jahre dominiert mittlerweile der Dienstleistungssektor die Wirtschaft Barcelonas und es findet eine Entwicklung zu einem Hochtechnologiestandort statt. Die Schwerpunkte liegen in den Bereichen Life Sciences, Informations- und Kommunikationstechnologien und der wachsenden Kreativwirtschaft. Barcelona hat 14 Wissenschafts- und Technologieparks, die mit renommierten Universitäten und medizinischen Einrichtungen verbunden sind. Die Leerstandsrate mit aktuell 7,9 % ist auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Das Gebäude mit rund 7.500 qm ist komplett an die Generalitat de Catalunya, die politische Verwaltungsinstitution der Provinz Katalonien, vermietet und wird derzeit von der Staatsanwaltschaft belegt.



Lage
Zentrale Lage, unweit der bedeutendsten Einkaufsstraße Barcelonas

Verkehrsanbindung
Beste Anbindung an den ÖPNV über mehrere U-Bahn- und Buslinien

Nutzung
Büro

Mieter
Generalitat de Catalunya, welche die politischen Institutionen Kataloniens umfasst, die mit der Verwaltung der Provinz beauftragt sind

Mietverträge
Langfristiger Mietvertrag bis Mitte 2033

Fertigstellung (Refurbishment)
1940/1990

Nachhaltigkeit
Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO_2-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.



Wythe Building, Dublin

Der LEADING CITIES INVEST erwarb 2019 das voll vermietete »Wythe Building« in der Cuffe Street und ist damit erstmals auch in der irischen Hauptstadt Dublin präsent.

Das Wythe-Gebäude ist ein »Grade-A«-Bürogebäude mit fünf Obergeschossen und einem Flachdach. Es wurde im Mai 2019 fertiggestellt und verfügt über rund 1.600 qm Büroflächen im Erdgeschoss und in den fünf Obergeschossen. Das Gebäude wurde nach dem LEED-Gold-Standard erbaut.

Die Flächen sind an vier unterschiedliche Mieter mit dem für Dublin typischen Profil vermietet. Hauptmieter ist mit 52 % Young Advertising Limited, eine Tochter der Havas Ireland Limited. Diese wurde 1983 gegründet und bietet eine breite Palette von Kommunikationsdiensten an wie z. B. digitale Werbung, Corporate Communication, Sport-Marketing, interaktive Multimedia-Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und Innovationsberatung (Havas Blockchain). Weitere Mieter sind Priceline Booking (Ireland), eine 100-prozentige Tochter der Booking Holdings mit Hauptsitz in den USA in Connecticut, die Fidelis Insurance Ireland Designated Activity Company, die im Dezember 2017 als regulierter Versicherer gegründet wurde, um die Möglichkeiten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) nach dem Brexit besser nutzen zu können, sowie Hitachi Vantara (Ireland) Limited, eine Tochter des weltweiten Anbieters für Datenspeichersysteme aus Kalifornien.

Lage
Am Rande des CBD, auf halber Strecke zwischen dem St. Stephen's Green Park und der Technischen Universität Dublin; rund einen Kilometer entfernt vom Stadtzentrum

Verkehrsanbindung
Sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die zentrale Verkehrsachse Dublins

Nutzung
Büro

Mieter
Young Advertising Limited, Priceline Booking (Ireland), Fidelis Insurance Ireland Designated Activity Company sowie Hitachi Vantara

Mietverträge
Langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2034

Fertigstellung (Refurbishment)
2019

Nachhaltigkeit
Ein LEED-Gold-Zertifizierungsprozess läuft derzeit. Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO_2-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ferner erfolgte der Einbau von LED-Leuchten.

Kastenbauerstraße 2 – 6, München



Die Immobilie »Kastenbauerstraße 2–6« liegt sechs Kilometer östlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Bogenhausen und wurde im Dezember 2019 erworben.

Das großzügige Bürogebäude befindet sich in einem kleinen, bereits in den 1970er-Jahren entwickelten Gewerbegebiet mit bester Anbindung an Autobahn und öffentlichen Personennahverkehr. Neben einfachen gewerblichen Nutzungen wie z. B. Logistikarealen oder kleineren Produktionsstandorten prägen klassische Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Hotels den Standort. Mit Realisierung der Bavaria Towers am rund 1,4 Kilometer westlich gelegenen Vogelweideplatz hat der Bezirksteil Zamdorf in den letzten Jahren insgesamt an Bedeutung gewonnen.

Das Multi-Tenant-Objekt mit insgesamt 15 Mietern liegt unweit des Verlagshauses der Süddeutschen Zeitung in der Kastenbauerstraße im Stadtteil Bogenhausen-Zamdorf und verfügt über 22.400 Quadratmeter Nutzfläche. Das Gebäude mit einer teilweise begrünten Flachdachkonstruktion wurde im Jahr 2017 modernisiert und in den beiden Folgejahren weiter renoviert. Zu den Mietern zählen u. a. Instrument Systems, eine Tochter von Konica Minolta, und Verizon Deutschland. Der ursprünglich 1993 errichtete Bürokomplex mit einem Haupttrakt und sternförmig angeordneten Nebentrakten erstreckt sich über zwei bis fünf oberirdische Geschosse.

Die Immobilie ist die zweite Immobilie des LEADING CITIES INVEST mit einem Verkehrswert von über 50 Mio. EUR.

-Score Büro:
Hervorragend

7,8

Struktur	Standort	Büro-Immobilienmarkt
■■■	■■■	■■□

Lage
Sechs Kilometer östlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Bogenhausen-Zamdorf unweit der Bavaria Towers

Verkehrsanbindung
Beste Anbindung an Autobahn und ÖPNV

Nutzung
Büro, Lager, Kantine, Wohnen und Stellplätze

Mieter
Multi-Tenant, u. a. Instrument Systems Optische Messtechnik GmbH, Lokomotion GmbH, Verizon Deutschland GmbH

Mietverträge
Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb 6,7 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)
1993/2017–2019

Nachhaltigkeit
Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, die Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung umgestellt und Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, woraufhin ein Mieter seine Energieversorgung umgestellt hat. Des Weiteren wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.





Liebigstraße 6, Frankfurt a. M.

Seit September 2019 befindet sich die Immobilie »Liebigstraße 6« im Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Gründerzeitvilla aus dem Jahre 1900, die nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut und aufgestockt sowie in den 1980er-Jahren grundlegend umgebaut wurde. Das Gebäude steht auf einem 581 qm großen Grundstück und verfügt über fünf Obergeschosse inklusive Erd- und Dachgeschoss. Mieter der historischen Villa ist die Privatbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA mit ihrer Frankfurter Niederlassung, die im Kundenstamm vorwiegend vermögende Privatkunden betreut.

Das bekannte Bürogebiet Westend befindet sich in der Frankfurter Innenstadt und bietet eine entsprechend komfortable Infrastrukturanbindung. Innerhalb von fünf Gehminuten können die U-Bahn-Stationen Westend und Alte Oper erreicht werden, innerhalb von acht Gehminuten die S-Bahn-Station Taunusanlage. Zudem besticht das Frankfurter Westend auch als eine der nobelsten Wohngegenden der Stadt und vereint historische Gründerzeitgebäude mit modernen Projektentwicklungen inmitten der kontinentaleuropäischen Finanzhauptstadt Frankfurt mit rund 200 internationalen Finanzhäusern.

Lage
Zentrale Lage im Frankfurter Westend, einem bekannten Büro- und begehrten Nobelwohngebiet; Fußgängerzone in fünf Minuten zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung
Beste Anbindung an den ÖPNV und die Frankfurter Verkehrsachsen

Nutzung
Büro

Mieter
Privatbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Mietverträge
Laufzeit bei Erwerb zwölf Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)
1950/1986

Nachhaltigkeit
Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO_2-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch wurden durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte der Einbau einer neuen, effizienteren Heizungsanlage.

Kugelhaus, Dresden



Die in Dresden bekannte Immobilie »Kugelhaus« oder auch »Glaskugelhaus« steht am Wiener Platz, direkt gegenüber dem Hauptbahnhof und angrenzend an die Prager Straße. Diese gilt als bevorzugte Einkaufsmeile und ist die mit Abstand bestfrequentierte Lage im mitteldeutschen Vergleich. Hier werden nach Leipzig die höchsten Einzelhandelsmieten erzielt.

Durch die Lage beim Hauptbahnhof ist das Objekt sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen. Dem Individualverkehr steht u. a. die Parkgarage am Hauptbahnhof zur Verfügung. Diese bietet unterirdisch einen direkten Zugang zum Gebäude. Architektonisch lehnt sich das Kugelhaus an ein historisches Vorgängergebäude an, das im Großen Garten im Stile der französischen Revolutionsarchitektur von Claude-Nicolas Ledoux errichtet und 1938 abgerissen wurde, nachdem es von den Nationalsozialisten als »undeutsch« und »entartet« angegriffen worden war. Das 2005 erbaute neue Gebäude verfügt über rund 5.000 qm Nutzfläche auf einem rund 2.200 qm großen Grundstück.

Ausschlaggebend für den Erwerb des Teileigentumsobjektes Kugelhaus war insbesondere der neue zugkräftige Hauptmieter DECATHLON mit einem Zehnjahresmietvertrag, für den das Gebäude im Jahr 2018 umfangreich umgebaut wurde. Das Kugelhaus wurde bereits 2018 erworben und wechselte im Dezember 2019 in den Bestand des LEADING CITIES INVEST.

G-Score Einzelhandel: **Empfohlen**

4,0

Struktur	Standort	Einzelhandel-Immobilienmarkt
■■	■□	■□

Lage
Beste Lage im Stadtteil Seevorstadt, vis-à-vis zum Hauptbahnhof und angrenzend zur Prager Straße, einer der besten Einkaufslagen Dresdens

Verkehrsanbindung
Direkte Lage am Hauptbahnhof, optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr; öffentliche Parkgarage am Hauptbahnhof hat unterirdisch einen direkten Zugang zum Gebäude

Nutzung
Einzelhandel

Mieter
Multi-Tenant-Gebäude mit sechs Mietern; Hauptmieter DECATHLON, ein französischer Sportartikelhersteller und Händler mit mehr als 1.000 Filialen weltweit; Rollercoaster Restaurant Service GmbH, Erlebnisrestaurant

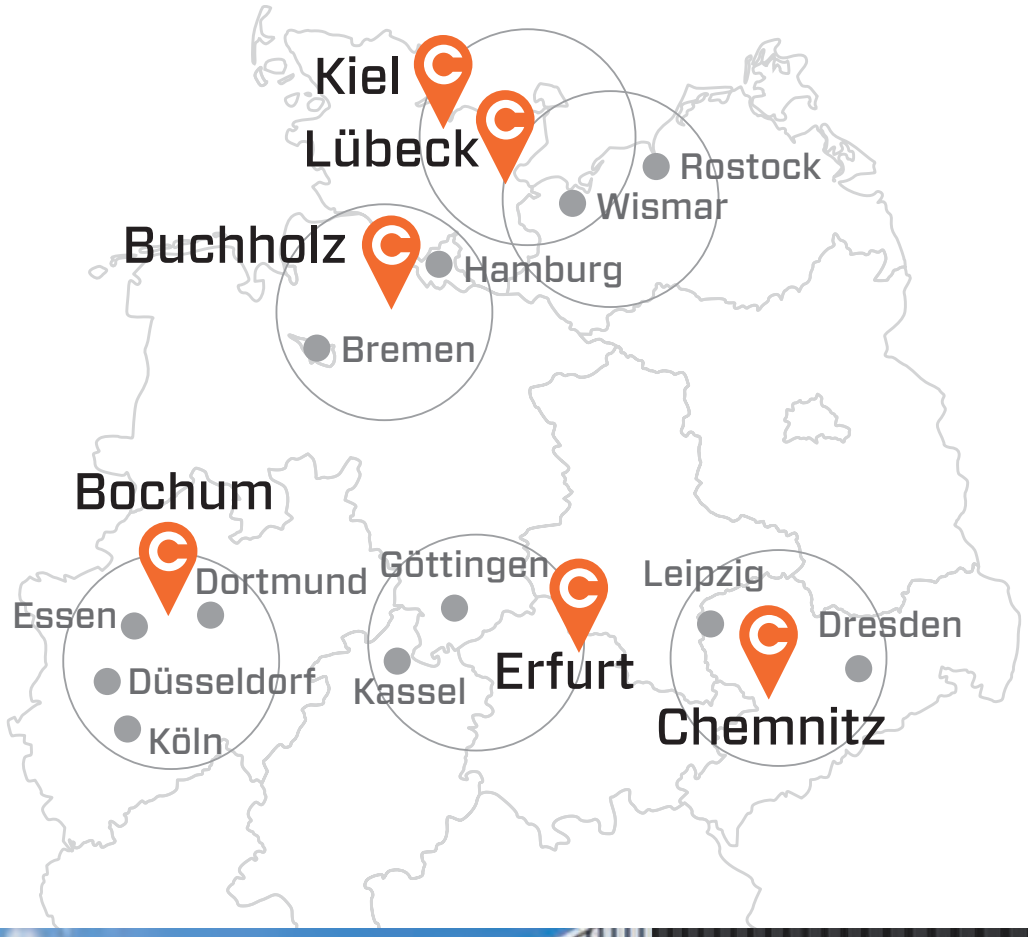
Mietverträge
Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,2 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)
2006/2018

Nachhaltigkeit
Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt; weiterhin wurden LED-Leuchten sowie neue energiesparende Fahrtreppen eingebaut.



Logistik-Portfolio, Deutschland





Investment-Highlights Logistik-Portfolio

- Portfolio aus sechs im Wesentlichen neu errichteten Gebäuden
- Mieter mit ausgezeichneter Bonität
- Lange gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit von über 15 Jahren
- Standorte mit nachhaltiger und strategischer Relevanz für den Mieter
- Gute Infrastruktur an den jeweiligen Standorten
- Attraktives Rendite-Risiko-Profil

Objekte

6

Neue Nutzungsart

Logistik

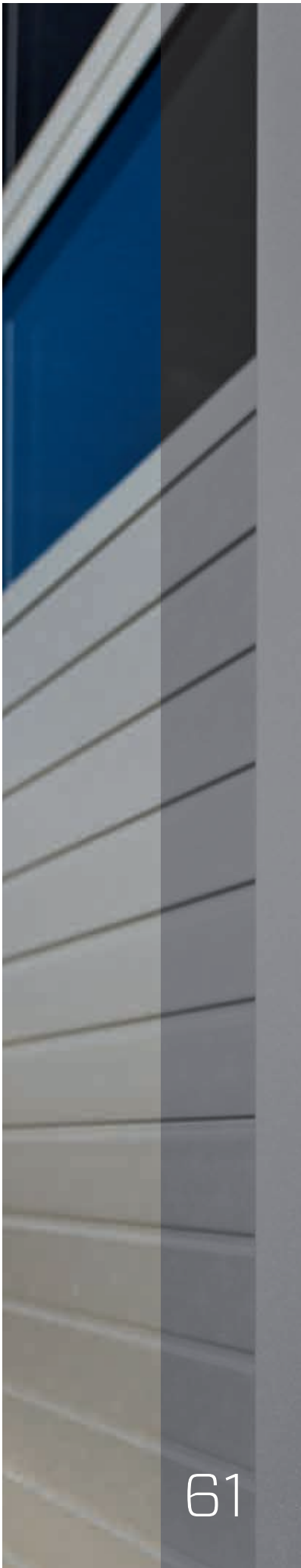
Transaktionsvolumen (Logistik/Deutschland)

7,6 Mrd. EUR

2020

Portfolioanteil

5,6 %



Als Beimischung zu seinem europaweiten Immobilienportfolio hat der LEADING CITIES INVEST Ende 2018 sechs Logistikimmobilien in Deutschland erworben. Davon konnten bis zum 31. Dezember 2018 fünf in das Immobilienportfolio integriert werden (Buchholz, Chemnitz, Erfurt, Kiel und Lübeck). Beim sechsten Objekt in Bochum erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten zu Beginn des Geschäftsjahres 2019.

Die Immobilien sind vollständig an WM SE, den europäischen Marktführer im B2B-Handel mit Fahrzeugteilen, vermietet. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit bei Erwerb betrug über alle Objekte hinweg 15,8 Jahre.

Die Immobilien verteilen sich auf zentrumsnahe Standorte im mittel- und norddeutschen Raum. Damit folgen sie dem vom Onlinehandel vorgezeichneten Allokations-Trend im Dienste einer schnellen Nachfragebefriedigung für umgebende Städte und Metropolen.

Unter dem Oberbegriff »Logistik« zählen die Objekte zur Nutzungsart »Light Industrial«. Per Definition dienen sie nicht nur der Distribution und Lagerung von Gütern, sondern auch deren Produktion und der Verwaltung. Ihre Ausstattung ist technisch komplexer und anspruchsvoller als die einer reinen Logistikimmobilie. Zur Betriebsoptimierung erfolgt die Wärmeversorgung über die Nutzung von erneuerbaren Energien. Zudem wurde dem Mieter die Möglichkeit gegeben, auf CO_2-neutrale Stromversorgung umzustellen. Auch hier wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Außerdem erfolgte in allen sechs Immobilien der Einbau von LED-Leuchten. Der Erwerb des Portfolios fällt in eine Zeit stark steigender Nachfrage nach Objekten dieser Art. Das Transaktionsvolumen für Logistik- und Industrieimmobilien erreichte 2020 deutschlandweit mit 7,6 Mrd. EUR das zweitbeste Jahresergebnis nach 2017.



300 Prado, Marseille

Im Mai 2019 fügte der LEADING CITIES INVEST seinem Frankreich-Portfolio die Immobilie »300 Prado« in Marseille hinzu.

Marseille ist laut Eurostat die zweitgrößte Metropolregion Frankreichs und Hauptstadt der Region Provence-Alpes-Côte d'Azur mit Sitz zahlreicher Behörden, Verbände und Körperschaften. Das Gebäude 300 Prado steht im historischen Geschäftsviertel, dem 8. Arrondissement, direkt am Rond Point du Prado. Dieser bildet den Mittelpunkt des bekannten Boulevards. Dort sind vorzugsweise traditionelle Unternehmen wie Anwälte, Wirtschaftsprüfer, Ärzte und andere freie Berufe angesiedelt. Der Bezirk gilt als das beliebteste und teuerste Wohnviertel der Stadt.

300 Prado verfügt über neun Obergeschosse, wobei die beiden obersten Etagen durch eine große Terrasse mit prächtigem Blick auf die Mittelmeermetropole beeindrucken. Zudem stehen 70 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt rund 4.800 qm. Größter Mieter ist der französische Energieversorger EDF. Die börsennotierte, staatlich dominierte Elektrizitätsgesellschaft ist der zweitgrößte Stromerzeuger weltweit. 2017 lag der Unternehmensumsatz bei 69,6 Mrd. EUR. Der andere Hauptmieter ist das weltweit tätige Prüfungs- und Beratungsunternehmen MAZARS. Seit Oktober 2020 hat die private Medienhochschule MediaSchool die restlichen Räumlichkeiten angemietet.

Lage
Eckgebäude, unmittelbar im historischen Geschäftsviertel am »Rond Point du Prado« gelegen, dem Mittelpunkt des bekannten Boulevards

Verkehrsanbindung
Hervorragend erreichbar mit ÖPNV und Pkw

Nutzung
Büro

Mieter
Derzeit drei Mieter, Hauptmieter ist der französische Energieversorger EDF

Mietverträge
Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 5,5 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)
1974/2014

Nachhaltigkeit
BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Good). Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

Le Galilée, Toulouse



Seit September 2019 ergänzt die Büroimmobilie »Le Galilée« das Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Toulouse ist die siebtgrößte Metropolregion Frankreichs und wird nach dem C-Score Modell der KanAm Grund als Zentrum von nationaler Bedeutung eingestuft.

Das markante Gebäude steht nahe dem Autobahnring um die Stadt und den Flughafen. Der dortige Immobilienmarkt expandiert kontinuierlich. Insbesondere das Gebiet um das neue Areal Andromède, das an das Airbus-Gelände grenzt, steht bei Investoren hoch im Kurs. Bei dem 2010 errichteten Objekt Le Galilée handelt es sich um zwei Bürogebäude, die jeweils über ein Erdgeschoss, fünf Obergeschosse und ein Untergeschoss verfügen. Die Verbindung erfolgt über das Untergeschoss und einen gemeinsamen Erschließungskern. Neben einer Tiefgarage mit 248 Stellplätzen sind noch 125 Parkmöglichkeiten im Außenbereich vorhanden. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 10.500 qm.

Im Geschäftsjahr hat einer der bisherigen Hauptmieter – SCI Andromede Valley (AKKA Technologies) – von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht. Die Flächen befinden sich derzeit in der Nachvermietung. Der Hauptmieter Sogeti ist ein IT-Unternehmen mit Schwerpunkt auf Software-Tests und Qualitätsmanagement-Dienstleistungen.



Lage
Zwölf Kilometer südlich der Innenstadt von Toulouse im Vorort Blagnac, in dem u. a. EADS und Airbus angesiedelt sind

Verkehrsanbindung
Sehr gute Anbindung an den ÖPNV, das Autobahnnetz und den Flughafen

Nutzung
Büro

Mieter
Sogeti France SAS (IT-Unternehmen)

Mietverträge
Laufzeit ist unbefristet

Fertigstellung (Refurbishment)
2010

Nachhaltigkeit
Zur Betriebsoptimierung wurden Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich erfolgte die Einrichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze.



Notre Dame, Nizza

Im April 2019 erweiterte der LEADING CITIES INVEST sein Portfolio um eine Immobilie in Nizza.

Das Büro-und-Geschäfts-Haus an der Avenue Notre Dame 22/26 mit dazugehörenden Außenstellplätzen verfügt über fünf Geschosse und liegt nur 300 Meter vom TGV-Bahnhof Nice-Ville entfernt im Viertel Jean Médecin. Dies ist ein Mischgebiet aus Bürogebäuden und Wohngebäuden, in dem die größten nationalen und internationalen Handelsmarken angesiedelt sind. Direkt an das Gebäude angrenzend verläuft die Haupteinkaufsstraße.

Die Nutzfläche des Trophy-Gebäudes beträgt rund 7.000 qm und ist zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf zwölf Mieter verteilt. Aufgrund der Anzahl der Mieter und der vertretenen Branchen und Nutzungsarten bietet das Gebäude in sich bereits eine breite Diversifizierung und damit Risikostreuung. Zu den Mietern zählen u. a. ein Fitnessstudio, ein Geschäft mit Sportartikeln, medizinische Dienstleister, ein Notariat und die öffentliche Verwaltung der Region Süd. Im Geschäftsjahr frei gewordene Flächen wurden umgehend an das Versicherungsunternehmen Assorea vermietet.

Das »Corner-Flagship-Gebäude« verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Zwischengeschoss und vier Obergeschosse. Hinzu kommen 25 Außenstellplätze. Das Gebäude wurde in den Jahren 2017 und 2018 vollständig renoviert.

-Score Büro: Sehr gut

5,9

Struktur	Standort	Büro-Immobilienmarkt
■■□	■■□	■■□

LEADING CITIES INVEST GOES GREEN

Lage
Eckgebäude unmittelbar an der Haupteinkaufsstraße gelegen

Verkehrsanbindung
Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, TGV-Bahnhof Nice-Ville in nur 300 Meter Entfernung

Nutzung
Büro, Einzelhandel

Mieter
Multi-Tenant, u. a. ein Notariat, die öffentliche Verwaltung der Region Süd, medizinische Dienstleister, ein Geschäft mit Sportartikeln und ein Fitnessstudio

Mietverträge
Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund fünf Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)
1905/2017/2018

Nachhaltigkeit
BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Good). Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

Renaissance, Warschau

Im Mai 2019 investierte der LEADING CITIES INVEST zum ersten Mal in Polen. In Warschau erwarb er ein ursprünglich im Jahr 1902 erbautes, repräsentatives Anwesen, das mit großem Aufwand und unter Beibehaltung der historischen Fassade vollständig modernisiert und zu einem Grade-A-Bürogebäude ausgebaut wurde. Das Objekt wird nach heutigem Kenntnisstand zudem mit dem Umweltzertifikat BREEAM-In-Use ausgezeichnet. Bekannt ist die Immobilie unter ihrem Namen »Renaissance«. Das Büroobjekt steht an der Hauptstraße Mokotowska in dem dicht bebauten Stadtbezirk Śródmieście im Süden der polnischen Hauptstadt. Das Viertel ist Sitz zahlreicher internationaler Unternehmen.

Hauptmieter im Renaissance ist das Medienunternehmen Viacom Media Networks. Dieses Unternehmen ist ein in den USA und Europa agierendes Fernsehnetzwerk und Medienunternehmen und u. a. durch Marken wie MTV, Nickelodeon und Comedy Central bekannt geworden. Weitere Flächen des Gebäudes sind an eine Bank, einen Frisör, einen Feinkost- und einen Bioladen vermietet.

Das Gebäude verfügt über rund 5.300 qm »Grade-A«-Büro- und -Einzelhandelsmietflächen, davon 4.600 qm Büroflächen. Diese verteilen sich auf fünf Obergeschosse und den Mezzanin-Eingangsbereich. Die Büroflächen wurden erst 2017 umfassend renoviert. Das Gebäudemanagementsystem wurde in den Jahren 2015 bis 2018 erneuert. In den drei Untergeschossen befinden sich 64 Tiefgaragenstellplätze und Lagerflächen.







Lage
Grade-A-Bürogebäude südlich der Warschauer Innenstadt, an der Kreuzung der wichtigsten Hauptstraßen am Plac Zbawieciela; Botschaftsviertel und exklusive Wohnstraßen in unmittelbarer Nähe

Verkehrsanbindung
Sehr gute Anbindung sowohl beim Individualverkehr als auch beim öffentlichen Personennahverkehr

Nutzung
Büro, Einzelhandel

Mieter
Multi-Tenant, u. a. Viacom Media Networks und Bank BGZ BNP Paribas S.A.

Mietverträge
Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 5,8 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)
1902/2005/2017

Nachhaltigkeit
Im Zertifizierungsprozess zu BREEAM-In-Use. Umstellung der Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung, Mietern wurde die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Einbau von LED-Leuchten und Modernisierung/Verschönerung der Eingangshalle zur Steigerung des Wohlfühlfaktors.



Chiquita-Headquarter, Etoy/Lausanne

Im Februar 2019 hat der LEADING CITIES INVEST erstmals in der Schweiz investiert. Das Gebäude mit rund 2.800 qm Nutzfläche ist bis 2027 an Chiquita Brands International Sàrl vermietet. Chiquita ist einer der größten Bananenexporteure der Welt.

Das Nordufer des Genfer Sees mit dem Wirtschaftszentrum Lausanne ist bekannt als beliebter Standort gerade auch führender internationaler Unternehmen wie des Hardware-Herstellers Logitech, des Zigarettenkonzerns Philip Morris International, des Schuhherstellers Bata oder des weltweit größten Nahrungsmittelkonzerns Nestlé. Die wirtschaftliche Entwicklung des französischsprachigen Kantons Waadt, der bereits für führende Industrien in den Bereichen Mikromechanik, Elektronik, Uhren- und Medizintechnik sowie Informations- und Biotechnik bekannt ist, wird von den Behörden aktiv unterstützt.

Das Headquarter-Gebäude selbst liegt gut sichtbar in der Ortschaft Etoy, die bestens öffentlich und über die Autobahn an Lausanne und Genf mit dem nächsten Flughafen angebunden ist. Neben den vier Stockwerken Büroflächen und dem zentralen Empfang im Erdgeschoss befinden sich die Lager-, Archiv- und Technikflächen im Untergeschoss. Durch den Mieter erfolgte ein außergewöhnlicher Ausbau in eigenem Corporate Design. Zu dem Objekt gehören zudem 73 Außenstellplätze. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

-Score Büro: Sehr gut

5,8

Struktur	Standort	Büro-Immobilienmarkt
■■■	■□□	■■□

Lage
Beste Lage am Nordufer des Genfer Sees in der Ortschaft Etoy/Lausanne

Verkehrsanbindung
Beste Anbindung an Lausanne, Genf und den nächsten Flughafen mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie über die Autobahn

Nutzung
Büro

Mieter
Chiquita Brands International Sàrl; Chiquita ist eine Fruchthandelsgesellschaft und einer der größten Bananenexporteure der Welt.

Mietverträge
Laufzeit bis 2027

Fertigstellung (Refurbishment)
2018

Nachhaltigkeit
Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO_2-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ferner erfolgte der Einbau von LED-Leuchten. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.

Greenside, Edinburgh

Das Büroobjekt »Greenside« wurde zwar 1989 erbaut, aber trotzdem handelt es sich dabei um ein brandneues Gebäude. An die ursprüngliche Substanz erinnern nur noch die vier Außenwände. Innen wurde das Objekt seit September 2017 komplett revitalisiert und nach höchsten Standards neu ausgebaut.

Planung und Ausführung orientierten sich an dem Ziel, den denkbar besten Rahmen für Leistung und Unternehmensimage zu schaffen. Im Fokus standen die modernen Ansprüche von Mietern aus dem FinTech-Sektor. Verantwortlich für die Gestaltung war die Chris Steward Group, die für ihre innovativen Ideen schon mehrere Auszeichnungen erhielt. Das Gebäude ist an Mieter aus den Bereichen Finanztechnologie, Onshore-Windpark und Automobilsoftware vermietet. Das fünfgeschossige Gebäude bietet eine Nutzfläche von rund 3.600 qm. Greenside steht am Fuße des Calton Hill, eines Wahrzeichens der Stadt. Die Lage wird trotz kurzer Distanz zum Hauptbahnhof und anderen Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs als ruhigste und grünste Arbeitsumgebung in Zentral-Edinburgh geschätzt. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Juli 2018.





Lage
Im Zentrum von Edinburgh, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt

Verkehrsanbindung
Optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr; Flughafen ist in nur 30 Minuten erreichbar

Nutzung
Büro

Mieter
Multi-Tenant, u. a. Nucleus Financial Group Ltd., ein Finanztechnologieunternehmen mit 180 Mitarbeitern

Mietverträge
Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,4 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)
1989 / 2017

Nachhaltigkeit
Umstellung der Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze, Modernisierung/Verschönerung der Eingangshalle, um den Wohlfühlfaktor zu steigern



3 Copthall Avenue, London

In bester City-Lage und ganz in der Nähe der 1694 gegründeten Bank of England steht die Fondsimmobilie »3 Copthall Avenue«. Das im historischen Stil erhaltene Objekt wurde im Jahr 1875 erbaut.

3 Copthall Avenue befindet sich freistehend in prominenter Ecklage im südwestlichen Bereich der Copthall Avenue. Die Gegend ist bei Mietern aus dem Versicherungssektor und bei Unternehmensberatungen, zunehmend auch bei der IT-Branche, beliebt. Ein Grund ist die exzellente Anbindung an die U-Bahn. Die Stationen »Bank«, »Liverpool Street« und »Moorgate« liegen quasi vor der Haustür. Das Gebäude wurde im Jahr 2016 unter Verwendung ausgesuchter Materialien umfassend modernisiert und befindet sich heute unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf Neubauniveau. Das Objekt verfügt über eine Nutzfläche von rund 1.600 qm und ist an eine Beratungsgesellschaft, ein Investment-Management-Unternehmen und ein Personalberatungsunternehmen vermietet. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge betrug zum Erwerbszeitpunkt 7,2 Jahre.

Lage
Prominente Ecklage im traditionellen Zentrum der Londoner Innenstadt (»City«), 120 m nördlich der Bank of England

Verkehrsanbindung
Exzellente Anbindung an die U-Bahn

Nutzung
Büro

Mieter
Multi-Tenant, u. a. Mulvaney Capital Management Ltd., ein auf Alternative Investments spezialisierter Investment Manager, Communicate Recruitment Solutions Ltd.

Mietverträge
Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,2 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)
1875 / 2016

Nachhaltigkeit
Neubauniveau; Umstellung der Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch; sukzessive Umstellung der Bürobeleuchtung auf LED

Nerviens 85, Brüssel

Das Bürogebäude »Nerviens 85« in Brüssel ist ein Vorzeigeobjekt in bester Lage. Die Immobilie grenzt an einen Park und steht auf einem Eckgrundstück im Léopold-Distrikt, der auch als Europaviertel bekannt ist. Die meisten Institutionen der EU, darunter das Europäische Parlament, die Europäische Kommission und der Europarat, haben dort ihren Sitz.

Zu den Mietern zählen u. a. der Europäische Automobil-Herstellerverband ACEA, die Niederlassung der Banco Santander Benelux, die Interessenvertretung der deutschen Rechtsanwälte bei den europäischen Institutionen BRAK (Bundesrechtsanwaltskammer) und die CMS Brüssel als Repräsentanz der internationalen Rechtsanwaltskanzlei von CMS Deutschland und deren Kompetenzcenter für Europa- und Wettbewerbsrecht. Die durchweg bonitätsstarken Mieter teilen sich zehn Ober- und vier Untergeschosse sowie 179 Parkplätze. Insgesamt verfügt das Objekt über rund 9.300 qm Nutzfläche. Es wurde 1990 errichtet und 2010 umfassend renoviert. Ein weiterer Vorzug des Objekts ist seine exzellente Verkehrsanbindung, zu der auch Metro- und Busstationen beitragen.



-Score Büro:
Sehr gut

5,6

Struktur	Standort	Büro-Immobilienmarkt
■■□	■■■	■■□

Lage
Avenue des Nerviens 85; markantes Eckgrundstück im Léopold-Distrikt, dem attraktivsten innerstädtischen Teilmarkt; dort haben die meisten Institutionen der EU ihren Sitz

Verkehrsanbindung
Exzellente Verkehrsanbindung aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der unmittelbaren Lage an der N295 und der guten Erreichbarkeit des Flughafens

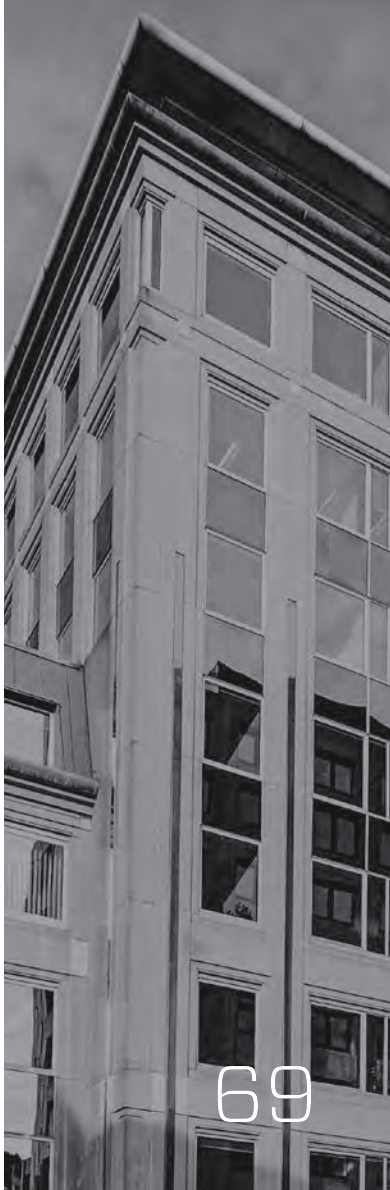
Nutzung
Büro

Mieter
Multi-Tenant, u. a. Bundesrechtsanwaltskammer, Banco Santander Benelux, EuroCommerce AISBL, CMS Brüssel

Mietverträge
Mittel- bis langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2031

Fertigstellung (Refurbishment)
1990 / 2010

Nachhaltigkeit
Audits zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik.

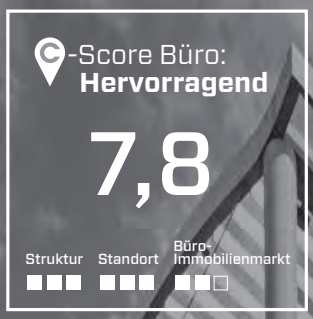




Campus E, München

Das Objekt befindet sich in der für IT-Unternehmen begehrten Mikrolage im Stadtgebiet Nord-West, einem Standort mit einer Leerstandsrate von aktuell nur rund 2 %. Die Stadt München ist Hauptmieter in »Campus E« mit dem eigenen kommunalen IT-Dienstleister »it@M«, der sämtliche Obergeschosse angemietet hat. Das Gebäude mit der zentralen Abteilung für Informationstechnik wird auch IT-Rathaus der Landeshauptstadt genannt.

Im EG wird die Kantine von O_2 betrieben. In direkter Nachbarschaft steht der 150 m hohe O_2-Tower (Hochhaus Uptown München), der sowohl an BMW als auch O_2, den Marktführer im Mobilfunksegment in Deutschland, vermietet ist. Die Vermietungsquote von Campus E beträgt 100 %. Die Mietverträge haben mehrheitlich eine Laufzeit bis 2023 und sind voll indexiert. Das siebengeschossige Objekt wurde 2004 erbaut und verfügt über rund 9.200 qm moderne Büroflächen und 87 Stellplätze. Die moderne Aluminium-Glas-Fassade, die mit einer Pinienholzverkleidung akzentuiert ist, verleiht dem Objekt einen lichtdurchlässigen Charakter und macht es besonders attraktiv. Das Gebäude wurde im August 2020 mit dem »DGNB-Gold-Zertifikat« ausgezeichnet. Es war das erste Objekt des LEADING CITIES INVEST mit einem Wert von über 50 Mio. EUR.





Lage
Georg-Brauchle-Ring 64–66; Stadtgebiet Nord-West, bei IT-Unternehmen begehrte Mikrolage

Verkehrsanbindung
Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit U-Bahn und Bus; diverse Autobahnen sind in nur zehn Minuten erreichbar

Nutzung
Büro, Kantine

Mieter
Hauptmieter ist die Stadt München mit dem eigenen kommunalen IT-Dienstleister »it@M«; im EG wird die Kantine von O_2 betrieben

Mietverträge
Laufzeiten bis Ende 2023, voll indexiert

Fertigstellung (Refurbishment)
2004 / 2017

Nachhaltigkeit
»DGNB Gold«-zertifiziert, Audits zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik.

Le Copernic, Paris/Meudon

Mit dem Bürogebäude »Le Copernic« erwarb der LEADING CITIES INVEST ein ausgesprochen renditestarkes Objekt in Meudon-la-Forêt, einem Vorort von Paris. Der Standort ist bekannt durch die dort angesiedelten Forschungsunternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik, der Grundlagenforschung und der Astronomie sowie der neuen Technologien.

Le Copernic an der Rue Jeanne Braconnier wechselte im April 2017 in den LEADING CITIES INVEST. Die Immobilie besitzt eine Nutzfläche von rund 11.000 qm, verteilt auf zwei Gebäudeachsen mit drei bzw. fünf Geschossen, sowie eine Tiefgarage. Die Immobilie wurde 1987 erbaut und in den Jahren 2007/2008 umfänglich modernisiert. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe besteht Anschluss an zwei Autobahnen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch mehrere Buslinien und eine Straßenbahn, die Tramway 6, bedient. Das Gebäude ist vollständig an den bonitätsstarken Mieter Dassault Systèmes, eine Konzerntochter von Dassault Aviation, dem Weltmarktführer bei gehobenen Geschäftsflugzeugen, vermietet. Der Mietvertrag wurde 2016 neu geschlossen und hat eine Laufzeit bis Ende 2024.



-Score Büro:
Sehr gut

6,8

Struktur	Standort	Büro-Immobilienmarkt
■■□	■■■	■■□

Lage
1–3, Rue Jeanne Braconnier; 14 km südwestlich vom Pariser Stadtzentrum

Verkehrsanbindung
Sehr gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahnlinie (Linie 6) und Bus zur Metro und RER-Station; Direktanschluss an zwei Autobahnen

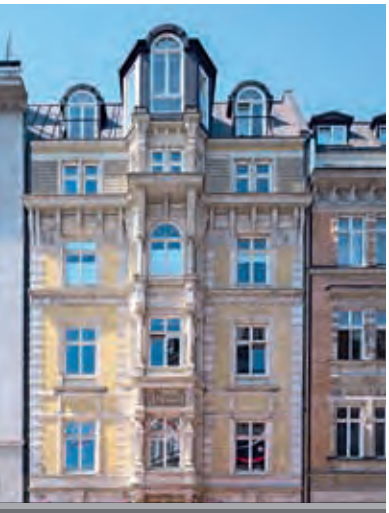
Nutzung
Bürogebäude

Mieter
Single-Tenant, Dassault Systèmes, multinationales Software-Entwicklungsunternehmen, Hauptsitz Meudon-la-Forêt (14.000 Mitarbeiter); seit 1981 eigene Konzerngesellschaft des Unternehmens Dassault Aviation

Mietverträge
Laufzeit bis Ende 2024

Fertigstellung (Refurbishment)
1987 / 2007 / 2008

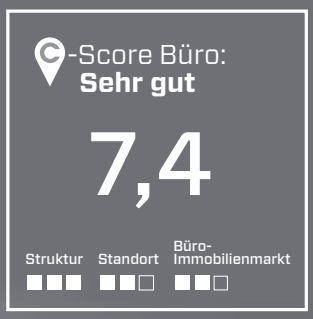
Nachhaltigkeit
Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO_2-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich erfolgte die Einrichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze und der Einbau eines neuen, effizienteren Heizkessels.



Colonnaden 3, Hamburg

Das denkmalgeschützte Gebäude im Teilmarkt City steht in einem der prominentesten Quartiere Hamburgs. »Colonnaden 3« wurde 1877 erbaut und seitdem fortlaufend renoviert. Im Sinne einer breiten Diversifikation ist es per 31. Dezember 2020 an acht unterschiedliche Parteien vermietet. Das prägnante Gebäude mit der historischen Fassade im Stil der Neurenaissance liegt in einer der ältesten und prächtigsten Fußgängerzonen Deutschlands. Die Straße bildet die Achse zwischen Alster und Dammtor. Der Jungfernstieg, der Gänsemarkt mit der Gänsemarkt-Passage, das Rathaus und die Staatsoper liegen in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn-Station »Gänsemarkt« und die U-/S-Bahn-Station »Jungfernstieg« sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso schnell lassen sich Bushaltestelle und Taxistand erreichen.

Zu den Mietern zählen ein Spezialitätenrestaurant im Souterrain, zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie exklusive Büroflächen für Steuerberater, Rechtsanwälte und Beratungsunternehmen auf den fünf Etagen. Die Mietverträge laufen teils noch langfristig bis 2023 bzw. 2026. Nach der genehmigten Nutzungsänderung des vierten Obergeschosses wurde zum 1. Juli 2020 die Fläche langfristig bis 2030 an eine Gemeinschaftspraxis vermietet.



Lage
Spitzenlage in der Hamburger City mit Blick auf die Binnenalster

Verkehrsanbindung
Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-/S-Bahn, Bus, Taxi

Nutzung
Einzelhandel/Büro/Restaurant/Arztpraxis (seit 1. Juli 2020)

Mieter
Zu rund 88 % an acht Vertragsparteien vermietet (per 31. Dezember 2020)

Mietverträge
Teilweise noch langfristig bis 2026

Fertigstellung (Refurbishment)
2008

Nachhaltigkeit
Umstellung der Allgemeinflächen auf CO_2-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen. Zudem wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.



Rue de Charonne, Paris



Mitten im prosperierenden Bastille-Viertel der Seine-Metropole steht dieses Objekt mit fünf gehobenen Einzelhandelsgeschäften. Jede der vollvermieteten Boutiquen ist juristisch und gebäudetechnisch eigenständig und daher unabhängig voneinander veräußerbar. Sie sind an die folgenden fünf namhaften Markenartikler vermietet: das extravagante Mode-Label »COS« des schwedischen H & M-Konzerns, die Trend-Modemarken »Harris Wilson«, »SUNCOO« und »Liu Jo« sowie die belgische Bäckerei-und-Kaffeehaus-Kette »Le Pain Quotidien«.

Die Mietverträge wurden mit Laufzeiten von neun bis zwölf Jahren abgeschlossen. Im Geschäftsjahr wurde der Vertrag mit SUNCOO vorzeitig um weitere zehn Jahre verlängert. Mieter sind jeweils die Labels direkt, keine Franchisenehmer.

Die Boutiqueflächen des Gebäudes wurden 2014, die Fassade im Jahr 2016 renoviert. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem neoklassizistischen Gebäude an der Rue de Charonne haben sich weitere bekannte Marken niedergelassen, ebenso ein neues Szenehotel, das für Belebung der Gegend sorgt. Die U-Bahn-Stationen »Ledru-Rollin« und »Bastille« sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Zudem verkehren zahlreiche Buslinien.

Lage
Zentrale Lage in der Pariser Innenstadt mitten im prosperierenden Bastille-Viertel

Verkehrsanbindung
Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-Bahn und Bus

Nutzung
Einzelhandel

Mieter
Boutiquen zu 100 % an fünf Markenartikler vermietet, u. a. H & M-Label COS und italienisches Bekleidungsunternehmen Liu Jo

Mietverträge
Laufzeiten ursprünglich zwischen neun und zwölf Jahren

Fertigstellung (Refurbishment)
1930 / 2013–2014

Nachhaltigkeit
Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO_2-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

-Score Einzelhandel:
Sehr gut

7,1

Struktur	Standort	Einzelhandel-Immobilienmarkt
■■□	■■■	■■□

**5 Mieter –
5 Markennamen**

COS

LIU·JO

HARRIS WILSON

SUNCOO PARIS

LE Pain QUOTIDIEN

Anlageerfolg des LEADING CITIES INVEST

+23,8 %
seit Auflage
am 15. Juli 2013

20 YEARS OF MAKING REAL ESTATE
20 KanAm Grund Group years
A REAL SUCCESS!

Kundenloyalität 97,8 % LEADING CITIES INVEST

LEADING CITIES INVEST GOES GREEN

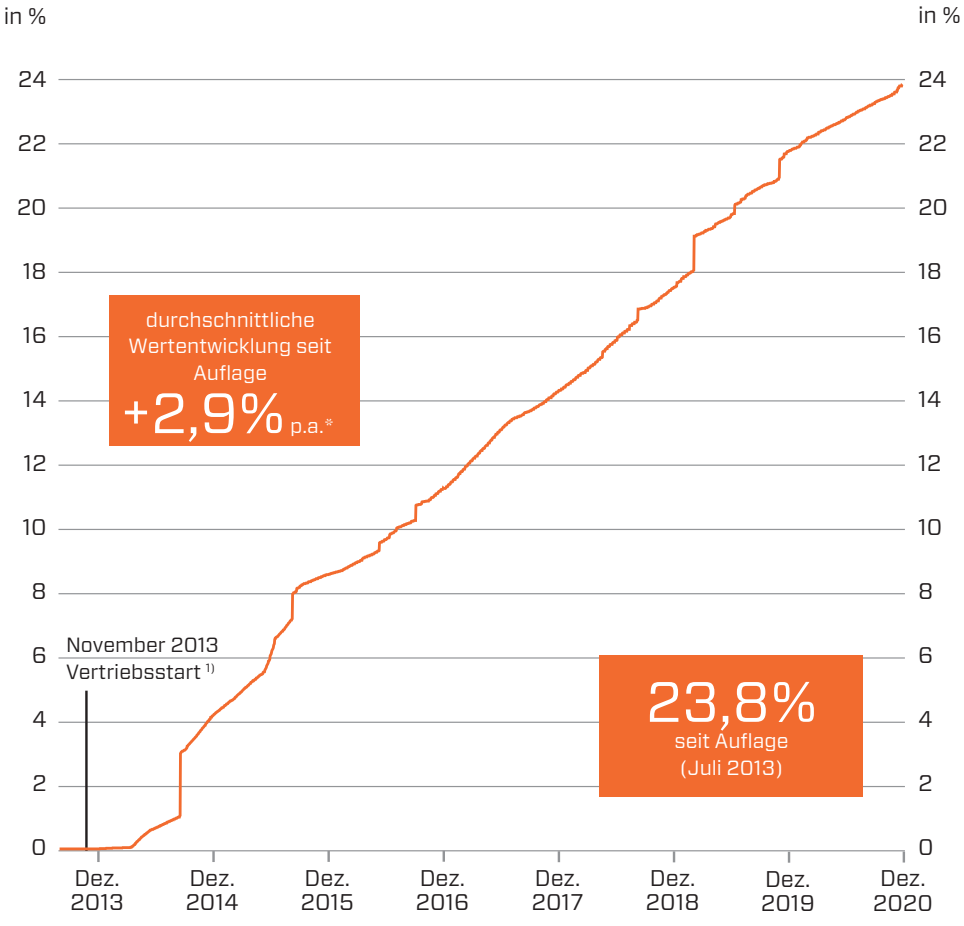
Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

das Corona-Virus hinterlässt weltweit tiefe Spuren. Zwar verspricht die Entwicklung neuer Impfstoffe eine Rückkehr zur Normalität in absehbarer Zeit. Bis dahin bleiben die Immobilienmärkte jedoch von Unsicherheit geprägt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Branchen fallen sehr unterschiedlich aus.

Mit am stärksten betroffen sind Hotels und der stationäre Einzelhandel im Non-Food-Bereich. Insofern erwies es sich als sehr gute Entscheidung, dass das Management des LEADING CITIES INVEST die Risiko-Exposition in diesem Bereich durch die frühzeitige Veräußerung der einzigen Hotelimmobilie – ADAGIO ACCESS in Brüsssel – auf null reduzierte. Der Anteil von Mietern des Einzelhandels hat mit 6,9 % zum Stichtag eine untergeordnete Relevanz.

Wertentwicklung seit Auflage / Stichtag 31. Dezember 2020



* Berechnung nach BVI-Methode: Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.

1) Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

Büros haben die Krise bislang vergleichsweise gut überstanden. Obwohl das Transaktionsvolumen weltweit auch in diesem Segment zurückging, haben Marktbeobachter keine Zweifel daran, dass das Büro die Pandemie überleben wird. Ein Mehr an Homeoffice bedeute nicht zwangsweise weniger benötigte Bürofläche, so eine Analyse des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle. Die Experten gehen sogar davon aus, dass 2021 die Büromieten in den sieben größten Metropolen Deutschlands um 1,5 % steigen werden.

Klar auf der Gewinnerseite haben sich Logistikimmobilien positioniert. Von diesen besitzt der LEADING CITIES INVEST ein attraktives Portfolio mit sechs Objekten. Prognosen zufolge haben die Spitzenmieten 2021 in einigen deutschen Regionen sogar noch Aufwärtspotenzial.

Grundsätzlich wird sich auch der Immobilienmarkt der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen können. Im Rahmen der Risikobewertung gehen wir in der KanAm Grund Group jedoch davon aus, dass dabei die Volatilität der Wertentwicklung bei Offenen Immobilienfonds deutlich geringer sein wird als bei Aktienfonds oder anderen liquiden Anlageformen. Während das Risiko infolge der Corona-Krise bei Offenen Immobilienfonds je nach Immobilienportfolio und Mieterbonität kurzfristig im Wesentlichen in vorübergehenden Mietstundungen, Mietreduzierungen und Mietausfällen besteht, werden die mittel- bis langfristigen Auswirkungen wesentlich durch die Dauer der Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie bestimmt.

Der LEADING CITIES INVEST ist aktuell gemäß diesen Parametern gut aufgestellt. Der Fonds ist europaweit in stabilen Märkten und an guten Standorten investiert. Dabei ist er sowohl regional als auch über die Nutzungsarten und Mieterbranchen diversifiziert. Das Mieterportfolio verfügt auch in der aktuellen Situation über eine gute Bonität. Gerade wegen der Corona-Pandemie muss besonderes Augenmerk auf Branchen und Nutzungsarten gelegt werden, die unmittelbar von den Auswirkungen betroffen sind.

Durch die gute Bonität der Mieter, den geringen Anteil von Einzelhandelsimmobilien sowie das vollständige Fehlen von Hotelimmobilien befindet sich der LEADING CITIES INVEST hinsichtlich der Risiken der Corona-Pandemie grundsätzlich in einer im Branchenvergleich guten Ausgangslage. Unsere Büromieter sind von der Corona-Krise gegenwärtig kaum betroffen. Mit den wenigen Mietern, die die Krise stärker spüren als andere, führen wir Gespräche und suchen aktiv nach Lösungen. Dauerhafte Mietausfälle sind nach gegenwärtigem Stand kaum zu befürchten. Eingegangene Mietstundungsanträge betreffen aktuell lediglich 1,9 % der Jahresnettosollmiete. Die Bonität des Mieterportfolios ist gut. Dies wird bestätigt durch Bonitätsratings führender Wirtschaftsinformations- und Analyseunternehmen. Demnach verfügt der LEADING CITIES INVEST über ein »moderates gewichtetes Mieterausfallrisiko« in Höhe von lediglich 0,94 % der Jahresnettosollmiete auf Zwölf-Monats-Sicht. Bis jetzt mussten keine Abwertungen vorgenommen oder Vereinbarungen zur Reduzierung/zum Ausfall von Mietforderungen getroffen werden.

Im Übrigen halten wir es für fair und geboten, Mietern, die ansonsten über eine gute Bonität und gute Prognosen verfügen, in dieser Situation entgegenzukommen, anstatt sie dauerhaft zu verlieren mit der Folge, dass wir dann Leerstände riskieren und uns mit hohem Aufwand um Neu- und Nachvermietungen bemühen müssen.

Ob und in welchem Umfang die aktuelle Situation Auswirkungen auf die Fondsrendite haben wird, lässt sich seriöser Weise noch nicht abschließend beantworten. Wegen der nach wie vor vorhandenen,



erheblichen Unsicherheit bezüglich der Dauer und der Schwere der Auswirkungen ist es nach unserer Überzeugung vorerst der einzig richtige Weg, Entscheidungen flexibel der jeweiligen Situation anzupassen. Vor diesem Hintergrund sind auch unsere Transaktionsentscheidungen während des Berichtszeitraumes zu sehen. Neuerwerbe beschränkten sich auf das stabile Bürosegment. Ganz aktuell hat das Fondsmanagement im März 2021 das erste Objekt in den USA für den LEADING CITIES INVEST erworben, ein Ärztehaus in der Innenstadt Bostons.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Über das bislang Erreichte im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsinitiative »LEADING CITIES INVEST goes green« haben wir in diesem Bericht bereits informiert. Auch 2021 werden wir unser ESG-Datenmanagement weiter optimieren und konkrete Maßnahmen für einzelne Immobilien und das Portfolio definieren.

Mit der zusätzlichen Zertifizierung von Objekten und der Umstellung des Allgemeinstrom- und Erdgasverbrauchs von Immobilien im LEADING CITIES INVEST auf erneuerbare Energien haben wir bereits einen großen Schritt getan, sodass zukünftig eine erhebliche Menge schädlichen Klimagases in jedem Jahr vermieden wird. Wir sind überzeugt, dass der Markt solche Immobilien, aus denen die nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen spricht, mit Wertsteigerung belohnen wird.

Zum 12. März 2021 wurde der LEADING CITIES INVEST nach Artikel 6 der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 Offenlegungsverordnung (SFDR) klassifiziert.

Die wichtigsten Verpflichtungen aus der Offenlegungsverordnung SFDR lassen sich in drei Kategorien aufteilen: Veröffentlichungspflichten auf der Website, in vorvertraglichen Informationen und innerhalb der regelmäßigen Berichte (ab 1. Januar 2022). Es besteht allerdings generell noch eine Vielzahl ungeklärter Detailfragen, da die BaFin als zuständige Aufsichtsbehörde aktuell erst eine Verwaltungspraxis zu diesen Themen entwickeln muss. Dies betrifft insbesondere die Frage, welche Anforderungen beispielsweise an einen Offenen Immobilienfonds zu stellen sind, der zukünftig als sogenanntes »Art.-8-Produkt« oder als »Art.-9-Produkt« zu qualifizieren ist. Wir befinden uns hierüber weiterhin im Austausch mit der Aufsichtsbehörde.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, gemäß unserer Maxime »Vorausschauen, Vordenken, Vorangehen« haben wir den LEADING CITIES INVEST auch im Jubiläumsjahr 2020 für eine gute Zukunft fit gemacht. Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen in unser Fondsmanagement. Unser Dank gilt auch unseren Mitarbeitern und Vertriebspartnern für ihr Engagement, das die positive Entwicklung des LEADING CITIES INVEST ermöglicht.

Frankfurt am Main, 12. April 2021

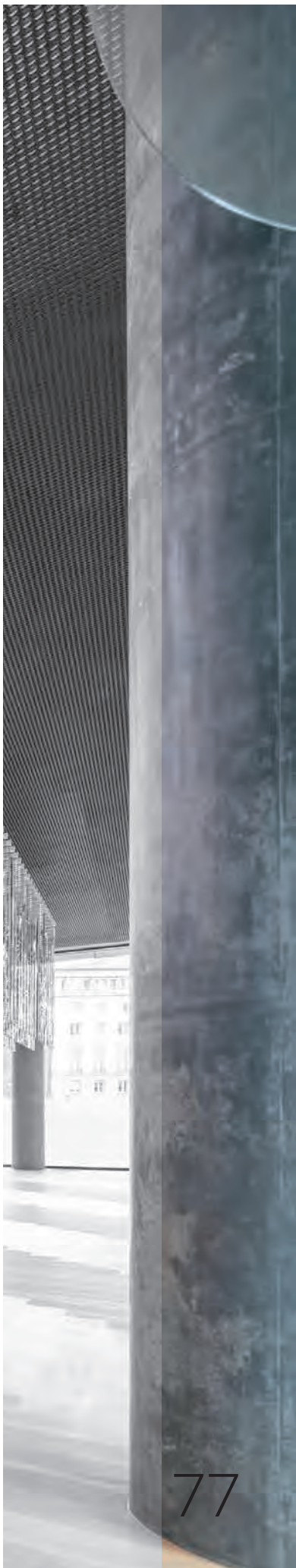
Mit freundlichen Grüßen

Olivier Catusse Heiko Hartwig Hans-Joachim Kleinert Sascha Schadly Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



OMNITURM, Frankfurt a. M. – Sitz der KanAm Grund Group







Toulouse, Le Galilée

Zahlen und Fakten

80 Rendite, Bewertung und Vermietung

85 Vermögensübersicht

88 Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis

102 Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben

102 Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen

104 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

104 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

106 Ertrags- und Aufwandsrechnung

109 Verwendungsrechnung

110 Entwicklung des Fondsvermögens

111 Entwicklung des LEADING CITIES INVEST

111 Anlageergebnis

112 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

116 Vermerk des Abschlussprüfers

118 Steuerliche Hinweise

125 Einkommensteuerliche Behandlung der 2019 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge

126 Gremien

Rendite, Bewertung und Vermietung

Renditekennzahlen
zum 31. Dezember 2020

		DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND[1] IN %	GESAMT IN %
I.	**Immobilien**				
	Bruttoertrag	3,7	5,6	3,7	4,2 [2]
	Bewirtschaftungsaufwand	– 0,3	– 0,6	– 1,0	–0,7 [2]
	Nettoertrag	3,3	5,0	2,7	3,5 [2]
	Wertveränderungen	0,8	– 0,6	– 0,2	0,0 [2]
	Ertragsteuern	0,0	0,0	– 0,1	0,0 [2]
	Latente Steuern	0,1	0,0	0,0	0,0 [2]
	Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,3	4,4	2,4	3,5 [2]
	Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,5	7,8	1,9	4,0 [3]
	Währungsänderung	0,0	0,0	– 0,2	– 0,1 [3]
	Gesamtergebnis	**4,5**	**7,8**	**1,7**	**3,9** [3]
II.	**Liquidität**				**– 0,6** [4]
III.	**Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten**				**3,3** [5]
IV.	**Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)**				**2,5**

[1] Belgien, Großbritannien, Schweiz, Spanien, Polen, Irland und Finnland
[2] bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen
[3] bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen
[4] erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil
[5] bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

Entwicklung der Renditekennzahlen
zum 31. Dezember 2020

		31.12.2020 GESAMT IN %	31.12.2019 GESAMT IN %	31.12.2018 GESAMT IN %	31.12.2017 GESAMT IN %
I.	**Immobilien**				
	Bruttoertrag	4,2	5,0	4,5	4,7
	Bewirtschaftungsaufwand	– 0,7	– 0,6	– 0,6	– 1,3
	Nettoertrag	3,5	4,4	3,9	3,4
	Wertveränderungen	0,0	2,2	2,0	2,6
	Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0
	Latente Steuern	0,0	– 0,5	– 0,6	– 0,5
	Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5	6,1	5,3	5,5
	Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,0	7,5	8,1	6,9
	Währungsänderung	– 0,1	– 0,1	0,1	0,0
	Gesamtergebnis	**3,9**	**7,4**	**8,2**	**6,9**
II.	**Liquidität**	**– 0,6**	**– 0,3**	**– 0,3**	**– 0,2**
III.	**Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten**	**3,3**	**5,1**	**4,7**	**4,9**
IV.	**Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)**	**2,5**	**3,4**	**3,0**	**3,3**

Erläuterungen zu den Renditekennzahlen des LEADING CITIES INVEST zum 31. Dezember 2020

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 4,2 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträge zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 3,5 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Jahresergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien sowie den Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammen. Der Renditeteil aus Wertveränderungen führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu keiner Ergebnisänderung.

Unter der Position **Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern abzüglich Steuerrückstellungen und fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres als auch Steuerrückerstattungen zusammengefasst, die im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen Einfluss auf den Nettoertrag hatten.

Bei künftigen Immobilienverkäufen fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **latenten Steuern** wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition führte zu keiner Ergebnisbelastung.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von 3,5 %.

Wird dieses Ergebnis um den Darlehensaufwand vermindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen, erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand.** Damit erfolgt bei dieser Kennzahl eine Veränderung der Bezugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Dieses Ergebnis beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 4,0 %.

Währungsänderungen hatten einen Einfluss von – 0,1 Prozentpunkten, sodass das Gesamtergebnis bei 3,9 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr – 0,6 %. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Zinserträge der Liquiditätsanlagen zum durchschnittlich investierten Liquiditätsvermögen.

Das Immobilien- und das Liquiditätsergebnis liefern das **Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten.** Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Fondsvermögen, ergibt sich eine Rendite von 3,3 % vor Fondskosten bzw. 2,5 % nach der BVI-Methode.

Kapitalinformationen zum 31. Dezember 2020
(Durchschnittszahlen*)

	IN MIO. EUR
Direkt gehaltene Immobilien **	**518,7**
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien **	**220,2**
Immobilien gesamt **	**738,9**
Liquidität	**96,8**
Kreditvolumen	**140,2**
Fondsvolumen	**684,7**

* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2019 bis 31. Dezember 2020 ermittelt.
** eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr

Bewertungsinformationen	DEUTSCHLAND IN MIO. EUR	FRANKREICH IN MIO. EUR	SONSTIGES AUSLAND[1] IN MIO. EUR	GESAMT IN MIO. EUR
Immobilienvermögen				
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise	269,7	196,6	364,3	**830,6**
Nachhaltiger Jahresmietrohertrag				
Gutachterliche Bewertungsmieten	5,3	2,3	3,7	**11,3**
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	2,0	0,0	1,8	3,8
Sonstige positive Wertveränderungen[2]	0,8	0,2	0,0	1,0
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	0,0	– 1,0	1,1	0,1
Sonstige negative Wertveränderungen[2]	– 1,8	– 2,5	– 1,5	– 5,8
Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt	**2,0**	**– 1,0**	**2,9**	**3,9**
Sonstige Wertveränderungen gesamt	**– 1,0**	**– 2,3**	**– 1,5**	**– 4,8**
Wertveränderungen gesamt	**1,0**	**– 3,3**	**1,4**	**– 0,9**

[1] Belgien, Großbritannien, Schweiz, Spanien, Polen, Irland und Finnland
[2] unter Einbeziehung der Rückstellung für Capital Gains Tax, der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten und sonstige Wertänderungen, ohne Währungskursveränderungen. Die Werte der Immobilien-Gesellschaften sind entsprechend ihrem Beteiligungsanteil angesetzt.

Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2020[1]
(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND[2] IN %	GESAMT IN %
Andere	1,3	0,0	2,1	1,3
Büro/Archiv	59,1	80,0	89,1	79,2
Freizeit	0,8	2,3	0,0	0,8
Handel/Gastronomie	13,4	8,6	2,4	6,9
Industrie/Logistik	21,3	0,0	0,0	5,2
Kfz	4,0	9,1	6,4	6,6
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0
Gesamt	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2020[3]

Leerstand	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND[2] IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Archiv	2,5	10,5	1,8	4,6
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie/Logistik	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,2	1,9	0,6	0,9
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	**97,2**	**87,6**	**97,6**	**94,5**

Auslaufende Mietverträge (Stand: 31. Dezember 2020)[1]
(auf Basis der Jahresmieterträge)

	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND[2] IN %	GESAMT IN %
2021	8,0	0,0	0,6	2,3
2022	4,0	3,0	12,5	7,7
2023	25,6	5,9	1,2	8,6
2024	3,9	66,7	0,0	19,4
2025	1,5	0,0	14,6	7,3
2026	1,8	3,4	1,5	2,1
2027	2,2	2,2	10,6	6,2
2028	23,6	4,0	4,8	9,3
2029	1,4	1,8	16,2	8,5
2030	0,9	2,4	4,3	2,9
2031 und länger	27,0	0,0	33,7	22,7
unbefristet	0,2	10,7	0,0	3,0
Gesamt	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

[1] keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten
[2] Belgien, Großbritannien, Schweiz, Spanien, Polen, Irland und Finnland
[3] Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete p.a. und gemäß der seit 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, die vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

Vermögensübersicht

zum 31. Dezember 2020

A. Vermögensgegenstände		IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I.	**Immobilien** [1]			
	Geschäftsgrundstücke		**544.666.887,45**	**70,7**
	(davon in Fremdwährung: 116.071.887,45 EUR)			
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** [1]			
	Mehrheitsbeteiligungen		**141.809.593,09**	**18,4**
	(davon in Fremdwährung: 13.619.887,88 EUR)			
III.	**Liquiditätsanlagen** [2]			
	Bankguthaben		**127.263.329,25**	**16,5**
	(davon in Fremdwährung: 2.337.135,53 EUR)			
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände** [3]			
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	9.765.187,25		
	(davon in Fremdwährung: 1.966.222,42 EUR)			
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	101.588.521,01		
	(davon in Fremdwährung: 25.116.563,06 EUR)			
	3. Zinsansprüche	452.225,93		
	(davon in Fremdwährung: 181.188,10 EUR)			
	4. Anschaffungsnebenkosten	42.592.987,94		
	(davon in Fremdwährung: 990.911,33 EUR)			
	4.1 bei Immobilien: 31.524.283,96 EUR			
	4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 11.068.703,98 EUR			
	5. Andere	19.732.810,88	**174.131.733,01**	**22,6**
	(davon in Fremdwährung: 843.594,36 EUR)			
	(insgesamt in Fremdwährung: 29.098.479,27 EUR)			
Summe der Vermögensgegenstände			**987.871.542,80**	**128,3**
B. Schulden				
V.	**Verbindlichkeiten aus** [3]			
	1. Krediten	170.850.777,20		
	(davon in Fremdwährung: 27.310.777,20 EUR)			
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	13.179.388,28		
	(davon in Fremdwährung: 548.694,30 EUR)			
	3. Grundstücksbewirtschaftung	15.358.040,85		
	(davon in Fremdwährung: 2.412.714,33 EUR)			
	4. anderen Gründen	6.886.155,90	**206.274.362,23**	**26,8**
	(davon in Fremdwährung: 913.470,51 EUR)			
	(insgesamt in Fremdwährung: 31.185.656,34 EUR)			
VI.	**Rückstellungen** [3]		**11.403.974,50**	**1,5**
	(davon in Fremdwährung: 967.270,36 EUR)			
Summe der Schulden			**217.678.336,73**	**28,3**
VII.	**Fondsvermögen**		**770.193.206,07**	**100,0**

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2020 siehe Seite 103.

[1] siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 88 ff.
[2] siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 102
[3] siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 102

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien
Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST veränderte sich auf insgesamt 544,7 Mio. EUR. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von zwei Immobilien in der Schweiz und Frankreich, aus dem Verkauf einer Immobilie in Belgien sowie aus Wertänderungen der Bestandsimmobilien.

Die Beteiligungen an **Immobilien-Gesellschaften** weisen durch die bereits im Bestand befindlichen Immobilien Gesellschaften und zwei neu erworbene Immobilien-Gesellschaften einen Wert in Höhe von 141,8 Mio. EUR aus. Die neu erworbenen Immobilien-Gesellschaften halten Immobilien in Deutschland und Großbritannien.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2021 insgesamt 25 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter elf in Deutschland, eines in Belgien, neun in Frankreich, zwei in Großbritannien und zwei in der Schweiz. Die Immobilien wurden mit dem von externen Bewertern ermittelten Verkehrswert in das Fondsvermögen eingestellt.

Weitere Informationen über die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des LEADING CITIES INVEST entnommen werden (siehe Seiten 88 ff.).

Liquiditätsanlagen
Die **Liquiditätsanlagen** (127,3 Mio. EUR) sind als Tagesgelder (20,0 Mio. EUR) sowie auf Kontokorrentkonten (107,3 Mio. EUR) angelegt und haben einen Anteil von 16,5 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (49,4 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den nächsten Objekterwerb benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände
Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 9,7 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2021.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 101,6 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 0,1 Mio. EUR bestehen aufgrund von Gesellschafterdarlehen.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Geschäftsjahres 42,6 Mio. EUR und resultieren aus den 25 direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (31,5 Mio. EUR) und sechs über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (11,1 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (19,7 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (9,3 Mio. EUR), aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (6,2 Mio. EUR) sowie Forderungen aus noch offenen Devisentermingeschäften (1,3 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten
Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (170,9 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (72,5 Mio. EUR), Frankreich (51,1 Mio. EUR), Finnland (20,0 Mio. EUR), die Schweiz (18,4 Mio. EUR) sowie Großbritannien (8,9 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (13,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten für die Immobilien in Deutschland (11,5 Mio. EUR), Großbritannien (0,5 Mio. EUR) sowie Polen (0,5 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (15,4 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (gesamt 14,3 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kautionen (0,7 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (6,9 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (4,5 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Gesellschaftsbeteiligungen (0,6 Mio. EUR) sowie aus Grundstücksverkäufen (0,5 Mio. EUR) und Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,5 Mio. EUR)..

Rückstellungen
Die **Rückstellungen** in Höhe von 11,4 Mio. EUR beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungen sowie für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien. Steuern auf Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es handelt sich somit i. d. R. um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können.

In die Berechnung der steuerlichen Gewinne wurden Verkaufsnebenkosten einbezogen. Soweit Verlustverrechnungsmöglichkeiten innerhalb eines Landes gegeben sind, wurden diese zwischen den einzelnen im Direktbesitz befindlichen Immobilien berücksichtigt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 4,6 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen im Wesentlichen für Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (4,7 Mio. EUR), für Vermietungskosten (0,8 Mio. EUR), für Rechts- und Steuerberatung (0,2 Mio. EUR), für Ertragsteuern (0,1 Mio. EUR) sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,3 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen
Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 770,2 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2020 wurden 1.999.565 Anteile ausgegeben und 20.902 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von insgesamt 7.259.141 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 106,09 EUR.

Wertentwicklung
Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2019 und dem 31. Dezember 2020 von 106,34 EUR auf 106,09 EUR. Unter Berücksichtigung der in dem Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung am 6. Mai 2020 in Höhe von 2,88 EUR entspricht dies einem Ergebnis von 2,63 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2020 eine Wertentwicklung von 2,5 % nach BVI-Berechnungsmethode.

Vermögensaufstellung, Teil I

Immobilienverzeichnis

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		1	2
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18–24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18–24
Art des Grundstücks[1]		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert Gutachter 1[2]	in EUR	1.646.213,00	1.408.838,00
Verkehrswert Gutachter 2[2]	in EUR	1.750.000,00	1.500.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie[3]	in EUR	1.698.106,50	1.454.419,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,2
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.173,26	76.521,14
in % des Kaufpreises		6,0	6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.395,44	65.814,03
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	8.490,42	7.737,19
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	32.941,01	30.018,63
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,0	4,0
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013–2014	1930, 2013–2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85[4]	56,15[4]
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2	55,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung[5]		H 100 %	H 100 %
Ausstattung[6]		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	63,2	54,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	63,2	54,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	54,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	54,0	54,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	1,6	9,8
Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020[7]	in TEUR	–	–
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021[7][8]	in TEUR	–	–
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	0,0

			ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
3	4	5	
RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104	**RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111**	**RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 & 48**	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18–24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18–24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18–24	
G, V	G, V	G, V	
–	–	–	
2.467.644,00	2.335.913,00	8.041.392,00	
2.630.000,00	2.480.000,00	7.540.000,00	
2.548.822,00	2.407.956,50	7.790.696,00	15.900.000,00
0,3	0,3	1,0	2,0
110.072,72	117.724,84	339.641,02	728.132,98
6,0	6,0	4,9	
15.401,76	16.472,48	56.233,62	
94.670,96	101.252,36	283.407,40	
11.077,03	11.904,24	34.352,65	
42.976,50	46.185,89	133.280,82	285.402,85
0,0	0,0	0,0	0,0
4,0	4,0	4,0	
11/2014	11/2014	11/2014	
1930, 2013–2014	1930, 2013–2014	1930, 2013–2014	
138,35 [4)]	116,6 [4)]	688,5 [4)]	
133,1	129,7	832,8	
–	–	–	
H 100 %	H 100 %	H 100 %	
K	K	K, L	
94,7	88,2	255,8	
94,7	88,2	300,0	
54,0	54,0	54,0	
54,0	54,0	54,0	
0,0	0,0	0,0	
1,7	7,6	5,1	
–	–	–	
–	–	–	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe Seite 101

Fortsetzung von Seite 89

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		6	7
NAME DER IMMOBILIE		NOTRE DAME	300 PRADO
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		06000 NIZZA 22/26 AVENUE NOTRE DAME	13008 MARSEILLE 300 AVENUE DU PRADO
Art des Grundstücks [1]		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert Gutachter 1 [2]	in EUR	24.500.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 [2]	in EUR	24.800.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie [3]	in EUR	24.650.000,00	18.600.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,2	2,4
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.250.477,60	1.737.965,00
in % des Kaufpreises		9,5	9,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.581.877,60	1.057.290,00
davon sonstige Kosten	in EUR	668.600,00	680.675,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	225.479,00	174.129,53
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.862.358,02	1.460.594,74
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,3	8,4
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2019	05/2019
Bau-/Umbaujahr		1905/2017/2018	1974/2014
Grundstücksgröße	in qm	2.058	881
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.071,0	4.798,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung [5]		B 53 %, H 26 %, F 20 %, Kfz 1 %	B 89 %, Kfz 11 %
Ausstattung [6]		K, L, B, D	K, L, TG, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.239,5	917,5
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.221,5	936,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	49,0	54,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	49,0	54,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,5	1,9
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,2	5,0
Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 [7]	in TEUR	1.254,3	–
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 [7] [8]	in TEUR	1.245,5	–
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		29,6	28,2

	8	9	10	ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
	LE GALILÉE	PIXEL	COLONNADEN 3	
	FRANKREICH	FRANKREICH	DEUTSCHLAND	
	31700 TOULOUSE-BLAGNAC, 9 BOULEVARD HENRI ZIEGLER	92000 NANTERRE, 12–14 RUE DU PORT	20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	
	G	G	G	
	–	–	–	
	25.000.000,00	83.300.000,00	12.800.000,00	
	25.000.000,00	83.200.000,00	13.200.000,00	
	25.000.000,00	83.250.000,00	13.000.000,00	180.400.000,00
	3,2	10,8	1,7	23,3
	2.479.068,00	7.497.925,00	774.432,64	15.468.001,22
	9,5	9,0	6,3	
	1.541.727,00	5.601.925,00	572.872,50	
	937.341,00	1.896.000,00	201.560,14	
	248.339,57	578.974,48	77.506,48	
	2.164.233,14	6.918.950,52	351.320,35	13.042.859,62
	0,3	0,9	0,0	1,6
	8,7	9,2	4,5	
	09/2019	03/2020	07/2015	
	2010	2013	1877/1995–2012	
	11.173	7.008	413	
	10.478,0	16.446,7	1.783,3	
	–	–	–	
	B 81 %, Kfz 19 %	B 91 %, Kfz 8 %, H 1 %	B 55 %, H 31 %, F 14 %	
	K, L, D, TG	K, L, D, TG, F	B, K, L	
	1.768,8	4.455,2	488,4	
	1.781,2	4.455,2	491,7	
	60,0	63,0	52,0	
	60,0	63,0	54,0	
	63,0	0,0	11,9	
	0,0	3,7	3,5	
	–	–	454,0	
	–	–	506,3	
	54,0	30,0	0,0	

Fußnoten siehe Seite 101

Fortsetzung von Seite 91

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		11	12
NAME DER IMMOBILIE		CAMPUS E	HANOMAGSTRASSE 31
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 44–66	21244 BUCHHOLZ, HANOMAGSTRASSE 31
Art des Grundstücks [1]		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert Gutachter 1 [2]	in EUR	58.400.000,00	5.490.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 [2]	in EUR	58.500.000,00	5.500.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie [3]	in EUR	58.450.000,00	5.495.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	7,6	0,8
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	3.340.468,00	487.567,86
in % des Kaufpreises		6,0	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.982.500,00	323.926,47
davon sonstige Kosten	in EUR	1.357.968,00	163.641,39
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	334.778,56	48.850,22
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	2.148.619,76	389.867,44
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,3	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,4	8,0
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		06/2017	12/2018
Bau-/Umbaujahr		2004/2017	2017
Grundstücksgröße	in qm	5.759	7.305
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.182,0	3.103,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung [5]		B 83 %, H 11 %, Kfz 6 %	I 100 %
Ausstattung [6]		K, L, D, TG	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.222,3	302,4
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.218,2	302,4
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	47,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	62,0	47,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	2,7	12,0
Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 [7]	in TEUR	–	–
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 [7] [8]	in TEUR	–	–
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		37,7	29,6

	13 **ESTLANDRING 1–3** DEUTSCHLAND 23560 LÜBECK, ESTLANDRING 1–3	14 **AN DER BÜSSLEBER GRENZE 7** DEUTSCHLAND 99098 ERFURT, AN DER BÜSSLEBER GRENZE 7	15 **OTTO-FLATH-STRASSE 1** DEUTSCHLAND 24109 MELSDORF/KIEL, OTTO-FLATH-STRASSE 1	ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
	G	G	G	
	–	–	–	
	5.700.000,00	6.700.000,00	5.700.000,00	
	5.750.000,00	6.790.000,00	5.690.000,00	
	5.725.000,00	6.745.000,00	5.695.000,00	262.510.000,00
	0,7	0,9	0,7	34,0
	511.752,77	600.753,26	507.883,20	20.916.426,31
	9,0	9,0	9,0	
	339.994,25	399.123,69	337.423,42	
	171.758,52	201.629,57	170.459,78	
	51.273,34	60.190,45	50.885,65	
	409.206,10	480.372,37	406.111,92	16.877.037,21
	0,1	0,1	0,1	2,3
	8,0	8,1	8,0	
	12/2018	12/2018	12/2018	
	2017	2017	2017	
	8.029	10.809	9.851	
	3.532,0	3.926,0	3.708,0	
	–	–	–	
	I 100 %	I 100 %	I 100 %	
	K	K	K	
	317,4	372,6	315,0	
	317,4	372,6	315,0	
	47,0	47,0	47,0	
	47,0	47,0	47,0	
	0,0	0,0	0,0	
	12,0	13,0	13,0	
	–	–	–	
	–	–	–	
	29,8	29,8	29,6	

Fußnoten siehe Seite 101

Fortsetzung von Seite 93

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		16	17
NAME DER IMMOBILIE		ANNABERGER STRASSE 101	AM HELLWEG
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		09120 CHEMNITZ, ANNABERGER STRASSE 101	44805 BOCHUM, AM HELLWEG 9
Art des Grundstücks [1]		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert Gutachter 1 [2]	in EUR	6.410.000,00	5.430.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 [2]	in EUR	6.400.000,00	5.400.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie [3]	in EUR	6.405.000,00	5.415.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,8	0,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	563.992,21	478.861,27
in % des Kaufpreises		9,0	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	374.700,68	318.142,06
davon sonstige Kosten	in EUR	189.291,53	160.719,21
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	56.507,30	47.977,88
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	450.977,63	386.969,21
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,0	8,1
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018	01/2019
Bau-/Umbaujahr		2018	2018
Grundstücksgröße	in qm	8.360	6.660
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.714,0	3.184,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung [5]		I 100 %	I 100 %
Ausstattung [6]		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	349,8	297,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	349,8	297,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	48,0	48,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	48,0	48,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	14,0	14,0
Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 [7]	in TEUR	–	–
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 [7] [8]	in TEUR	–	–
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		29,5	29,5

	18	19	20	ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
	LIEBIGSTRASSE 6	**KASTENBAUERSTRASSE 2–6**	**KUGELHAUS**	
	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
	60323 FRANKFURT AM MAIN, LIEBIGSTRASSE 6	81677 MÜNCHEN, KASTENBAUERSTRASSE 2–6	01069 DRESDEN, WIENER PLATZ 10	
	G	G	G	
	–	–	–	
	10.230.000,00	83.700.000,00	13.300.000,00	
	10.200.000,00	82.900.000,00	13.300.000,00	
	10.215.000,00	83.300.000,00	13.300.000,00	381.145.000,00
	1,3	10,8	1,7	49,3
	1.128.538,14	4.900.047,00	1.155.500,00	29.143.364,93
	11,1	6,0	8,8	
	639.903,00	2.932.500,00	488.500,00	
	488.635,14	1.967.547,00	667.000,00	
	113.070,06	490.943,66	115.771,42	
	986.737,17	4.407.761,97	1.033.718,60	24.143.201,79
	0,1	0,6	0,1	3,3
	8,8	9,1	9,0	
	09/2019	12/2019	12/2019	
	1950/1986	1993/2017–2019	2006/2013–2014/2017–2018	
	581	18.805	1.599	
	1.048	22.400,0	4.906,0	
	–	–	–	
	B 97 %, Kfz 3 %	B 88 %, Kfz 7 %, A 4 %, H 1 %	H 97 %, B 3 %	
	K, L	K, L, TG, D	K, L, D	
	346,5	3.723,0	796,2	
	330,0	3.620,7	796,2	
	36,0	50,0	50,0	
	39,0	53,0	50,0	
	0,0	5,7	0,0	
	10,8	5,5	8,5	
	–	3.496,0	895,3	
	–	3.161,0	796,2	
	48,9	41,8	0,0	

Fußnoten siehe Seite 101

Fortsetzung von Seite 95

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG [9]
LAUFENDE NUMMER		21	22
NAME DER IMMOBILIE		NERVIENS 85	3 COPTHALL AVENUE
LAND		BELGIEN	GROSSBRITANNIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85	EC 2 LONDON 3 COPTHALL AVENUE
Art des Grundstücks [1]		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert Gutachter 1 [2]	in EUR	47.900.000,00	18.428.063,94
Verkehrswert Gutachter 2 [2]	in EUR	47.000.000,00	18.428.063,94
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie [3]	in EUR	47.450.000,00	18.428.063,94
Anteil am Fondsvermögen	in %	6,2	2,4
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	1.216.999,24	1.694.530,70
in % des Kaufpreises		2,7	9,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	1.076.546,80
davon sonstige Kosten	in EUR	1.216.999,24	617.983,90
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	121.966,52	169.857,30
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	799.113,96	1.268.360,88
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,7	7,6
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2017	06/2018
Bau-/Umbaujahr		1990/2010	1875/2016
Grundstücksgröße	in qm	1.339	477
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.323,0	1.630,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung [5]		B 87 %, Kfz 13 %	B 100 %
Ausstattung [6]		K, L, D, TG	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.328,3	1.128,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.323,8	1.136,6
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	40,0	48,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	40,0	48,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		3,3	17,1
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	5,4	6,3
Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 [7]	in TEUR	2.133,8	–
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 [7] [8]	in TEUR	2.305,6	–
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	0,0

			SUMME IMMOBILIEN
23	24	25	
GREENSIDE	**CHIQUITA-HEADQUARTER**	**LA PORTE D'EYSINS**	
GROSSBRITANNIEN	SCHWEIZ	SCHWEIZ	
EH7 5JH EDINBURGH 12 BLENHEIM PLACE	1163 ETOY LA TUILIÈRE 16	1262 EYSINS ROUTE DE CRASSIER 1–3	
G	G	G	
–	–	–	
19.649.200,71	19.996.314,04	58.145.963,88	
19.538.188,28	19.904.165,13	58.053.814,96	
19.593.694,50	19.950.239,59	58.099.889,42	544.666.887,45
2,6	2,6	7,6	70,7
1.540.028,25	1.205.416,12	3.468.642,32	38.268.981,56
7,8	6,4	6,0	
888.728,81	654.997,80	1.977.017,99	
651.299,44	550.418,32	1.491.624,32	
154.297,93	120.772,60	292.456,01	
1.156.391,15	981.029,88	3.176.186,30	31.524.283,96
0,2	0,1	0,4	4,3
7,5	8,1	9,2	
07/2018	02/2019	02/2020	
1989/2017	2018	2019	
1.822,5	3.834,0	4.224,0	
3.569,1	2.807,0	6.546,0	
–	–	–	
B 97 %, Kfz 3 %	B 100 %	B 90 %, Kfz 10 %	
K, L	K, L	K, L, TG	
1.083,5	851,8	2.491,5	
1.083,5	803,7	2.491,5	
58,0	68,0	69,0	
62,0	68,0	69,0	
12,0	0,0	0,0	
6,5	6,5	8,6	
–	–	1.978,5	
–	–	2.491,5	
45,2	0,0	31,7	

Fußnoten siehe Seite 101

		III. ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA RECHTSFORM SITZ DER GESELLSCHAFT		KanAm Grund Copernic Meudon SAS 75017 Paris 3, Rue du Colonel Moll	LCI Barcelona Propco SL 28010 Madrid Zurbano 45, 1 Planta
Gesellschaftskapital	in EUR	17.037.376,00	14.280.000,00
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	12.625.000,00
Darlehen	in EUR	9.200.000,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	22.680.933,78	14.604.479,92
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,9	1,9
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00	0,00
in % des Kaufpreises		0,0	0,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00	0,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00	0,00
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	0,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	–	–
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER NAME DER IMMOBILIE		26 LE COPERNIC	27 PAU CLARIS
LAND LAGE DES GRUNDSTÜCKS		FRANKREICH 92360 MEUDON-LA-FORÊT, 1-3, RUE JEANNE BRACONNIER	SPANIEN 08009 BARCELONA, CARRER DE PAU CLARIS 158-160
Art des Grundstücks [1]		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert Gutachter 1 [2]	in EUR	29.100.000,00	25.200.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 [2]	in EUR	29.200.000,00	25.400.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie [3]	in EUR	29.150.000,00	25.300.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,8	3,3
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	1.635.650,00
in % des Kaufpreises		8,2	6,5
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	631.250,00
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	1.004.400,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	235.373,16	163.565,04
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.490.696,11	1.431.193,75
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,3	8,7
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	1940/1990
Grundstücksgröße	in qm	7.200	1.380
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	6.180,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung [5]		B 90 %, Kfz 10 %	B 100 %
Ausstattung [6]		K, L, TG, D, F	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.866,8	1.339,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.866,8	1.339,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	52,0	39,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	51,0	44,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,0	12,5
Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 [7]	in TEUR	–	–
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 [7][8]	in TEUR	–	–
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		44,6	0,0

				ZWISCHENSUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN
Wythe Building Dublin PropCo Sarl 2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas	Kiinteistö Oy Fredriksberg B 00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	Kiinteistö Oy Fredriksberg C 00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH 60327 Frankfurt am Main Platz der Einheit 2, Pollux	
5.212.000,00	21.639.313,25	16.932.410,19	11.534.270,22	
100,0	100,0	100,0	100,0	
10/2019	12/2019	12/2019	05/2020	
10.400.000,00	10.900.000,00	8.500.000,00	28.000.000,00	
7.700.000,00	0,00	0,00	0,00	
5.189.604,42	25.814.829,49	21.044.536,56	21.276.105,06	110.610.489,23
0,7	3,4	2,7	2,8	14,4
434.250,00	2.055.123,70	1.607.868,95	5.562.980,31	9.660.222,96
2,1	8,0	2,7	9,9	
0,00	559.172,33	436.717,66	3.244.780,31	
434.250,00	1.495.951,37	1.171.151,29	2.318.200,00	
43.508,21	205.906,19	161.095,00	330.549,48	
380.994,05	1.840.778,75	1.440.171,73	5.232.430,83	8.894.375,36
0,0	0,2	0,2	0,7	
8,8	8,8	8,8	9,4	
28 **WYTHE BUILDING** IRLAND D02 CX48 DUBLIN 2, 48–50 CUFFE STREET	**29** **FREDRIKSBERG B** FINNLAND 00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3–5	**30** **FREDRIKSBERG C** FINNLAND 00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3–5	**31** **MEBESHAUS** DEUTSCHLAND 10969 BERLIN CHARLOTTENSTRASSE 82	
G	G	G	G	
–	–	–	–	
21.100.000,00	37.000.000,00	29.200.000,00	56.000.000,00	
21.200.000,00	36.700.000,00	30.100.000,00	56.000.000,00	
21.150.000,00	36.850.000,00	29.650.000,00	56.000.000,00	198.100.000,00
2,8	4,8	3,9	7,3	
1.811.050,00	–	–	–	
8,7	–	–	–	
1.298.000,00	–	–	–	
513.050,00	–	–	–	
181.105,00	–	–	–	
1.584.668,75	–	–	–	
0,2	–	–	–	
8,8	–	–	–	
10/2019	12/2019	12/2019	05/2020	
2019	2020	2020	1913/2010	
513	2.127	1.454	910	
1.617,0	6.709,0	4.908,0	4.035,0	
–	–	–	–	
B 100 %	B 88 %, Kfz 11 %, A 1 %	B 57 %, Kfz 12 %, A 26 %, H 5%	– [10)]	
K, L, D	K, L, TG	K, L, TG	L, B	
949,7	1.657,2	1.329,3	1.541,0	
949,7	1.697,1	1.392,7	1.547,2	
69,0	70,0	70,0	60,0	
69,0	70,0	70,0	60,0	
0,0	0,0	0,0	– [10)]	
12,1	7,2	5,9	– [10)]	
–	–	–	– [10)]	
–	–	–	– [10)]	
36,4	30,2	30,0	0,0	

Fußnoten siehe Seite 101

Fortsetzung von Seite 99

		IV. ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG [9]		SUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften				
FIRMA RECHTSFORM SITZ DER GESELLSCHAFT		Renaissance Property Company sp. z o. o. 01–208 Warschau ul. Przyokowa, 33	LCI Quartermile PropCo Ltd. EH3 8HA Edinburgh 15 Atholl Crescent	
Gesellschaftskapital	in EUR	13.072.868,45	13.603.237,12	
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0	
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2019	11/2020	
Gesellschafterdarlehen	in EUR	6.046.957,95	25.116.563,06	
Darlehen	in EUR	11.250.000,00	15.069.937,83	
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	17.579.215,98	13.619.887,88	141.809.593,09
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,3	1,8	18,5
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	1.408.150,92	1.009.031,11	12.077.404,99
in % des Kaufpreises		8,0	6,0	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	168.245,09	–	
davon sonstige Kosten	in EUR	1.239.905,83	1.009.031,11	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	141.084,92	18.119,78	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.183.417,29	990.911,33	11.068.703,98
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,4	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,4	9,9	
Informationen zur Immobilie				
LAUFENDE NUMMER NAME DER IMMOBILIE		**32** **RENAISSANCE**	**33** **QUARTERMILE 3**	
LAND		POLEN	GROSSBRITANNIEN	
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		00-561 WARSCHAU MOKOTOWSKA 19	EH3 9GL EDINBURGH 10 NIGHTINGALE WAY	
Art des Grundstücks [1]		G	G	
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–	
Verkehrswert Gutachter 1 [2]	in EUR	37.700.000,00	–	
Verkehrswert Gutachter 2 [2]	in EUR	37.400.000,00	–	
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie [3]	in EUR	37.550.000,00	50.233.126,11 [11]	285.883.126,11
Anteil am Fondsvermögen	in %	4,9	6,5	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	–	3.373.236,41	
in % des Kaufpreises		–	6,7	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	–	2.498.889,88	
davon sonstige Kosten	in EUR	–	874.346,54	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	–	29.638,42	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	–	3.343.598,00	
Anteil am Fondsvermögen	in %	–	0,4	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	–	9,9	
Objektdaten				
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2019	11/2020	
Bau-/Umbaujahr		1902/2005/2017	2018	
Grundstücksgröße	in qm	1.062	2.968	
Nutzfläche Gewerbe	in qm	5.261,4	6.821,8	
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–	
Art der Nutzung [5]		B 72 %, H 20 %, Kfz 8 %	B 98 %, Kfz 2 %	
Ausstattung [6]		K, L, TG	TG	
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.597,6	2.473,3 [11]	
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.582,5	– [11]	
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	68,0 [11]	
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	55,0	– [11]	
Vermietungsinformationen				
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0	
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,0	11,9	
Mieteinnahmen 01.01.2020 – 31.12.2020 [7]	in TEUR	–	–	
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 [7] [8]	in TEUR	–	–	
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		30,0	30,0	

Fußnoten siehe Seite 101

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 97)	**544.666.887,45**
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 100)	**141.809.593,09**
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	**42.592.987,94**

[1] G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

[2] Die Fondsimmobilien werden gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet. Hier sind beide Werte dargestellt.

[3] Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

[4] Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

[5] A = Andere
B = Büro/Archiv
F = Freizeit
H = Handel/Gastronomie
I = Industrie/Logistik
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz
F = Fitnesscenter/Fitnessraum

[6] B = Baudenkmal
K = Klimaanlage
L = Lasten-, Personenaufzug
D = Dachterrasse
TG = Tiefgarage
F = Fitnessraum

[7] Zum Schutz der Interessen der Mieter wird auf die Veröffentlichung der tatsächlichen sowie der prognostizierten Mieteinnahmen verzichtet, sofern ein Objekt mit weniger als fünf Mietern belegt ist oder wenn die Mieteinnahmen aus einer Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

[8] Die Angaben zu den prognostizierten Mieteinnahmen sind nicht vom Testat der Wirtschaftsprüfer erfasst.

[9] Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 31. Dezember 2020; Kurse siehe Seite 103

[10] Im Bau/Umbau befindlich, Informationen liegen noch nicht vor, Fertigstellung ist im 2./3. Quartal 2021 geplant.

[11] Es liegt bisher nur das Ankaufsgutachten vor. Eine Regelbewertung durch zwei unabhängige Gutachter wird erstmals nach drei Monaten erfolgen.

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete
Die gutachterliche Bewertungsmiete entspricht den vom Sachverständigenausschuss festgestellten marktüblich erzielbaren Mieterträgen bei angenommener Vollvermietung.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer wird die vom Sachverständigenausschuss festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus dem aktuellsten Gutachten ausgewiesen.

Leerstandsquote
Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der leer stehenden Flächen zu den Gesamtflächen des Objekts in Prozent. Die Basis für die Berechnung sind die Bruttosollmieten, wobei die leer stehenden Flächen mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt werden.

Restlaufzeiten der Mietverträge
Angegeben wird die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge eines Objekts in Jahren. Die Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete des Objekts.

Fremdfinanzierungsquote
Die Fremdfinanzierungsquote zeigt das Verhältnis des Stands der Darlehen eines Objekts zum Verkehrswert der Immobilie in Prozent.

Bruttosollmiete
Bruttosollmieten sind die Nettosollmieten entsprechend den Mietverträgen zuzüglich der Nebenkosten, aber ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer.

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr
Die Mieteinnahmen des Geschäftsjahres sind die Summe der Nettosollmieten entsprechend den Mietverträgen. Vereinbarte mietfreie Zeiten und Leerstandszeiten werden mit null angesetzt.

Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr
Die prognostizierten Mieteinnahmen sind die Summe der prognostizierten Nettosollmieten. Vereinbarte mietfreie Zeiten und Leerstandszeiten werden mit null angesetzt. Die Prognose der Mieteinnahmen erfolgt bezogen auf das einzelne Objekt.

Vermögensaufstellung, Teil II

Bestand der Bankguthaben

		BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I.	**Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern)**		
	EUR	124.926.193,72	16,2
	GBP	444.134,78	0,1
	CHF	1.893.000,75	0,2
Bankguthaben gesamt		**127.263.329,25**	**16,5**

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2020 siehe Seite 103.

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I.	**Sonstige Vermögensgegenstände**		**174.131.733,01**	**22,6**
	(insgesamt in Fremdwährung: 29.098.479,27 EUR)			
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	9.765.187,25		1,3
	(davon in Fremdwährung: 1.966.222,42 EUR)			
	davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 5.321.693,19 EUR			
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	101.588.521,01		13,2
	(davon in Fremdwährung: 25.116.563,06 EUR)			
	3. Zinsansprüche	452.225,93		0,1
	(davon in Fremdwährung: 1181.188,102 EUR)			
	4. Anschaffungsnebenkosten	42.592.987,94		5,5
	(davon in Fremdwährung: 990.911,33 EUR)			
	4.1 bei Immobilien: 31.524.283,96 EUR			
	4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 11.068.703,98 EUR			
	5. Andere	19.732.810,88		2,6
	(davon in Fremdwährung: 843.594,36 EUR)			
	davon Forderungen aus Anteilsumsatz: 25.458,45 EUR			
	davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 103): 1.278.013,84 EUR			

		IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
II.	**Verbindlichkeiten**		**206.274.362,23**	**26,8**
	(insgesamt in Fremdwährung: 31.185.656,34 EUR)			
	1. aus Krediten	170.850.777,20		22,2
	(davon in Fremdwährung: 27.310.777,20 EUR)			
	2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	13.179.388,28		1,7
	(davon in Fremdwährung: 548.694,30 EUR)			
	3. aus Grundstücksbewirtschaftung	15.358.040,85		2,0
	(davon in Fremdwährung: 2.412.714,33 EUR)			
	4. aus anderen Gründen	6.886.155,90		0,9
	(davon in Fremdwährung: 913.470,51 EUR)			
	davon aus Anteilsumsatz: 67.147,89 EUR			
III.	**Rückstellungen**		**11.403.974,50**	**1,5**
	(davon in Fremdwährung: 967.270,36 EUR)			
IV.	**Fondsvermögen**		**770.193.206,07**	**100,0**
Anteilwert in EUR			**106,09**	
Umlaufende Anteile in Stück			**7.259.141**	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2020 siehe unten.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2020 folgenden Kurs auf:

1,00 EUR = 0,90080 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 1,08520 CHF (Schweizer Franken)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

	IN MIO.	KURSWERT VERKAUF EUR	KURSWERT [1] STICHTAG EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO)
GBP	59,7	66.207.820,23	66.020.449,35	187.370,88	2,4
CHF	64,3	60.343.431,47	59.252.788,51	1.090.642,96	14,2
Summe Offene Positionen		**126.551.251,70**	**125.273.237,86**	**1.278.013,84**	**16,6**

2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	IN MIO.	KURSWERT VERKAUF EUR	GESAMTERGEBNIS EUR
GBP	54,1	60.832.916,89	469.800,21
CHF	62,5	57.762.338,64	– 833.659,60
Summe Geschlossene Positionen		**118.595.255,53**	**– 363.859,39**

[1] Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2020

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2020

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVER-PFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN BEI ANKAUF	VERKAUFS-DATUM	KAUFPREIS MIO. EUR	VERKAUFS-PREIS IN MIO. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Belgien					
ADAGIO ACCESS 1000 Brüssel, Rue de l'Industrie 12	12/2014	12/2014	01/2020	13,1	23,2

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Immobilienerwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2020

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVER-PFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR [1]
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Frankreich					
PIXEL 92000 Nanterre, 12-14 Rue du Port	02/2020	03/2020	k. A. [2]	k. A. [2]	k. A. [2]
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung [3]					
Schweiz					
La Porte d'Eysins 1262 Eysins, Route de Crassier 1–3	02/2020	02/2020	k. A. [2]	k. A. [2]	k. A. [2]
3. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Mebeshaus 10969 Berlin, Charlottenstraße 82	05/2020	05/2020	k. A. [2]	k. A. [2]	k. A. [2]
Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH, Platz der Einheit 2, 60327 Frankfurt am Main					

Immobilienerwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2020

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVER-PFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR [1]
4. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung [3]					
Großbritannien					
Quartermile 3 EH3 9GL Edinburgh, 10 Nightingale Way	11/2020	11/2020	k. A. [2]	k. A. [2]	k. A. [2]
LCI Quartermile PropCo Ltd., 15 Atholl Crescent, EH3 8HA Edinburgh					

Im Berichtszeitraum eingegangene Kaufverpflichtung mit Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2020

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVER-PFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR [1]
1. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Hammer Straße 22041 Hamburg, Hammer Straße 30-34	12/2020	01/2021	k. A. [2]	k. A. [2]	k. A. [2]
Loonie Propco 3 S.à r.l., 2-4, Rue Eugène Ruppert, 2453 Luxemburg					

[1] Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs
[2] Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.
[3] Maßgebend für die Währungsumrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsüberganges.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

		IN EUR	IN EUR	IN EUR
I.	**Erträge**			
	1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		– 537.680,19	
	(davon in Fremdwährung: 12.921,67 EUR)			
	davon Negativzinsen	– 537.680,19		
	2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		1.735,49	
	(davon in Fremdwährung: 1.497,67 EUR)			
	3. Sonstige Erträge		3.243.778,74	
	(davon in Fremdwährung: 275.861,25 EUR)			
	4. Erträge aus Immobilien		24.773.680,27	
	(davon in Fremdwährung: 4.365.952,14 EUR)			
	5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		1.048.306,00	
Summe der Erträge				**28.529.820,31**
II.	**Aufwendungen**			
	1. Bewirtschaftungskosten		3.003.391,66	
	(davon in Fremdwährung: 852.880,37 EUR)			
	a) davon Betriebskosten	579.207,06		
	(davon in Fremdwährung: 338.639,78 EUR)			
	b) davon Instandhaltungskosten	2.032.505,20		
	(davon in Fremdwährung: 401.240,42 EUR)			
	c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	373.955,10		
	(davon in Fremdwährung: 113.000,17 EUR)			
	d) davon sonstige Kosten	17.724,30		
	2. Ausländische Steuern		220.766,86	
	(davon in Fremdwährung: 124.454,35 EUR)			
	3. Zinsen auf Kreditaufnahmen		1.519.219,55	
	(davon in Fremdwährung: 438.485,82 EUR)			
	4. Verwaltungsvergütung		5.559.398,30	
	davon nicht erfolgsabhängige Vergütung	5.559.398,30		
	5. Verwahrstellenvergütung		377.462,39	
	6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		369.378,31	
	7. Sonstige Aufwendungen		1.334.038,92	
	(davon in Fremdwährung: 96.288,06 EUR)			
	davon Sachverständigenkosten	286.113,33		
Summe der Aufwendungen				**12.383.655,99**
III.	**Ordentlicher Nettoertrag**			**16.146.164,32**
IV.	**Veräußerungsgeschäfte**			
	1. Realisierte Gewinne			**6.201.234,67**
	a) aus Immobilien	4.962.133,76		
	b) Sonstiges	1.239.100,91		
	davon aus Devisentermingeschäften: 1.239.100,91 EUR			
	2. Realisierte Verluste			**1.602.960,30**
	a) Sonstiges	1.602.960,30		
	davon aus Devisentermingeschäften: 1.602.960,30 EUR			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**4.598.274,37**

		IN EUR	IN EUR	IN EUR
Ertragsausgleich				**4.858.109,12**
V.	**Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**			**25.602.547,81**
	1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		7.634.607,50	
	2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		7.194.024,51	
VI.	**Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**			**440.582,99**
VII.	**Ergebnis des Geschäftsjahres**			**26.043.130,80**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge
Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen** (– 0,5 Mio. EUR) im Inland resultieren aus den an Kreditinstitute entrichteten Verwahrentgelten.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 3,2 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (2,6 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,3 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (0,3 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** (24,8 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien und der beiden Immobilien-Gesellschaften in Finnland erzielt.

Aufwendungen
Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 3,0 Mio. EUR enthalten Instandhaltungskosten (2,0 Mio. EUR), Kosten der Immobilienverwaltung (0,4 Mio. EUR) sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die **Ausländischen Steuern** (0,2 Mio. EUR) beinhalten Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** betreffen die zur Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen (1,5 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung** für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt für den Berichtszeitraum 5,6 Mio. EUR.

Die **Vergütung der Verwahrstelle** betrug 0,4 Mio. EUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 0,4 Mio. EUR. Hierin sind sowohl die Prüfungs- als auch die Veröffentlichungskosten bzw. Abgrenzungen für den Halbjahres- und Jahresbericht enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (1,3 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen sonstige Beratungskosten (0,6 Mio. EUR), Sachverständigenkosten (0,3 Mio. EUR), sonstige Finanzierungskosten (0,1 Mio. EUR) und Steuer- und Rechtsberatungskosten (0,2 Mio. EUR).

Ordentlicher Nettoertrag
Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich der **Ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 16,1 Mio. EUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften
Die realisierten Gewinne (6,2 Mio. EUR) resultieren aus den Verkäufen von zwei in Deutschland gelegenen Immobilien (5,0 Mio. EUR) und den realisierten Gewinnen aus den im Berichtsjahr geschlossenen Kurssicherungsgeschäften in Britischen Pfund und Schweizer Franken (1,2 Mio. EUR). Die realisierten Verluste (1,6 Mio. EUR) resultieren ebenfalls aus Kurssicherungsgeschäften in Britischen Pfund (GBP) und Schweizer Franken (CHF).

Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Ertragsausgleich
Der **Ertragsausgleich** beträgt 4,9 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres
Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (25,6 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie dem Ertragsausgleich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres
Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (0,4 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (7,6 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (7,2 Mio. EUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres
Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (25,6 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (0,4 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 26,0 Mio. EUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. Dezember 2020

		INSGESAMT IN EUR	JE ANTEIL IN EUR
I.	**Für die Ausschüttung verfügbar**	**29.930.951,46**	**4,12**
	1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	5.950.312,15	0,82
	2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	23.980,639,31	3,30
II.	**Nicht für die Ausschüttung verwendet**	**10.621.636,40**	**1,46**
	1. Vortrag auf neue Rechnung	10.621.636,40	1,46
III.	**Gesamtausschüttung [1)]**	**19.309.315,06**	**2,66**
	1. Endausschüttung	19.309.315,06	2,66
	a) Barausschüttung	19.309.315,06	2,66

[1)] Die Ausschüttungen unterliegen dem seit 1. Januar 2018 geltenden Investmentsteuergesetz (InvStG). Näheres hierzu finden Sie auf den Seiten 118 ff.

Es wird eine Endausschüttung pro Anteil in Höhe von 2,66 EUR am 4. Mai 2021 vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 7.259.141 Stück ergibt dies einen Betrag von 19.309.315,06 EUR.

Es werden 10.621.636,40 EUR in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

		IN EUR	IN EUR
I.	**Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres**		**561.549.282,20**
	1. Ausschüttung für das Vorjahr		– 18.036.391,68
	2. Mittelzufluss (netto)		210.231.648,95
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	212.443.738,93	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	– 2.212.089,98	
	3. Ertragsausgleich		– 4.858.109,12
	3. a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		– 4.736.355,08
	davon bei Immobilien	– 3.840.400,29	
	davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	– 895.954,79	
	4. Ergebnis des Geschäftsjahres		26.043.130,80
	davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne	7.634.607,50	
	davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste	– 7.194.024,51	
II.	**Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres**		**770.193.206,07**

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des LEADING CITIES INVEST erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 770,2 Mio. EUR.

1) Ausschüttung für das Vorjahr
Ausgeschüttet wurden 18,0 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (5. Mai 2020) vorhandenen Anteile.

2) Mittelzufluss (netto)
Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.

3) Ertragsausgleich
Der Ertragsausgleich stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position »Mittelzufluss (netto)« als auch die Position »Ergebnis des Geschäftsjahres« Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.

3.a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten
Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Immobilie werden linear über die voraussichtliche Haltedauer abgeschrieben. Bei Abgang der Immobilie werden die Anschaffungsnebenkosten vollständig abgeschrieben.

4) Ergebnis des Geschäftsjahres
Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seiten 106 ff.).

Die Nettowertveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften des Bestands aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen durch die externen Bewerter sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien und Beteiligungen, z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne bei zukünftigen Verkäufen der direkt gehaltenen Immobilien (Capital Gains Taxes).

Entwicklung des LEADING CITIES INVEST

	31.12.2020 IN MIO. EUR	31.12.2019 IN MIO. EUR	31.12.2018 IN MIO. EUR	31.12.2017 IN MIO. EUR
Immobilien	**544,7**	419,8	251,0	178,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	**141,8**	89,0	20,5	19,4
Bankguthaben	**127,3**	60,1	88,1	51,9
Sonstige Vermögensgegenstände	**174,1**	110,7	23,4	9,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	**217,7**	118,1	73,0	55,6
Fondsvermögen	**770,2**	561,5	310,0	204,2
Anteilumlauf in Stück	**7.259.141**	5.280.478	2.943.444	1.965.846
Anteilwert in EUR	**106,09**	106,34	105,30	103,85
Ausgabepreis in EUR	**111,92**	112,19	111,09	109,56
Ausschüttung je Anteil in EUR	**2,66**	2,88	2,44	1,62
davon Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR	**2,66**	2,88	1,74	1,62[1)]
Tag der Ausschüttung	**04.05.2021**	05.05.2020	06.05.2019	03.05.2018
Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 am 6. Mai 2019 je Anteil in EUR	**–**	0,70	0,70	–
Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 am 19. Dezember 2017 je Anteil in EUR	**–**	–	–	1,88
Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR	**2,66**	3,58	1,74	3,50[1)]
Anlageerfolg p.a.[2)]	**2,5 %**	**3,4 %**	**3,0 %**	**3,3 %**
Anlageerfolg seit Auflage[3)]	**23,8 %**	**20,8 %**	**16,8 %**	**13,4 %**

[1)] ohne die abgeführte Kapitalertragsteuer in Höhe von 19.658,46 EUR (s. Verwendungsrechnung auf Seite 74 des Jahresberichts per 31. Dezember 2017)
[2)] Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren oder andere Entgelte werden nicht berücksichtigt. Der Anlageerfolg kann durch die Depotkosten gemindert werden.
[3)] Auflagedatum: 15. Juli 2013; Vertriebsstart, d. h. Hereinnahme ersten Anlegerkapitals, 20. November 2013

Anlageergebnis zum 31. Dezember 2020
nach BVI-Berechnungsmethode

Anlageerfolg p.a.	**2,5 %**
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	2,88 EUR
Wertveränderung im Geschäftsjahr	– 0,25 EUR
Gesamtergebnis	**2,63 EUR**

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

1. Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure:	**126.551.251,70 EUR**
Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:	**M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg**

2. Marktrisikopotenzial

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

3. Sonstige Angaben

3.1	Anteilwert	**106,09**	**EUR**
3.2	Umlaufende Anteile	**7.259.141**	**Stück**

4. Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

4.1 **Immobilien**

Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Abs. 1 und 2 KAGB (Immobilien) werden jeweils mit dem von einem bzw. zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswert angesetzt.

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen.

Die Regelbewertung wird von zwei voneinander unabhängigen Bewertern spätestens alle drei Monate durchgeführt. Wenn die Bewertung durch zwei voneinander unabhängige Bewerter durchgeführt wird, ist im Sondervermögen für die Ermittlung des Nettoinventarwerts je Anteil das arithmetische Mittel der Bewertungsergebnisse zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.

4.2 **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt.

Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren.

Die Ausführungen im vorangehenden Abschnitt gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV
Der Wert der Immobilien-Gesellschaft wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen eingestellt.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung.

4.3	**Liquiditätsanlagen**
4.3.1	**Bankguthaben** Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
4.3.2	**Festgelder** Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
4.4	**Sonstige Vermögensgegenstände**
4.4.1	**Allgemeines** Sonstige Vermögensgegenstände werden, mit Ausnahme der Anschaffungsnebenkosten, zum Verkehrswert angesetzt. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.
4.4.2	**Forderungen** Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen 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.
4.4.3	**Anschaffungsnebenkosten** Die Anschaffungsnebenkosten eines Vermögensgegenstandes im Sinne des § 231 Abs. 1 sowie § 234 KAGB sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer seiner Zugehörigkeit zum Immobilien-Sondervermögen in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren. Wird ein Vermögensgegenstand veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.
4.5	**Verbindlichkeiten** Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
4.6	**Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten** Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, angesetzt.
4.7	**Verfahren zur Ermittlung der Devisenkurse** Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, die nicht auf die Fondswährung Euro lauten, werden zu dem unter Zugrundelegung des Fixings der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA (»Warburg-Fixing«) ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.
4.8	**Rückstellungen**
4.8.1	**Ansatz und Bewertung von Rückstellungen** Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen werden nicht abgezinst. Sie werden aufgelöst, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.
4.8.2	**Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern** Bei einer direkt gehaltenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt. Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, werden aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien. Falls jedoch eine Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie als wesentlich wahrscheinlicher erachtet wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten.

5. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

5.1	**Gesamtkostenquote** Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.	**1,06 %**
5.2	Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde dem Fonds nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes beträgt	**0,75 %**
5.3	Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühren vor.	
5.4	Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.	
5.5	Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
5.6	Dem Sondervermögen wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.	
5.7	Der LEADING CITIES INVEST hält keine Investmentanteile, es wurde daher auch keine Verwaltungsvergütung berechnet.	
5.8	Bei den sonstigen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (2,6 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,3 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (0,3 Mio. EUR).	
5.9	**Transaktionskosten** Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.	**24.566.347,98 EUR**

6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

6.1	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung [1)]	**5.809 TEUR**
6.2	davon feste Vergütung	**4.766 TEUR**
6.3	davon variable Vergütung	**1.043 TEUR**
6.4	Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	**72 Mitarbeiter**
6.5	Höhe des gezahlten Carried Interest	**0 TEUR**
6.6	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker [1)]	**3.592 TEUR**
6.7	davon Führungskräfte	**3.592 TEUR**
6.8	davon andere Risktaker	**0 TEUR**

7. Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

7.1	Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	**0,00 %**
7.2	Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.	
7.3	Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Siehe Risikoprofil, Seiten 20 f., sowie die allgemeine Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt.	
7.4	Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverages ergeben.	

[1)] Bei den betragsmäßigen Angaben handelt es sich um den auf das Sondervermögen entfallenden Anteil an den im abgelaufenen Geschäftsjahr angefallenen Vergütungsaufwendungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Bezugsgröße zur Berechnung des Anteils ist das Bruttofondsvermögen der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten und administrierten Sondervermögen.

7.5	Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	**2,50**
7.6	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	**1,33**
7.7	Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	**2,50**
7.8	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	**1,17**

7.9 **Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben**

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses, bestehend aus Risikoidentifikation, Risikoanalyse, Risikobewertung, Risikokommunikation und Risikosteuerung, setzt die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ein Risikomanagementsystem ein.

Das Risikomanagementsystem besteht aus verschiedenen Techniken und Methoden, um das Risikomanagement auf den verschiedenen Steuerungsebenen der Vermögensgegenstände und des Sondervermögens zu gewährleisten.

Im Folgenden werden die zentralen Methoden und Verfahren beschrieben, die im Risikomanagementsystem eingesetzt werden:

- Szenariotechnik: Die Szenariotechnik wird für alle Risikoarten des Sondervermögens und risikoartenübergreifend eingesetzt. Mithilfe der Szenariotechnik werden sowohl Risiko- als auch Stressszenarien im Risikomanagementsystem berechnet. Für jede Risikoart werden unter Berücksichtigung der wesentlichen Werttreiber, der Marktentwicklung und der Bewertungssensitivitäten auf der Ebene der Vermögensgegenstände Szenarien durchgeführt, sodass die Sensitivität des Sondervermögens identifiziert, bewertet und überwacht werden kann. Für das Liquiditätsrisiko werden Analysen auf der Grundlage einer Liquiditätsablaufbilanz unter Berücksichtigung aller wesentlichen liquiditätswirksamen Geschäftsvorfälle durchgeführt. Die Liquidierbarkeit der Vermögensgegenstände wird in die Analysen einbezogen.
- Limitierung und Frühwarnsystem: Die Begrenzung des Risikoprofils erfolgt mithilfe eines Limitsystems. Zusätzlich werden fortlaufend Risiko- und Frühwarnindikatoren für alle wesentlichen Risikoarten des Sondervermögens mithilfe eines Frühwarnsystems überwacht, sodass Veränderungen des Risikoprofils frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen veranlasst werden können.
- Self-Assessment: Das Self-Assessment dient zur vollumfänglichen Erfassung aller Risiken im Risikomanagementsystem. Neben der regelmäßigen quantitativen Szenariobewertung erlaubt das System die Meldung von Einzelrisiken aller Risikoarten.
- Simulationstechnik: Mithilfe der Simulationstechnik kann die Auswirkung einer großen Anzahl möglicher zukünftiger Entwicklungen auf den Wert der Immobilien oder des Sondervermögens bestimmt werden. Dabei ermöglicht es die Simulationstechnik, die zentralen Risikotreiber, die Sensitivität und die Bewertungslogik der Vermögensgegenstände zu berücksichtigen.
- Bonitätsanalysen und -monitoring: Mithilfe von Bonitätsanalysen und der laufenden Überwachung der Bonität der zentralen Kontrahenten des Sondervermögens (Mieter und Finanzkontrahenten) wird die Zahlungsfähigkeit der Kontrahenten und somit die Entwicklung des Adressenausfallrisikos des Sondervermögens verfolgt.
- Stresstests: Mit Stresstests wird die Auswirkung von außergewöhnlichen Wertveränderungen oder Veränderungen der Bewertungszusammenhänge auf das Sondervermögen bestimmt. Stresstests werden in regelmäßigen Abständen durchgeführt.

Die Ergebnisse des Risikomanagementsystems münden in eine umfassende Risikoberichterstattung, die die aktuelle Risikolage und Entwicklungen im Risikoprofil des Sondervermögens im Managementprozess transparent macht und Maßnahmen zur Risikosteuerung induziert. Die Risikoberichterstattung erfolgt in regelmäßigen Abständen und bei wesentlichen Veränderungen ad hoc.

8. Angaben gemäß Verordnung (EU) 2015/2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012

Für das Sondervermögen wurden weder Wertpapierfinanzierungsgeschäfte noch Gesamtrendite-Swaps durchgeführt.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil
Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 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 den 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 KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 verantwortlich, 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 KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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.

München, den 26. April 2021

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Albert Dirnaichner Wirtschaftsprüfer
Kai Cullmann Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage seit dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen
Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend »NV-Bescheinigung«).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen
Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend »NV-Bescheinigung«).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie

ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene
Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds
Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene

angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o. g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen
Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen
Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene
Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist, ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Negative steuerliche Erträge
Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung
Während der Abwicklung eines Investmentfonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451).

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer
Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung[1)] zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag
Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben.

Kirchensteuer
Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer
Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen
In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung[2)], ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen
Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden »CRS«). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember

[1)] § 37 Abs. 2 AO.
[2)] § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer
Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

3 %-Steuer in Frankreich
Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen LEADING CITIES INVEST nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar des jeweiligen Geschäftsjahres mindestens 52.804 Anteile am LEADING CITIES INVEST hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen LEADING CITIES INVEST zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Adresse: KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Abteilung

Steuern, OMNITURM, Große Gallusstraße 18, 60312 Frankfurt am Main), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Allgemeiner Hinweis
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Einkommensteuerliche Behandlung

der 2020 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge

	AUSSCHÜTTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 IN EUR
Ausschüttung je Anteil am 5. Mai 2020	2,8800
abzgl. 60 % Teilfreistellung gem. § 20 (3) InvStG je Anteil (= »steuerfreier Anteil der Ausschüttung«)	1,7280
=> zu versteuernder Betrag je Anteil (»steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung«)	1,1520
davon 25 % Kapitalertragsteuer	0,2880
davon 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0158
beim voll steuerpflichtigen Anleger verbleibender Ausschüttungsbetrag	2,5762

Die Berechnung der Kapitalertragsteuer je Anleger erfolgt für inländische Anleger unter der Annahme, dass keine NV-Bescheinigung vorliegt oder der Freistellungsauftrag in voller Höhe ausgeschöpft ist.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:
KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group
OMNITURM, Große Gallusstraße 18
60312 Frankfurt am Main

Tel. +49-69-71 04 11 0
Fax +49-69-71 04 11 100

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital (Stammkapital):
5,2 Mio. EUR
Eigenmittel am 31. Dezember 2020:
30,9 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,
HRB 52360
Gegründet am 5. Oktober 2000

Aufsichtsrat:
Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

Matti Kreutzer
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main
– Stellv. Vorsitzender –

Joachim Olearius
Sprecher der Partner der M.M.Warburg & CO (AG & Co) KGaA,
Hamburg

Geschäftsführung:
Hans-Joachim Kleinert *
Heiko Hartwig
Olivier Catusse *
Sascha Schadly *
Jan Jescow Stoehr

* zugleich Geschäftsführer der
KanAm Grund Institutional
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:
M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
125,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2019:
316,1 Mio. EUR

Abschlussprüfer:
Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Hinweis

Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Fotoverweis Immobilien:
Kastenbauerstraße 2–6, München, Seiten 53, 57 und 78: © Marcus Buck, München
OMNITURM, Frankfurt am Main, Seite 4: © Nils Koenning

Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):
Für die Ankaufsbewertung der Fondsimmobilien hat die Gesellschaft die folgenden externen Bewerter bestellt:

Jochen Niemeyer (bestellt bis 31. März 2020)
Dipl.-Ing. (FH), CIS HypZert (F)

Peter Roßbach
Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS, CIS HypZert (F)
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stefan Piosczyk
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. (Univ.), Architekt, FRICS, CIS HypZert (F)
Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Richard Umstätter
Von der Industrie- und Handelskammer Wiesbaden bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jones Lang LaSalle SE
Valuation & Transaction Advisory
Regulated by RICS

Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):
Für die Bestandsbewertung der Fondsimmobilien hat die Gesellschaft die folgenden externen Bewerter bestellt:

Gunnar Logemann
Dipl.-Ing. (FH), Architekt, M.Sc.
Von der Industrie- und Handelskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sylvie Westenberger
Dipl.-Ing.
Von der Industrie- und Handelskammer Darmstadt bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stefan Wicht
Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Von der Industrie- und Handelskammer Rheinhessen Mainz bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kai Grebin
Dipl.-Ing. (FH)
Von der Industrie- und Handelskammer Berlin bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Carsten Fritsch
MRICS
Von der IHK Frankfurt am Main öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Karsten Hering
MRICS, CIS HypZert (F)
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group
OMNITURM | Große Gallusstraße 18
60312 Frankfurt am Main
T +49 69 710411-0
F +49 69 710411-100
www.LCI-Fonds.de

145/04.2021

