

WWW.LCI-FONDS.DE

# JAHRESBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2016



by KanAm Grund

<b>AUF EINEN BLICK</b>		zum 31. Dezember 2016
<b>3,1 %</b> ANLAGEERFOLG P.A. <sup>2)</sup> PER 31. DEZEMBER 2016	<b>9,8 %</b> ANLAGEERFOLG <sup>2)</sup> SEIT AUFLAGE AM 15. JULI 2013	RUND <b>108</b> MIO. EUR FONDSVERMÖGEN

	STAND: 31.12.2016	STAND: 31.12.2015
Fondsvermögen	108.243.631,07 EUR	55.098.337,82 EUR
Immobilienvermögen gesamt	74.688.200,00 EUR	47.375.000,00 EUR
davon direkt gehalten	74.688.200,00 EUR	47.375.000,00 EUR
Anzahl der Immobilien	9	8
davon direkt gehalten	9	8
Ankäufe von Immobilien	1	1
davon direkt gehalten	1	1
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichts-jahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	1	0
davon im Direkterwerb	1	0
Bestehende Kaufverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang im Berichtszeitraum	0	1
davon im Direkterwerb	0	1
Verkäufe von Immobilien	1	0
davon direkt gehalten	1	0
Auslandsanteil Immobilien <sup>1)</sup>	37,7%	57,2%
Mittelzufluss (netto)	53.125.490,56 EUR	25.413.761,63 EUR
Anlageerfolg p.a. <sup>2)</sup>	3,1%	3,3%
Anlageerfolg seit Auflage am 15. Juli 2013 <sup>2)</sup>	9,8%	6,5%
Vermietungsquote <sup>3)</sup>	98,9%	100,0%
Liquiditätsquote <sup>4)</sup>	42,6%	35,9%
Gesamtkostenquote	1,02%	1,21%
Anteilumlauf in Stück	1.025.436	522.900
Anteilwert	105,55 EUR	105,37 EUR <sup>5)</sup>
Ausgabepreis	111,36 EUR	111,17 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	3,25 EUR	3,00 EUR
Termin der Ausschüttung	03.05.2017	10.05.2016

<sup>1)</sup> Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete

<sup>4)</sup> 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 Immobilie benötigt.

<sup>5)</sup> Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 10. Mai 2016 in Höhe von 3,00 EUR

LEADING CITIES INVEST

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825



# 24

IMMOBILIENERWERB MÜNCHEN-RIEM

## IMMOBILIENSTANDORT MIT BESTEN ENTWICK- LUNGSCHANCEN



# 40

## NEUN QUALITÄTSIMMOBILIEN IM FONDSPORTFOLIO

## BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 10 Strategie und Management
- 14 Risikoprofil
- 16 Ratings und Auszeichnungen
- 18 Immobilienportfoliostruktur
- 22 Kredite
- 24 Immobilienerwerb
- 40 Immobilienbestand
- 48 Immobilienverkauf
- 50 Ausblick

## ZAHLEN UND FAKTEN

- 54 Rendite, Bewertung und Vermietung
- 60 Vermögensübersicht
- 62 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 66 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 67 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 67 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 68 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 69 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 71 Verwendungsrechnung
- 71 Entwicklung des Fondsvermögens
- 72 Entwicklung des **LEADING CITIES INVEST**
- 73 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 76 Vermerk des Abschlussprüfers
- 77 Steuerliche Hinweise
- 93 Einkommensteuerliche Zwischengewinne
- 94 Immobilien- und Aktiengewinne
- 95 Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG
- 98 Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG
- 100 Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttungen, Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge, Anlageergebnis
- 101 Gremien

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von **LEADING CITIES INVEST**-Anteilen zusammen mit dem aktuellen Verkaufsprospekt 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.

**Der MesseTurm  
in Frankfurt am Main,  
Sitz der KanAm Grund**



# BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS



Heiko Hartwig,  
Hans-Joachim Kleinert,  
Olivier Catusse (v. l. n. r.)

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der strategische Portfolio-Ausbau des **LEADING CITIES INVEST** wurde auch im zurückliegenden Geschäftsjahr durch das Fondsmanagement konsequent fortgeführt. Mittelzuflüsse aus vergangenen *CashCalls* wurden zusammen mit dem Erlös aus dem gewinnbringenden Verkauf des Hamburger Objekts am Jungfernstieg 47 im März 2016 erfolgreich in den nachhaltigen Ausbau des Immobilienportfolios investiert.

Mit zwei neu erworbenen Objekten, dem Ärztehaus »Oeder Weg 2-4« in Frankfurt am Main und der deutschen Verwaltungszentrale der Accor Hotellerie GmbH in München, umfasste das Fondsportfolio des **LEADING CITIES INVEST** zum Stichtag 31. Dezember 2016 bereits neun Qualitätsimmobilien. Die beiden neuen Objekte für den **LEADING CITIES INVEST** sind in zweierlei Hinsicht eine optimale Ergänzung des Fondsportfolios: Zum einen erreicht das Fondsmanagement mit den Leading Cities International Frankfurt und München – nach Hamburg, Brüssel und Paris – eine weitere Standortdiversifikation. Zum anderen trägt die Immobilie Oeder Weg mit dem neuen Mietersegment Ärzte/Medizinische Dienstleister auch zu einer Portfoliostreuung in diesem Bereich bei.

Kurz nach Ende des Berichtszeitraumes erfolgte die Akquisition des zehnten Fondsobjekts, »Le Copernic«, in

Paris/Meudon. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Pariser Objekts erfolgt nach Ende des Berichtszeitraumes. Detaillierte Informationen zu allen genannten Transaktionen erhalten Sie im Abschnitt »Immobilienwerb« ab Seite 24 bzw. »Immobilienverkauf« ab Seite 48.

Alle realisierten Immobilienerwerbe entsprechen der Fondsstrategie, deren Schwerpunkt auf national und international führenden Städten liegt. Diese urbanen Zentren zeichnen sich durch ihre nachhaltige wirtschaftliche Stärke aus. Sie bieten ihren Bewohnern und den ansässigen Unternehmen ein adäquates Umfeld, das sich durch eine hohe Lebens- und Standortqualität auszeichnet. Damit ist der **LEADING CITIES INVEST** mit einem Fondsvermögen von bereits rund 108 Mio. EUR in fünf Leading Cities International – Hamburg, Frankfurt am Main, München, Paris und Brüssel – investiert. Das Immobilienportfolio ist über die Nutzungsarten Büro, Handel/Gastronomie, Hotel, Arztpraxen/Medizinische Dienstleister, Freizeit und Kfz sehr breit diversifiziert. Die Vermietungsquote als ein Indikator für die Ertragskraft des Fonds liegt bei 98,9 %. Dies entspricht unter wirtschaftlicher Betrachtung dem Stand der Vollvermietung.

## AKTUELLE FONDSDATEN

Auf dieser sehr soliden Basis wurde die Zielperformance des **LEADING CITIES INVEST** von 3 % p.a. zum Stichtag 31. Dezember 2016 mit einem Anlageergebnis von 3,1 % p.a.\* erneut übertroffen. Anleger, die seit Auflage des Fonds im Juli 2013 investiert sind, verzeichnen einen kumulierten Anlageerfolg von 9,8%\*. Der **LEADING CITIES INVEST** liegt damit in der Spitzengruppe vergleichbarer Offener Immobilienfonds.

Das Immobilienvermögen des Fonds beläuft sich zum Stichtag auf rund 75 Mio. EUR. Hierbei ist der jüngste Erwerb des Objekts »Le Copernic« in Paris noch nicht berücksichtigt, da der Übergang von Nutzen und Lasten nach Berichtsstichtag erfolgt. Das Fondsvermögen erhöhte sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 auf rund 108 Mio. EUR.

Der Fonds schüttet für das Geschäftsjahr 2016 3,25 EUR je Anteil an seine Anleger aus. Die Ausschüttung erfolgt am 3. Mai 2017.

## ANHALTEND HOHER WETTBEWERB

Anlageergebnis und Asset Allocation des **LEADING CITIES INVEST** sind vor allem im Zusammenhang mit der Situation an den internationalen Immobilienmärkten zu bewerten, die wiederum maßgeblich von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beeinflusst wird. Bei einem europäischen Leitzins von 0,0 % und Negativzinsen auf Einlagen suchen alle Investoren nach rentablen Alternativen. Daraus resultiert eine anhaltend hohe Nachfrage nach Qualitätsimmobilien bei gleichzeitig geringem Angebot. Insbesondere in attraktiven Metropolen führt dies zu steigenden Preisen im hochwertigen Segment.

## OBJEKTAUSWAHL MIT EIGENEN RESEARCH- UND PORTFOLIOMODELLEN

Mit dem C-SCORE und dem PROPERTY SELECTION MODELL greift KanAm Grund auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfoliomodelle zurück, um aussichtsreiche Immobilienmärkte und Einzelobjekte für den **LEADING CITIES INVEST** zu identifizieren. Beide Modelle bauen aufeinander auf und lieferten dem

## LEADING CITIES: DIE 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 einfach nur 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 Utrecht, Manchester oder Sacramento.

### 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.
- Bis vor Kurzem zählten zu den Leading Cities Future u. a. Dublin, Madrid oder Barcelona, die alle von der Finanzmarktkrise schwer in Mitleidenschaft gezogen worden waren und in jüngster Zeit nachweislich eine Phase der Markterholung erleben.

## ANLAGEERFOLG\* DES LEADING CITIES INVEST

**3,1 %**

P.A. ZUM 31. DEZEMBER 2016

**3,3 %**

P.A. ZUM 31. DEZEMBER 2015

**9,8 %**

SEIT AUFLAGE AM 15. JULI 2013

\* 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.

Fondsmanagement bei allen bisherigen Transaktionen zentrale Daten zu Qualität und erwarteter Performance. Das C-SCORE MODELL dient dazu, in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobiliendaten die aktuell vielversprechendsten Leading Cities zu bestimmen. Das PROPERTY SELECTION MODELL filtert dann in den ausgewählten Städten entsprechende Core- bzw. Core-plus-Immobilien als potenzielle Anlageobjekte für den Fonds heraus.

Als Core-Immobilien werden nur solche Immobilien bezeichnet, die an nachgefragten Standorten stehen, eine sehr gute Objektqualität bieten, lange Mietvertragslaufzeiten aufweisen und somit stabile Erträge erwarten lassen. Core-plus-Gebäude verfügen dagegen wie Core-Objekte grundsätzlich ebenfalls über eine gute Lage, können aber einen höheren Asset Management-Aufwand erfordern. Das heißt, ihr Vermietungsrisiko ist höher als bei Core-Immobilien, weil z. B. der Mietvertrag kurzfristig ausläuft oder der Flächenzuschnitt optimiert werden muss. Diese Risiken werden beim Kaufpreis für solche Gebäude berücksichtigt. So sind bei ihnen nach einer gezielten Optimierung mittelfristig Wertsteigerungen möglich, die sich für die Fondsanleger auszahlen. Angesichts des anhaltend hohen Wettbewerbsdrucks an den internationalen Immobilienmärkten bleibt die Berücksichtigung von Core-plus-Immobilien beim **LEADING CITIES INVEST** auch weiterhin fester Bestandteil der Fondsstrategie.

### SPEZIELLE CASHCALL-STRATEGIE IM EINSATZ

Bei allen Akquisitionen für den **LEADING CITIES INVEST** setzt das Fondsmanagement die von KanAm Grund entwickelte *CashCall*-Strategie ein, mit der auch die bisherigen Käufe in Brüssel, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Paris

realisiert wurden. Diese Strategie bezweckt zum Vorteil der Anleger, dass Mittelzuflüsse in den Fonds erst zeitnah zu geplanten Immobilienakquisitionen stattfinden. So verhindert das Fondsmanagement, dass es zu einer Verwässerung der Immobilien- und damit der Fondsrendite durch die weiterhin sehr niedrige Liquiditätsverzinsung kommt. Ausführlichere Informationen zu unserer *CashCall*-Strategie erhalten Sie im Abschnitt »Strategie und Management« ab Seite 10.

### SICHERHEIT UND RECHTLICHE GLEICHBEHANDLUNG

Juristisch folgt der **LEADING CITIES INVEST** den neuen Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) vom Juli 2013, die insbesondere den Anlegerschutz erweitern. Dazu sieht das KAGB für alle Anleger u. a. zwei auf mehr Sicherheit zielende Fristen vor: die generelle 24-monatige Mindesthaltedauer und die zwölfmonatige Kündigungsfrist. Der damit verbundene Verzicht auf eine bewertungstägliche Verfügbarkeit der Fondseinlage schützt die Anleger deutlich effektiver als früher vor Fondsschließungen infolge unvorhersehbarer Anteilrückgaben. Fonds wie der **LEADING CITIES INVEST** werden damit praktisch »schockresistent«.

Diese Schockresistenz des **LEADING CITIES INVEST** entspricht dem gesteigerten Schutzbedürfnis der Anleger, die eindeutig sicherheitsorientierte Anlagekonzepte bevorzugen. Die Regelungen des KAGB für Offene Immobilienfonds zielen genau auf diesen Punkt. Gleichzeitig gewährleisten nur die Offenen Immobilienfonds der neuen Generation die Gleichbehandlung aller Anleger bezüglich der Verfügbarkeit der Anteile. Dies ist ebenfalls ein Stabilitätsfaktor der neuen Fondsgeneration. Der **LEADING CITIES INVEST** hat 2013 als erster Offener Immobilienfonds diese

**Leading City International**  
**Brüssel, ADAGIO ACCESS**



Schutzvorschriften des KAGB mit den auf Analysen gestützten Wachstumsperspektiven herausragender nationaler und internationaler Städte sowie Metropolen kombiniert. Damit vereint er zwei innovative Ansätze: fondsoptimiertes Rendite-Risiko-Verhältnis durch seine strategische Ausrichtung auf Leading Cities und mehr Sicherheit durch seine Schockresistenz vor Fondsschließungen. Denn die eingeführten Fristen ermöglichen dem Fondsmanagement eine bessere Liquiditätssteuerung bei ungeplanten Anteilrückgaben.

### GUTE NOTEN FÜR DAS ERREICHTE

Unabhängige Ratingagenturen, die sowohl die Entwicklung des Fonds als auch die Leistungen des Managements bewerten, waren sich auch diesmal wieder einig in ihrem Urteil. Im Berichtszeitraum hat die Scope Analysis GmbH das Asset Management der Frankfurter KanAm Grund Group mit der Note »A+<sub>AMR</sub>« (Gut) ausgezeichnet. Das Rating vom Juni 2016 bestätigt die hohe Asset Management-Qualität und bedeutet gleichzeitig einen Platz unter den Top-5-Anbietern Offener Immobilienfonds in Deutschland. Auch die FERI EuroRating Services AG hatte im Juni 2016 für die Managementqualitäten der KanAm Grund Group zum wiederholten Mal die Ratingnote »AA« (Ausgezeichnet) vergeben.

Für den **LEADING CITIES INVEST** selbst hat die KanAm Grund Group von Scope erneut im Rahmen des aktuellen Immobilienfonds-Ratings im Juni 2016 die Note »a<sub>AIF</sub>« (Gut) erhalten. Ausschlaggebend für dieses Rating waren die gute Bewertung des Immobilienportfolios und die gezielte Liquiditätssteuerung des Fonds. FERI bewertete den **LEADING CITIES INVEST** im Berichtszeitraum mit der Note »A« (Sehr gut). Insbesondere beim Bewertungspunkt »Performance« erreichte der **LEADING CITIES INVEST** bei dem Rating vom März 2016 ein ausgezeichnetes Ergebnis. Ausführlichere Informationen haben wir für Sie auf Seite 16 f. zusammengestellt.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, der **LEADING CITIES INVEST** steht für eine moderne Form der Immobilienanlage, die Zukunftsfähigkeit, Sicherheit und Performance neu definiert und verbindet. Im Berichtsjahr haben wir die Portfoliopflege im Sinne der Anleger gezielt fortgesetzt. Auf dieser Basis bietet der Fonds langfristig orientierten Investoren ein solides Immobilieninvestment mit attraktiven Ertragsaussichten. Im zurückliegenden Berichtszeitraum hat der **LEADING CITIES INVEST** erneut einen Anlageerfolg über der aktuellen Zielrendite verbuchen können. Für uns ist dies eine Bestätigung unseres strategischen Ansatzes. In diesem Sinne danken wir Ihnen für Ihr fortgesetztes Vertrauen in das Leistungsvermögen unseres Fonds und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

### KanAm Grund Group: RATINGS



Das Asset Management der Group überzeugt durch hohe Qualität, was die aktuellen Ratings von Scope und auch von FERI bestätigen.

### LEADING CITIES INVEST: RATINGS



Auch in den aktuellen Bewertungen von Scope und FERI wusste der Fonds zu überzeugen, der bereits 2013 mit einem Scope Award ausgezeichnet wurde.

# STRATEGIE UND MANAGEMENT

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 risikogestauten und international ausgerichteten Immobilien-Kapitalanlage interessiert sind. Dazu investiert der Fonds weltweit in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa/Nordamerika, die ihren Standort in Leading Cities, also führenden Metropolen und aufstrebenden Städten, haben. Die Mindestanlagesumme beträgt den Gegenwert eines Anteils, der Erstausgabepreis lag bei 100 EUR. Dieser verhältnismäßig niedrige Betrag erlaubt es Privatanlegern, bereits mit kleinen Summen von den Chancen einer risikogestauten Investition in

internationale 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.

## RENDITEZIEL VON 3 % P.A.

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. In der derzeitigen Niedrigzinsphase soll der Fonds eine aktuelle Zielrendite von mindestens 3 % p.a. sowie jährliche Ausschüttungen mit einem hohen

steuerfreien Anteil erreichen. Die Basis dafür sind seine Miet- und Zinserträge sowie der angestrebte Wertzuwachs im Portfolio – beispielsweise durch den Erwerb von Core-plus-Objekten.

Die Schutzvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) gelten für alle Anleger im Fonds gleichermaßen. Die 24-monatige Mindesthaltedauer und die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist schützen ihn vor plötzlichen 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.

## 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 durch neue Gesetzgebung

### FÜR DEN EINZELNEN FONDS

- Planungssicheres Liquiditätsmanagement auch bei großen Rückgabevolumina durch feste Haltefristen
- 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

## SPEZIELLE INVESTMENTSTRATEGIE

Als Fondsimmobilien kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den vier Nutzungsarten Office (Büro), High Street (Haupteinkaufsstraßen), Retail (Einzelhandel) und Hotel infrage. Ihre Standorte sollen sie überwiegend in national oder international führenden Städten in 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 befinden sich an guten bis sehr guten Standorten und verfügen über eine gute Objektqualität. Da die Mietverträge in der Regel allerdings 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 selbst entwickelten *CashCall*-Strategie. Dieser bewährte Ansatz bezweckt zum Vorteil der Anleger, dass Mittelzuflüsse in den **LEADING CITIES INVEST** erst zeitnah mit der geplanten Akquisition von Immobilien stattfinden. Das bedeutet, dass der Fonds eine *CashSTOP*-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitions-

### OBJEKTE AUS DEN VIER NUTZUNGSARTEN



OFFICE



HIGH STREET



RETAIL



HOTEL

Neben Core-Immobilien werden für den Fonds auch Core-plus-Objekte mit Wertsteigerungspotenzial erworben.

### MERKMALE VON CORE- UND CORE-PLUS-IMMOBILIEN

#### CORE-IMMOBILIEN

#### CORE-PLUS-IMMOBILIEN





objekte verfügbar sind. Damit gewährleistet das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg nicht wesentlich durch die aktuell sehr niedrige Liquiditätsverzinsung verringert wird.

Während eines *CashSTOPs* können sich Anleger allerdings mithilfe des neu entwickelten AVIS für Anteilreservierung (siehe [www.LCI-Fonds.de/CashCall-Strategie](http://www.LCI-Fonds.de/CashCall-Strategie)) die Einzahlungsmöglichkeit für den nächsten *CashCall* des **LEADING CITIES INVEST** sichern.

## EIGENE RESEARCH- UND PORTFOLIOMODELLE

Vor einer Investitionsentscheidung klärt das Fondsmanagement möglichst viele Punkte rund um die Immobilie. Zu diesem Zweck hat die KanAm Grund Group 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

C-SCORE MODELL 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 130 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.

Um an ausgewählten Investitionsstandorten infrage kommende Immobilien hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung beurteilen zu können, arbeitet das Fondsmanagement mit dem sogenannten PROPERTY SELECTION MODELL. Dieses Portfoliomodell analysiert über 100 Parameter eines Objekts wie Mikro-

lage, Objektqualität, Mieter und Performance. Gleichzeitig hilft es, 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.

In den ersten dreieinhalb Geschäftsjahren hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 31. Dezember 2016 bereits neun Objekte für den Fonds akquiriert. Dazu konnten ein weiterer Kauf und auch der erste gewinnbringende Verkauf für den Fonds realisiert werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte der jeweiligen Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.

## RESEARCH- UND PORTFOLIOMODELL

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

### KanAm Grund C-SCORE MODELL:

identifiziert Leading Cities mit bestmöglichem Rendite-/Risikopotenzial für Investitionen

#### LEADING CITIES

International

National

Future

### KanAm Grund PROPERTY SELECTION MODELL

beurteilt Immobilien an ausgewählten Investitionsstandorten hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung

#### INVEST

70%\* International: Core und Core-plus

20%\* National: Core

10%\* Future: Core

Office  
High Street  
Retail  
Hotel

Prämissen: Fondsvermögen bis 2018: zwischen 1 Mrd. und 2,5 Mrd. EUR, Zielperformance des Fonds: über 3% p.a.

\* 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.

# RISIKOPROFIL

Der **LEADING CITIES INVEST** investiert in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die überwiegend in den Metropolen Europas und in Nordamerika belegen sind, und hält liquide Mittel, insbesondere in Bankguthaben. Anlegern mit einem Anlagehorizont von mindestens 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« auf den Seiten 18 ff. 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 Minderrung von Mieterträgen aufgrund von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern. Neben einer Mieterinsol-

venz 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 »Immobilienportfoliostruktur« auf den Seiten 18 ff.



**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 reduzie-

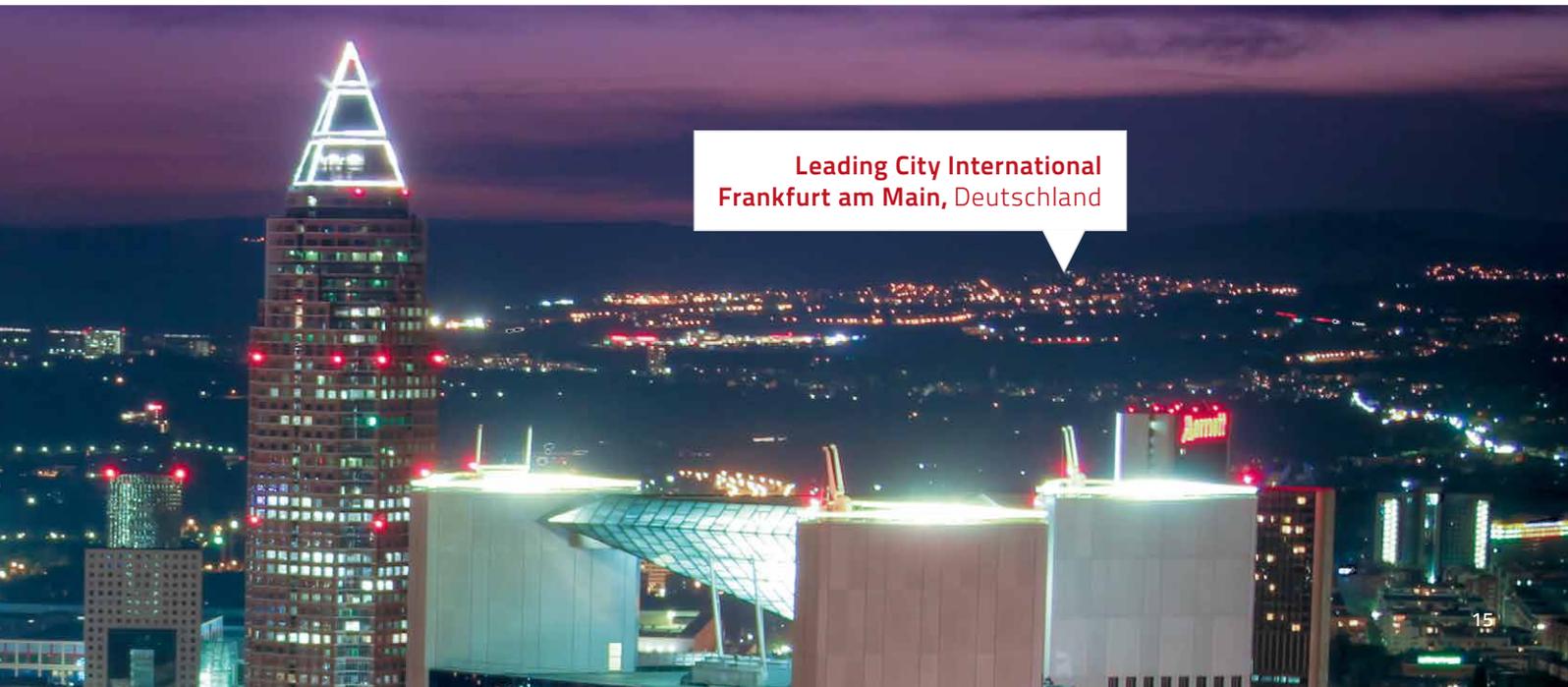
ren das sonstige Marktpreisrisiko. Informationen zu sonstigen Marktpreisrisiken im Berichtszeitraum finden Sie im Kapitel »Kredite« auf den Seiten 22 f.

**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, ggf. unter dem Verkehrswert. Trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung kann es im Fall von liquiditätswirksamen

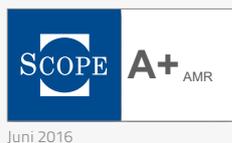
Ereignissen zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme kommen, die zu einer Auflösung des Fonds führen kann. Auf Liquiditätsrisiken des Sondervermögens im Berichtszeitraum wird zunächst im »Bericht des Fondsmanagements« auf den Seiten 5 ff. eingegangen. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel »Kredite« auf den Seiten 22 f.

**Operationelle Risiken:** Wesentliche Operationelle Risiken sind externe Risiken, Prozessrisiken und System- und Technologierisiken. Von Relevanz für Offene Immobilienfonds sind insbesondere externe Risiken. Sie resultieren aus höherer Gewalt, Steuerrisiken, Rechtsrisiken oder Veränderungen des aufsichtsrechtlichen Rahmens. Ebenso fallen betrügerische Handlungen und Schlechtleistungen von Vertragspartnern in diese Risikokategorie. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft identifiziert im Rahmen ihres Risikomanagements regelmäßig Risiken bei den wesentlichen fondsbezogenen Geschäftsprozessen und steuert diesen durch risikomindernde Maßnahmen entgegen.



**Leading City International  
Frankfurt am Main, Deutschland**

## KanAm Grund Group: ASSET MANAGEMENT RATINGS



# A+<sub>AMR</sub>

SCOPE  
ASSET MANAGEMENT RATING  
JUNI 2016

Dem Fondsmanagement  
des **LEADING CITIES INVEST**  
wurde erneut von unabhängiger  
Seite eine hohe Asset  
Management-Qualität  
bescheinigt.

# AA

FERI  
IMMOBILIENMANAGER RATING  
JUNI 2016

### SCOPE WIEDERHOLT PLATZIERUNG UNTER TOP-5-ANBIETERN OFFENER IMMOBILIENFONDS

Das Asset Management der KanAm Grund Group erhielt von Scope Analysis bereits 2012 für seine »maximale Transparenz« den »Scope Award« in der Kategorie »Management Performance Transparency«. Die im Juni 2016 veröffentlichte Studie »Offene Immobilienfonds: Marktstudie und Ratings 2016« bescheinigt dem Asset Management mit der Note »A+<sub>AMR</sub>« erneut eine hohe Asset Management-Qualität. Zugleich bestätigt sie den Platz unter den Top-5-Anbietern Offener Immobilienfonds in Deutschland. Die Ratingagentur ermöglicht mit diesem Rating, die Qualität vermögensverwaltender Unternehmen in unterschiedlichen Asset- und Größenklassen zu beurteilen. Im Fokus stehen daher sowohl qualitative als auch quantitative Kriterien. Dazu zählen neben Organisationsstruktur, Finanzstärke und Wettbewerbsposition der Managementgesellschaft alle wesentlichen Prozessschritte über den Produktlebenszyklus von Investmentprodukten hinweg, vom Research, Development, technischen / kaufmännischen Betrieb bis zum Exit.

**Laut der Begründung von Scope hat sich die KanAm Grund Group »durch eine sehr hohe Transaktions- und Asset Management-Kompetenz als Immobilien Asset Manager bei privaten und institutionellen Investoren vor allem am deutschen Markt etabliert«.**

### FERI BESTÄTIGT NOTE »AA« (AUSGEZEICHNET) IM IMMOBILIENMANAGER RATING

Auch die FERI EuroRating Services AG hat das Asset Management der KanAm Grund Group erneut positiv bewertet und ihm in seinem aktuellsten Immobilienmanager Rating vom Juni 2016 wieder die Gesamtnote »AA« (Ausgezeichnet) verliehen. Insgesamt wurden dazu von FERI vier Kategorien analysiert. Dabei erhielt die KanAm Grund Group unverändert dreimal »AA« (Ausgezeichnet) für die Bereiche Unternehmen, Prozesse und Kunden sowie ein »A« (Sehr gut) für den Bereich Produkte.

**Laut Einschätzung der Ratingagentur verfügt die KanAm Grund Group über ein »leistungsfähiges internationales Netzwerk« und verfolgt »innovative Konzepte bei Vermietung und Verkaufsaktivitäten«.**

## LEADING CITIES INVEST: FONDS RATINGS



**a**<sub>AIF</sub>

SCOPE  
IMMOBILIENFONDS RATING  
JUNI 2016

Der Fonds hat im Berichtsjahr von beiden Ratingagenturen gute bis sehr gute Bewertungen erhalten.

**A**

FERI  
IMMOBILIENFONDS RATING  
MÄRZ 2016

### SCOPE VERGIBT AN FONDS DIE NOTE »a<sub>AIF</sub>« (GUT)

Scope hatte bereits im Oktober 2013 KanAm Grund mit dem **LEADING CITIES INVEST** in der Kategorie »Asset Based Investments – Real Estate/Portfolio Construction« mit dem Scope Award ausgezeichnet. Bei der Bewertung des Fonds im Rahmen des aktuellen Immobilienfonds Ratings im Juni 2016 erhielt der **LEADING CITIES INVEST** zum zweiten Mal die Note »a<sub>AIF</sub>« (Gut).

**Zur Begründung dieser Bewertung führte Scope u. a. die folgenden Punkte an: »Ausschlaggebend für das Rating waren die gute Bewertung des Immobilienportfolios und die gezielte Liquiditätssteuerung des Fonds.**

**Vor allem die hohe Vermietungsquote aufgrund der Anbindung vollvermieteter Objekte und die Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge sind positive Treiber.«**

### FERI HÄLT AN NOTE »A« (SEHR GUT) FÜR DEN LEADING CITIES INVEST FEST

Das FERI Rating für Offene Immobilienfonds basiert auf einer Bewertung der Performance, des Immobilienportfolios, der Finanzstrukturen und der Managementqualität. Der **LEADING CITIES INVEST** erreichte hier im Berichtszeitraum per 31. März 2016 die Note »A« (Sehr gut). Damit wiederholte er zum fünften Mal in Folge diese sehr positive Beurteilung. Beim März-2016-Rating erhielt er speziell beim Bewertungspunkt »Performance« die höchste erreichte Punktzahl.

**FERI bezeichnete in seiner Bewertung die Performance und die Finanzstrukturen des Fonds weiterhin als »Ausgezeichnet« und hob hervor: »Nach den zuletzt veröffentlichten Daten scheint der Fonds auch weiterhin in der Lage zu sein, die angestrebte Performance zu erwirtschaften und dabei ein geringes Risiko aufzuweisen.«**

# IMMOBILIENPORTFOLIOSTRUKTUR

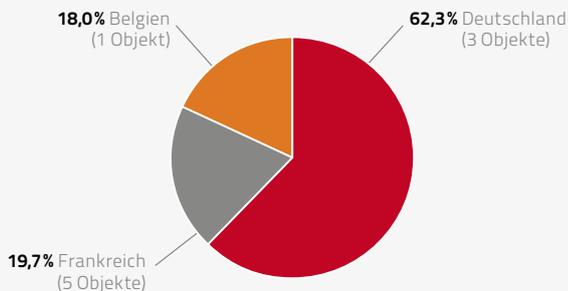
Die Immobilienportfoliostruktur des **LEADING CITIES INVEST** entwickelt sich durch die bisherigen neun Objekterwerbe entsprechend der strategischen Ausrichtung. Ziel des Fondsmanagements bleibt eine ausgewogene Portfoliozusammensetzung nach geografischer Verteilung, Größenklassen, Nutzungsarten und wirtschaftlicher Altersstruktur der Fondsimmobilien.

Zum Berichtsstichtag war der **LEADING CITIES INVEST** in drei Ländern Europas – Deutschland, Frankreich und Belgien – investiert. Gemessen am Verkehrswertvolumen der Objekte ergab sich folgende Aufteilung: Deutschland 62,3%, Frankreich 19,7% und Belgien 18,0%.

Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement im Rahmen der Strategie seinen besonderen Fokus derzeit auf kleinere bis mittlere Objektgrößen für eine möglichst breite Diversifikation. Der Anteil von Immobilien in der Größenklasse bis 10 Mio. EUR betrug zum Stichtag 19,7%, der Anteil der Immobilien in der Größenklasse über 10 bis maximal 25 Mio. EUR betrug 80,3%.

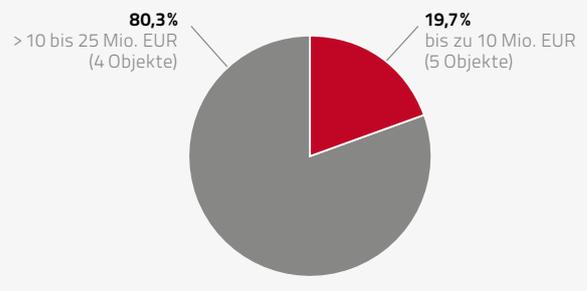
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIEN

auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise – Stand: 31. Dezember 2016



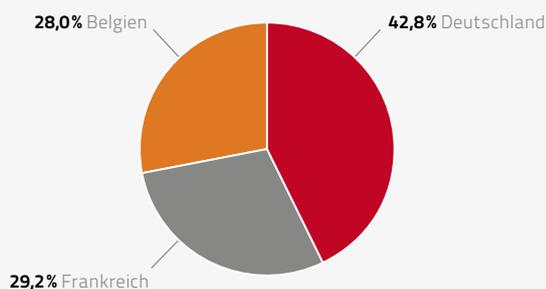
## GRÖSSENKLASSEN DER IMMOBILIEN

auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise – Stand: 31. Dezember 2016



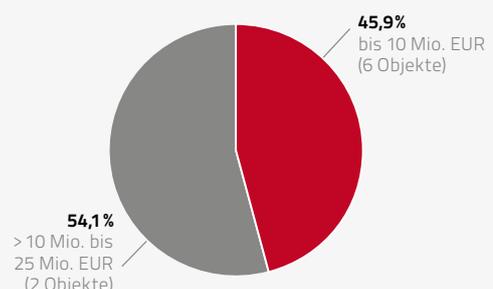
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIEN

auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise – Stand: 31. Dezember 2015

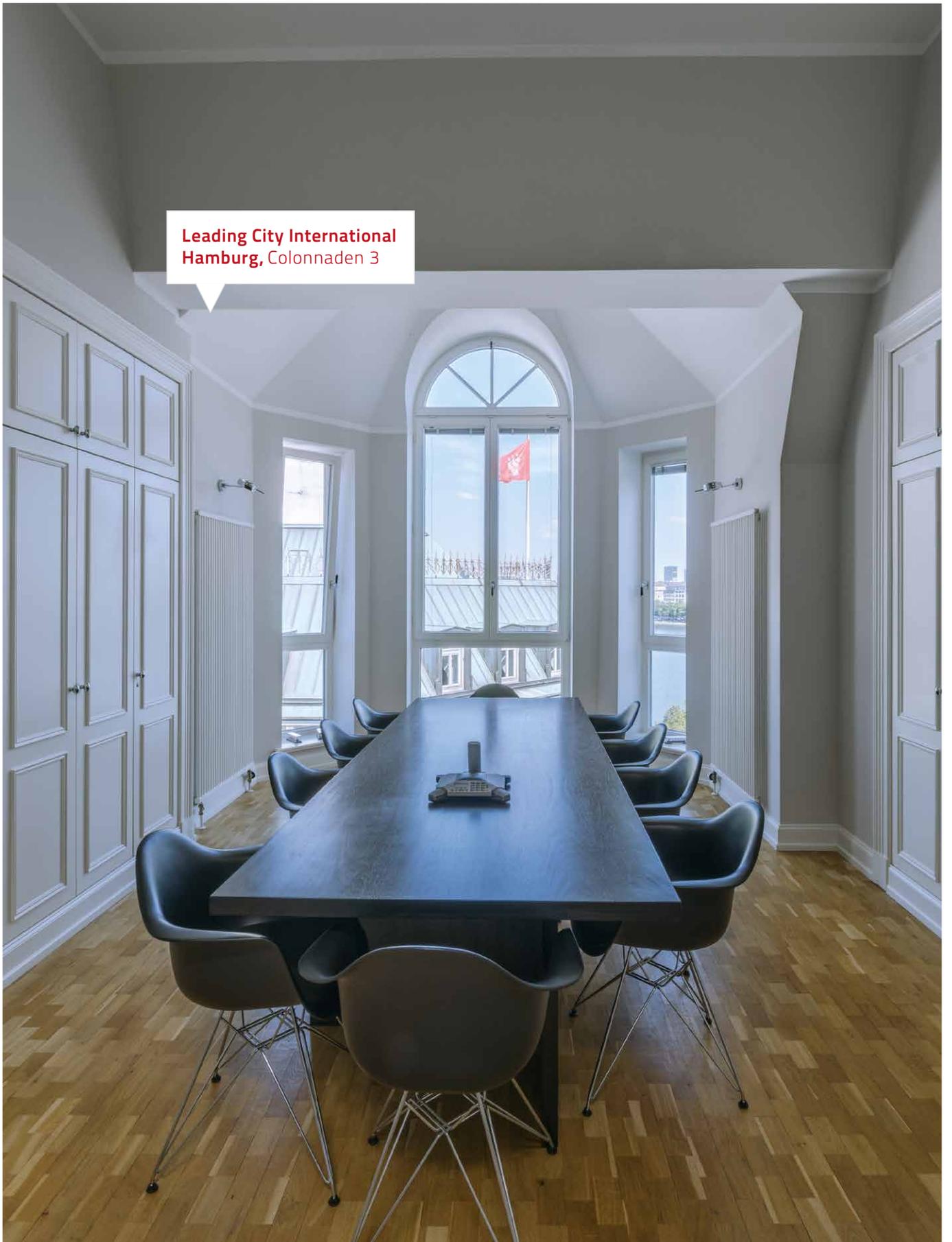


## GRÖSSENKLASSEN DER IMMOBILIEN

auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise – Stand: 31. Dezember 2015



**Leading City International  
Hamburg, Colonnaden 3**



Zum Stichtag 31. Dezember 2016 lag der Schwerpunkt auf der Nutzungsart Büro mit 33,9%, gefolgt von den Nutzungsarten Hotel und Handel/Gastronomie mit 22,0% bzw. 23,9% sowie Arztpraxen/ Medizinische Dienstleister mit 15,0%. Es folgen die Nutzungsarten Freizeit und Kfz mit 2,5% bzw. 2,0%.

Ein besonderes Kennzeichen der neuen Fondsimmobilien ist deren hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz

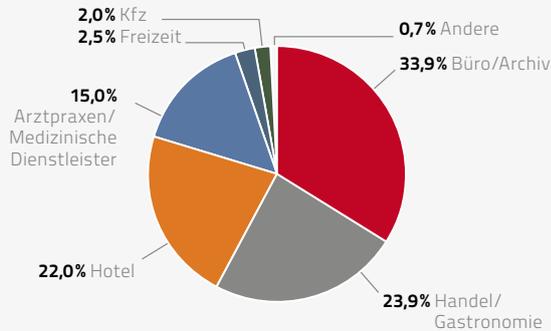
teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleiten eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor der Akquisition durch den Fonds vorgenommen wurden, eine insgesamt junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind daher 37,7% der Gebäude maximal 15 Jahre alt und 18,0% höchstens fünf Jahre.

Zum Stichtag 31. Dezember 2016 lag die Vermietungsquote des **LEADING CITIES**

**INVEST** bei 98,9%. 91% der Mietverträge besitzen Laufzeiten über den 1. Januar 2020 hinaus; 35% haben Bindungen über den 1. Januar 2027 hinaus oder sind unbefristet und sorgen damit für stabile Erträge.

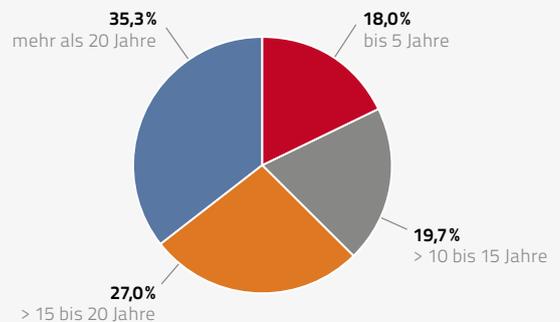
### NUTZUNGSARTEN DER IMMOBILIEN

auf Basis der Jahresmieterträge – Stand: 31. Dezember 2016



### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR <sup>1)</sup>

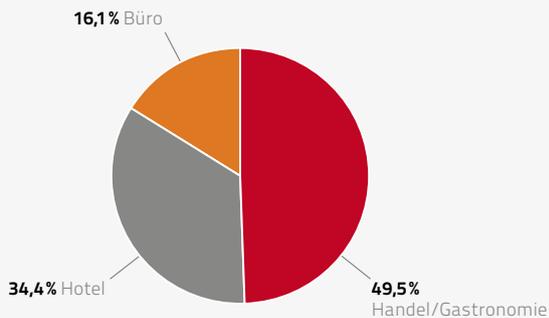
auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise – Stand: 31. Dezember 2016



<sup>1)</sup> Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

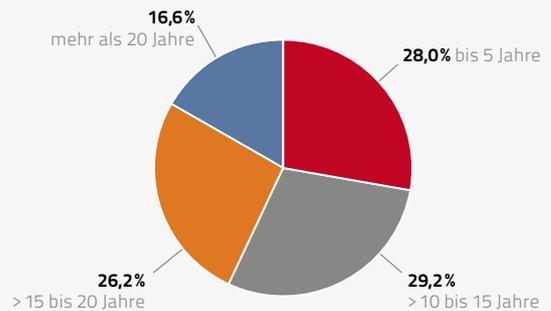
### NUTZUNGSARTEN DER IMMOBILIEN

auf Basis der Jahresmieterträge – Stand: 31. Dezember 2015



### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR <sup>1)</sup>

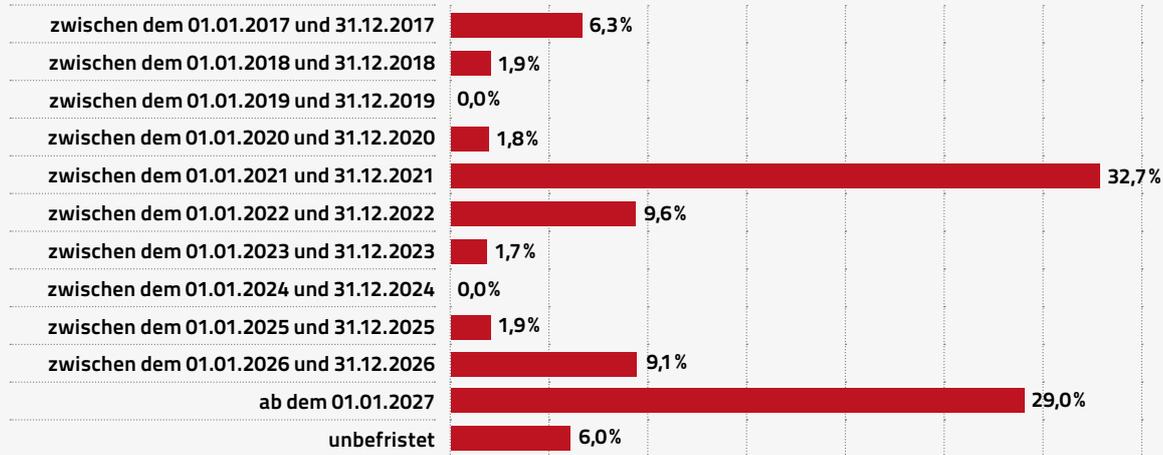
auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise – Stand: 31. Dezember 2015



<sup>1)</sup> Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

## AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE <sup>1)</sup>

auf Basis der Jahresmieterträge – Stand: 31. Dezember 2016



<sup>1)</sup> inklusive aller zum Stichtag 31. Dezember 2016 bereits abgeschlossenen Neu- und/oder Anschlussmietverträge



# KREDITE

## ÜBERSICHT KREDITE

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen

zum 31. Dezember 2016

	KREDITVOLUMEN (DIREKT) IN MIO. EUR	KREDITVOLUMEN GESAMT IN MIO. EUR	ANTEIL AM GESAMT- IMMOBILIEN- VERMÖGEN IN %
EUR-Kredite	13,9	13,9	18,6
<b>Gesamt</b>	<b>13,9</b>	<b>13,9</b>	<b>18,6</b>

### Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 13,9 Mio. EUR fremdfinanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 18,6 % des Immobilienvermögens bzw. 12,8 % des Nettofondsvermögens.

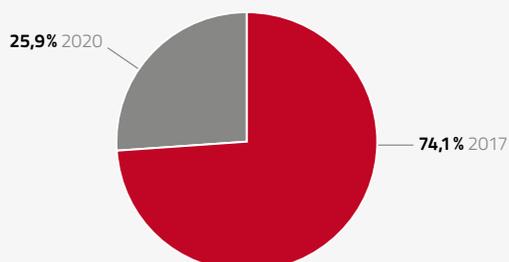
Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten im Wettbewerb der

Finanzierungsgeber möglichst günstige Kreditkonditionen für den **LEADING CITIES INVEST** verhandelt.

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen kurzfristig festgeschrieben.

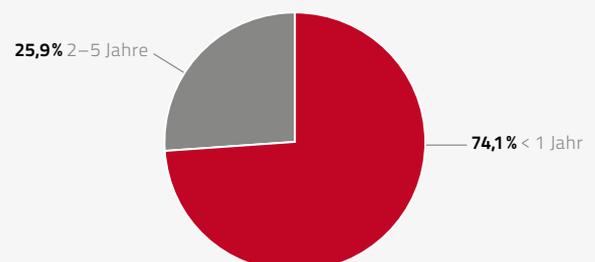
### AUFTEILUNG DER KREDITVOLUMINA

Endfälligkeit der Kreditverträge



### AUFTEILUNG DER KREDITVOLUMINA

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



**Leading City International  
München**, Verwaltungszentrale  
der Accor Hotellerie GmbH,  
Hanns-Schwindt-Straße 2-4



## FRANKFURT AM MAIN – OEDER WEG 2–4

- Arztpraxen/Restaurant/Freizeit
- Zu über 94 % an neun Parteien vermietet
- Besitzübergang: 01/2016



## IMMOBILIENERWERBE WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMES

MÜNCHEN / FRANKFURT AM MAIN

Die Städte München und Frankfurt am Main dominieren seit Jahren die Ranglisten in Deutschland, wenn es um Wachstum und Wohlstand geht. In beiden Metropolen hat der **LEADING CITIES INVEST** während des Berichtszeitraumes investiert. Mit der Verwaltungszentrale an der Isar und dem Ärztehaus am Main wurde die Diversifikation nach Standorten und Mietersegmenten auf eine noch breitere Basis gestellt.



FRANKFURT

MÜNCHEN

## MÜNCHEN-RIEM – ACCOR HQ HANNS-SCHWINDT-STRASSE 2-4

- Büro
- Zu 100% an einen der weltweit größten Hotelbetreiber vermietet
- Besitzübergang 11/2016



# MÜNCHEN – EINE DER ATTRAKTIVSTEN METROPOLEN WELTWEIT

Das C-SCORE MODELL der KanAm Grund klassifiziert München als Leading City International mit jeweils hervorragenden Noten für die Nutzungsarten Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie für die Nutzungsart Hotel.

Die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern ist mit rund 2,8 Mio. Einwohnern in der Metropolregion die drittgrößte Stadt Deutschlands. München genießt den Ruf einer Weltstadt, bei Infrastruktur und Lebensqualität belegt die Metropole im internationalen Vergleich Spitzenpositionen. München ist eine der am schnellsten wachsenden und wirtschaftlich erfolgreichsten Großstädte Europas. Dabei punktet die Stadt vor allem mit Innovationen, Investitionen und Produktivität.

Viele bedeutende Unternehmen haben hier ihren Sitz. München ist außerdem das Zuhause zahlreicher nationaler und internationaler Behörden. Mit der Ludwig-Maximilians-Universität und der Technischen Universität besitzt München zwei große Hochschulen von höchstem Ansehen.

Die Stadt an der Isar zieht jährlich rund sieben Mio. Touristen aus der ganzen Welt an. Die Zahl der Übernachtungen liegt bei ca. 14 Mio. pro Jahr. Gäste schätzen München als Shopping- und Kulturdestination mit zahlreichen Museen, Theatern und Baudenkmälern. München ist regelmäßig Veranstaltungsort internationaler Sportveranstaltungen, Kongresse – und natürlich des weltbekannten Oktoberfests.



# MÜNCHEN

MÜNCHEN

**SCORE BÜRO: HERRVORRAGEND 8,2**



**+1,5%**

BIP-WACHSTUM 2017  
PROGNOSE (DEUTSCHLAND)

**4,2%**

BÜRO-LEERSTANDSRATE  
(Q4 2016)

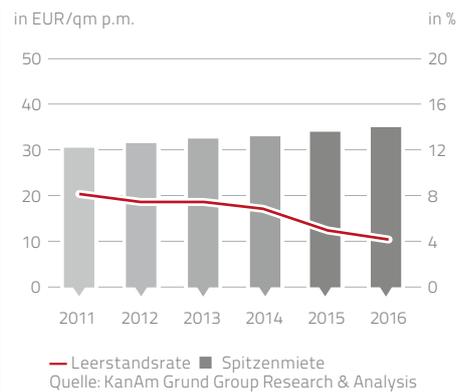
**35,00 €/qm p.m.**

BÜRO-SPITZENMIETE P.M.  
(Q4 2016)

**3,2%**

BÜRO-SPITZENRENDITE  
(Q4 2016)

ENTWICKLUNG DER BÜRO-SPITZENMIETE  
UND DER BÜRO-LEERSTANDSRATE



# HOTELBETREIBER-ZENTRALE AM TOR ZUR MESSE

Im Oktober 2016 hat der **LEADING CITIES INVEST** mit dem Kauf der deutschen Verwaltungszentrale der Accor Hotellerie GmbH in München seine Deutschlandpräsenz weiter ausgebaut. Das Gebäudeensemble in München-Riem verfügt über rund 7.600 qm Mietfläche in einer markanten Gebäudestruktur gleich neben der Einfahrt zur Messestadt Riem.



## HANNS-SCHWINDT-STRASSE 2-4, MÜNCHEN-RIEM

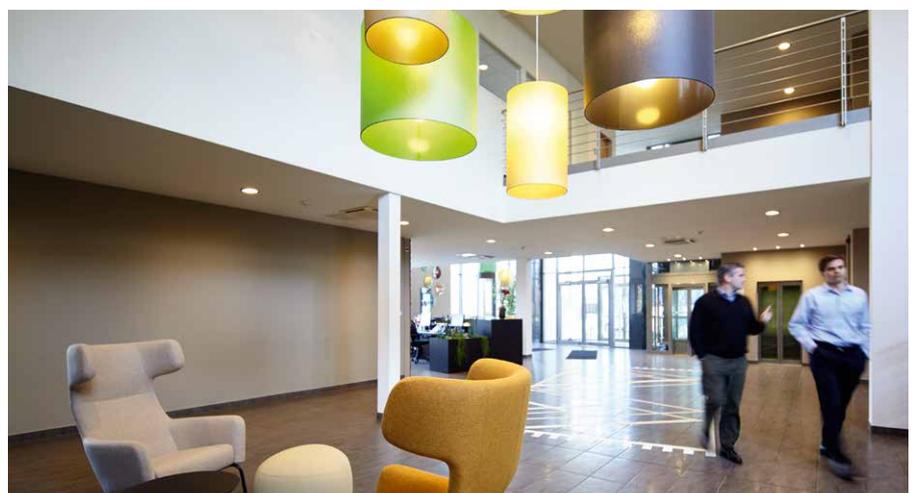
<b>LAGE:</b>	Messestadt Riem, zwischen dem Areal der »Neuen Messe« und dem Gewerbegebiet »Am Mossfeld«
<b>VERKEHRSANBINDUNG:</b>	Gute Anbindung an die ÖPNV (U2) sowie den Individualverkehr
<b>NUTZUNG:</b>	Gewerbe (Büro)
<b>MIETER:</b>	Accor Hotellerie GmbH (Deutschland-Zentrale Accor-Konzern)
<b>MIETVERTRÄGE:</b>	Laufzeit bis 2021; Verlängerungsoption 1 x 2 Jahre (bis 2023) und 1 x 3 Jahre (bis 2026)
<b>FERTIGSTELLUNG:</b>	2001
<b>BESONDERHEITEN:</b>	Markante Architektur; modernes und repräsentatives Gebäudeensemble; flexible Aufteilung in bis zu zehn Mieteinheiten möglich

München-Riem hat sich innerhalb weniger Jahre zu einem bedeutenden Messezentrum Europas entwickelt. Angelegt auf dem Gelände des 1992 stillgelegten Flughafens München-Riem, wurde Münchens zweitjüngster Stadtteil zu einem der größten und wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete Deutschlands. Heute existieren hier bereits etablierte Wohnviertel und wichtige Büroteilmärkte mit einer gewachsenen Infrastruktur und Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Die Anbindung des Individualverkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs über U- und S-Bahn ist sehr gut.

Das Gebäudeensemble in der Hanns-Schwindt-Straße 2-4 wurde 2001 erbaut und verfügt über eine moderne Eingangshalle als Spitze der beiden

gleichschenkeligen Flügelbauten. Diese sind über einen geschlossenen Laubengang durch einen begrünten Innenhof mit dem Pavillon-Gebäude verbunden. Die Flächen verteilen sich auf zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse. Das Gebäude verfügt über 97 Tiefgaragenstellplätze sowie 18 Stellplätze im Innenhof.

Das gesamte Gebäude ist bis 2021 an die Accor Hotellerie GmbH vermietet. Die französische Hotelunternehmensgruppe betreibt in Deutschland mehr als 330 Hotels verschiedener Marken. Mit einem Umsatz von rund 5,5 Milliarden Euro jährlich und rund 180.000 Mitarbeitern in fast 100 Ländern zählt Accor zu den größten Hotelbetreibern weltweit.



FRANKFURT AM MAIN

**C-SCORE BÜRO: HERRVORRAGEND 7,6**

STRUKTUR



STANDORT



BÜRO-  
IMMOBILIENMARKT



**+1,5%**

BIP-WACHSTUM 2017  
PROGNOSE (DEUTSCHLAND)

**11,3%**

BÜRO-LEERSTANDSRATE  
(Q4 2016)

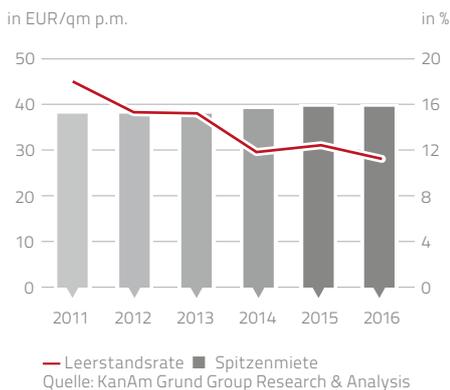
**39,50 €/qm p.m.**

BÜRO-SPITZENMIETE P.M.  
(Q4 2016)

**4,0%**

BÜRO-SPITZENRENDITE  
(Q4 2016)

ENTWICKLUNG DER BÜRO-SPITZENMIETE  
UND DER BÜRO-LEERSTANDSRATE



IMMOBILIENERWERB FRANKFURT AM MAIN

## FRANKFURT AM MAIN – NOCH STÄRKER NACH DEM BREXIT-VOTUM

Experten erwarten, dass in den kommenden Jahren ca. 10.000 Jobs von London nach Frankfurt am Main verlagert werden. Der Grund: Wenn Banken innerhalb der Europäischen Union Geschäfte betreiben wollen, brauchen sie eine Gesellschaft mit Sitz in einem EU-Staat. Nach der britischen Austritts-Erklärung aus der EU steht Frankfurt am Main bereit.



Frankfurt am Main ist dank des internationalen Flughafens und bester Autobahn-Anbindungen sehr gut erreichbar. Alle bedeutenden Banken der Welt haben hier bereits eine Niederlassung. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihr Zuhause in der Finanzhauptstadt Kontinentaleuropas.

Schon jetzt ziehen jährlich 15.000 Menschen nach Frankfurt am Main. Zur Jahresmitte 2016 zählte die Metropolregion rund 2,6 Mio. Einwohner. Das entspricht einem Anstieg von rund

3% seit 2010. Frankfurt am Main zählt damit zu den am stärksten wachsenden Großstädten in Deutschland.

Entsprechend entwickeln sich Mieten und Kaufpreise. Im zweiten Halbjahr 2016 stiegen die Preise für Neuvermietungen in Frankfurt am Main um 4,2% p.a. Dies übertrifft deutlich das langjährige Mittel. Neben München zählt Frankfurt am Main zu den Großstädten mit der längsten Phase steigender Mieten und steigender Preise.

Das Fondsmanagement hat Frankfurt am Main vor dem Kauf der neuen Immobilie mit dem C-SCORE MODELL der KanAm Grund für den **LEADING CITIES INVEST** analysiert, das speziell zur Identifikation der aussichtsreichsten Städte entwickelt wurde. Nach dieser Einstufung erreicht Frankfurt am Main als Leading City International ein »Hervorragend« als Gesamtscore-Ergebnis.

## ÄRZTEHAUS IN ZENTRALER LAGE

Die Immobilie Oeder Weg 2–4 profitiert von ihrer sehr guten Lage im Stadtteil Nordend, einem der bevorzugten Frankfurter Wohnquartiere. Das etablierte Ärztehaus ist fußläufig nur wenige Minuten von den Haupteinkaufsstraßen Zeil und Goethestraße sowie der Genussmeile »Freßgass« entfernt. Die schwerpunktmäßige Vermietung des Gebäudes an Ärzte und medizinische Dienstleister trägt zur weiteren Diversifikation des Fondsportfolios bei.

Das etablierte Ärztehaus grenzt an einer Seite an die Eschenheimer Anlage, eine der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsadern. Die Lage zeichnet sich durch eine exzellente Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich neben Hotels, Gaststätten, Büros und Wohnungen ein reichhaltiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Zudem ist der Standort durch den schräg gegenüberliegenden historischen Eschenheimer Turm und das nahe Multiplex-Kino Metropolis stark frequentiert.

Die citynahe Lage sorgt auch für eine sehr gute Anbindung an den öffentli-

chen Nahverkehr. Die von vier Linien frequentierte U-Bahn-Station »Eschenheimer Tor« ist nur rund 50 Meter entfernt. Eine Bushaltestelle sowie mehrere Taxistände befinden sich direkt vor dem Haus.

Das funktionale Gebäude ist als sogenanntes Multi-Tenant-Objekt ideal auf eine kleinteilige Nutzung ausgelegt und derzeit an neun Mietparteien vermietet. Bei einer Gesamtnutzfläche von rund 2.800 qm befinden sich auf seinen fünf Etagen neben medizinischen Dienstleistern wie Physiotherapeuten überwiegend Arztpraxen und im Erdge-

schoß ein Restaurant. Die Vermietungsquote liegt bei rund 94%, weitere Vermietungen sind in der Verhandlungsphase. Die Mietverträge laufen noch durchschnittlich vier Jahre. Auch diese Akquisition unterstützt die angestrebte Risikostreuung im Portfolio des **LEADING CITIES INVEST**. Ihre Merkmale sind kleinere bis mittlere Investitionsvolumina, verschiedene Nutzungsarten und langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern.

### OEDER WEG 2 – 4, FRANKFURT AM MAIN

<b>LAGE:</b>	Prominente Citylage nahe der Hauptwache
<b>VERKEHRSANBINDUNG:</b>	Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-Bahn, Bus, Taxi
<b>NUTZUNG:</b>	Arztpraxen, Medizinische Dienstleister, Restaurant
<b>MIETER:</b>	Zu rund 94% an neun Vertragsparteien vermietet
<b>MIETVERTRÄGE:</b>	Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund vier Jahre
<b>FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):</b>	2015
<b>BESONDERHEITEN:</b>	Ärztehaus in Citylage, auf kleinteilige marktgerechte Vermietung ausgelegt



Monkeys Nudels Bar

Monkeys Nudels Bar

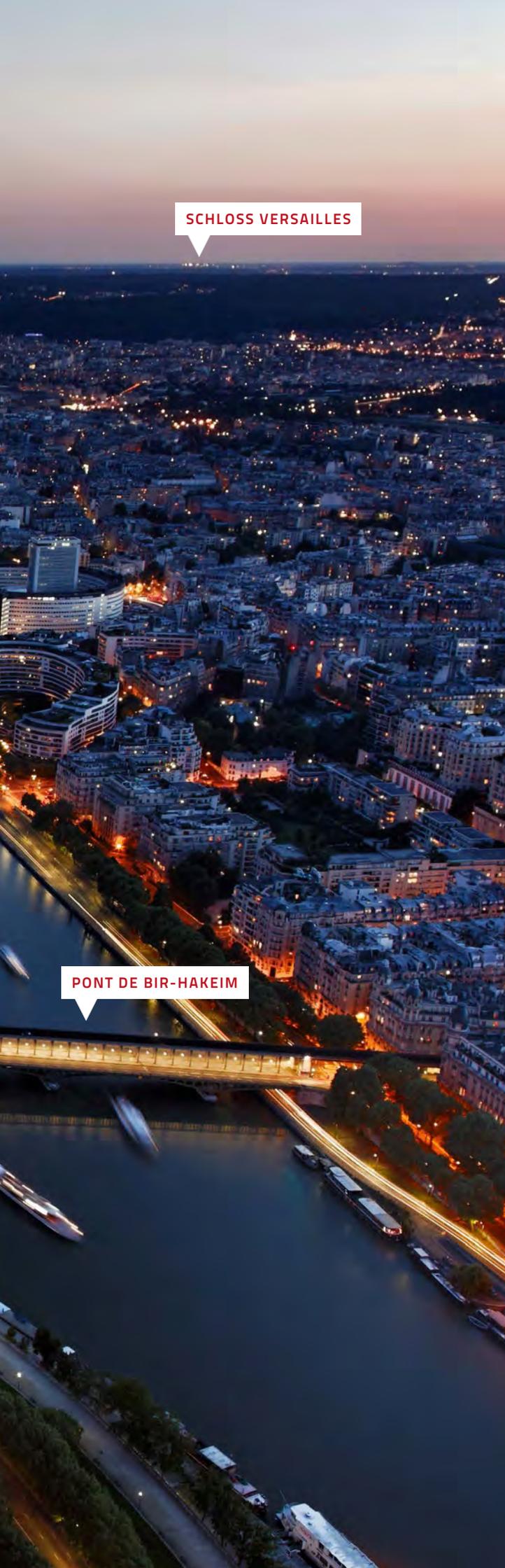


Leading City International  
Paris/Meudon, 1-3 Rue Jeanne Braconnier



STADION PARIS SAINT-GERMAIN

QUARTIER DE BEAUGRENELLE



SCHLOSS VERSAILLES

PONT DE BIR-HAKEIM



LEADING CITY INTERNATIONAL  
PARIS/MEUDON, 1-3 RUE JEANNE BRACONNIER

## IMMOBILIENERWERB NACH ENDE DES BERICHTSZEITRAUMES

PARIS/MEUDON

Ende 2016 wurde der Kaufvertrag unterzeichnet, Anfang 2017 erfolgt der Übergang von Nutzen und Lasten. Der **LEADING CITIES INVEST** übernimmt das Bürogebäude Le Copernic in Paris/Meudon. Langfristiger Mieter ist Dassault Systèmes, eine Konzerntochter von Dassault Aviation.

# PARIS – EINE STADT, DIE DAS LAND ÜBERSTRAHLT

In Frankreich ist alles auf Paris ausgerichtet: Wirtschaft, Politik, Kunst, Kultur und Medien. Die Metropolregion Paris ist das dominierende Wirtschaftszentrum Frankreichs. Ein Viertel der Produktionsbetriebe des Landes hat sich rund um die Leading City International niedergelassen. Gleichzeitig ist Paris auch internationale Modehauptstadt und eines der beliebtesten Reiseziele der Welt. Mit rund 16 Millionen ausländischen Touristen pro Jahr ist die Stadt eine der meistbesuchten Städte weltweit.

Die besonderen Stärken der Leading City International sind in vielen Bereichen herausragend. Der Immobilienmarkt ist hoch liquide. Mit über 56 Mio. qm Bürofläche ist die Metropole der größte Büroimmobilienmarkt der Welt. Dazu kommt ihre führende Rolle im internationalen Tourismus und Shopping. Die Spitzenmieten bei Büro-Objekten liegt bei 810 EUR/qm p.a. Die Analyse von Paris nach dem C-SCORE MODELL von KanAm Grund ergab für die Metropole eine Einstufung als Leading City International mit dem Gesamtscore-Ergebnis »Sehr gut«.

Drei Flughäfen und sechs große Kopfbahnhöfe sind Teil der exzellenten Infrastruktur. Paris besitzt eine hohe Standortattraktivität: Von den 500 umsatzstärksten Unternehmen weltweit haben 29 ihre Zentrale in der französischen Hauptstadt. Organisationen wie UNESCO, OECD und ICC haben hier ihren Sitz. Die Wirtschaftskraft der Metropole ist enorm: Paris steht für rund ein Drittel des französischen Bruttoinlandsproduktes. Die Region gehört zu den wohlhabendsten Europas. Nicht umsonst ist die Stadt führend in der Produktion und dem Angebot von Luxusgütern.



PA

# PARIS

PARIS

**C-SCORE BÜRO: SEHR GUT 6,6**

STRUKTUR



STANDORT



IMMOBILIENMARKT



**+1,3%**

BIP-WACHSTUM 2017  
PROGNOSE (FRANKREICH)

**6,2%**

BÜRO-LEERSTANDSRATE  
(Q4 2016)

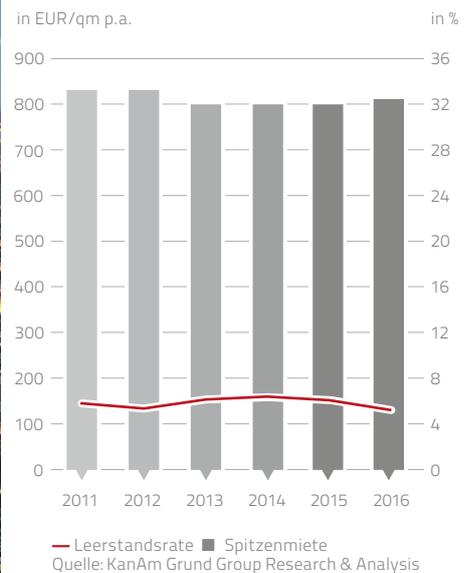
**810 €/qm p.a.**

BÜRO-SPITZENMIETE P.A.  
(Q4 2016)

**3,0%**

BÜRO-SPITZENRENDITE  
(Q4 2016)

ENTWICKLUNG DER BÜRO-SPITZENMIETE  
UND DER BÜRO-LEERSTANDSRATE





## HAUS DER DASSAULT-SOFTWARESCHMIEDE

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 Raumfahrt, der Grundlagenforschung, der Astronomie und der neuen Technologien.

Das nunmehr zehnte Fondsobjekt Le Copernic an der Rue de Braconnier 1–3 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 umfangreich 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 Dassault Systèmes vermietet. Der Mietvertrag

wurde 2016 neu geschlossen und hat eine Laufzeit bis Ende 2024.

Das Unternehmen ist eine Konzerntochter von Dassault Aviation, dem Weltmarktführer bei gehobenen Geschäftsflugzeugen. Dassault Systèmes ist ein multinationales Softwareunternehmen mit 14.000 Mitarbeitern und dem europäischen Hauptsitz in Paris/Meudon.

Dassault Systèmes ist bekannt für 3D-Design-Software für die Automobil- und Luftfahrtindustrie, Transport- und Einzelhandels- sowie Produkt-Lifecycle-Managementlösungen. Der Jahresumsatz lag 2015 bei 2,84 Mrd. EUR.

### LE COPERNIC, 1–3 RUE JEANNE BRACONNIER, PARIS/MEUDON

**LAGE:** 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 zu 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:** Langfristiger Mietvertrag bis Ende 2024

**FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):** 2007/2008

**BESONDERHEITEN:** Bonitätsstarker Mieter; flexibles Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit als Multi- oder Single-Tenant-Gebäude; etablierter Standort im Westen der Stadt. Stadtteil bekannt als Standort größerer Forschungsunternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik, der Grundlagenforschung und der Astronomie sowie der neuen Technologien (Hauptsitz von Thales, Bouygues Telecom, Dassault Aviation)

## IMMOBILIENBESTAND

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 31. Dezember 2016 aus neun Qualitätsobjekten. Alle Immobilien haben ihren Standort in Städten, die als Leading Cities International eingestuft sind und für Immobilieninvestitionen ein besonders günstiges Umfeld bieten. Zusammen bieten diese Gebäude entsprechend der Fondsstrategie ein breites Spektrum an Nutzungsarten und Mietern.

### BRÜSSEL – ADAGIO ACCESS

- Apart-Hotel
- Pachtvertrag mit einem namhaften Hotelbetreiber
- Besitzübergang: 12/2014



### PARIS – 18–24 RUE DE CHARONNE

- Fünf separate Einzelhandelsobjekte
- Zu 100 % an fünf Markenartikler vermietet
- Besitzübergang: 11/2014





### HAMBURG – COLONNADEN 3

- Einzelhandels-/Büroflächen/Restaurant
- Zu 100 % an sechs Parteien vermietet
- Besitzübergang: 07/2015

### FRANKFURT AM MAIN – OEDER WEG 2–4

- Arztpraxen/Restaurant/Freizeit
- Zu über 94 % an neun Parteien vermietet
- Besitzübergang: 01/2016



### MÜNCHEN-RIEM – ACCOR HQ

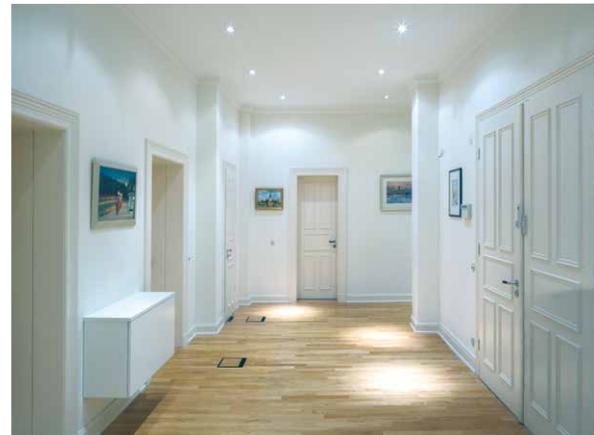
- Büro
- Zu 100 % an einen der weltweit größten Hotelbetreiber vermietet
- Besitzübergang 11/2016

**Leading City International  
Hamburg, Colonnaden 3**



## COLONNADEN 3, HAMBURG

<b>LAGE:</b>	Spitzenlage in der Hamburger City mit Blick auf die Binnenalster
<b>VERKEHRSANBINDUNG:</b>	Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-/S-Bahn, Bus, Taxi
<b>NUTZUNG:</b>	Einzelhandel/Büro/Restaurant
<b>MIETER:</b>	Zu 100 % an sechs Vertragsparteien vermietet
<b>MIETVERTRÄGE:</b>	Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund drei Jahre
<b>FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):</b>	2008
<b>BESONDERHEITEN:</b>	Denkmalgeschütztes Geschäftshaus in sehr guter Citylage, hohe Diversifikation durch sieben Mietparteien und drei unterschiedliche Nutzungsarten



### IMMOBILIENBESTAND HAMBURG

## COLONNADEN 3, HAMBURG

Das Fondsobjekt ist im Teilmarkt City, einem der besten und prominentesten Quartiere Hamburgs, belegen. Das denkmalgeschützte Geschäftshaus in den Colonnaden 3 wurde 1877 erbaut und seitdem fortlaufend renoviert. Im Sinne einer breiten Diversifikation ist es an sechs unterschiedliche Parteien voll vermietet.

Das prägnante Gebäude mit der historischen Fassade im Stil der Neurenaisance liegt in einer der ältesten und prächigsten Fußgängerzonen Deutschlands und bietet zudem einen Blick auf die Binnenalster. Die Straße ist ein

beliebter Treffpunkt zum Flanieren und bildet die Achse zwischen Alster und Dammtor. Das Objekt ist auch nicht weit vom Jungfernstieg entfernt und profitiert daher von einer sehr guten Infrastruktur. Bedeutende weitere Örtlichkeiten wie der Gänsemarkt mit der Gänsemarkt-Passage, das Rathaus und die Staatsoper befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie ist verkehrstechnisch optimal angebunden. Die U-Bahn-Station »Gänsemarkt« und die U-/S-Bahn-Station »Jungfernstieg« sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso

schnell lassen sich eine stark frequentierte Bushaltestelle und ein Taxistand erreichen.

Das historische Geschäftshaus ist vollständig vermietet und bietet einen breiten Mietermix: So befinden sich ein Spezialitätenrestaurant im Souterrain, zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie exklusive Büroflächen auf den fünf Etagen. Zu den Mietern zählen Steuerberater- und Rechtsanwaltssozietaeten, Beratungsunternehmen, Einzelhändler und ein Gastronomiebetrieb. Die Mietverträge laufen teilweise noch langfristig bis 2020, 2023 bzw. 2026.

# FÜNF MIETER – FÜNF MARKENNAMEN



## COS

Die Edelmarke des schwedischen H&M-Konzerns ist bereits in 25 Ländern weltweit vertreten. Sie steht für höherwertige, aber funktionelle Damen-, Herren- und Kindermode. In Paris eröffnete das erste Geschäft bereits 2009.



## Repetto

Die französische Luxus-Schuhmarke hat sich seit 1956 auf die Herstellung sogenannter »Ballerinas« spezialisiert. Sie verkauft jährlich weltweit in 45 Ländern rund 500.000 Paar dieser exklusiven Schuhe.



## HARRIS WILSON

Bei dem französischen Mode-Anbieter finden sich sowohl Damen- als auch Herren-Kollektionen. Die Marke ist Experte für hochwertige Strickwaren und wurde 1975 gegründet.



## Bellerose.

Die belgische Premium-Marke entwirft Mode für die ganze Familie. Das Label wurde 1989 gegründet und hat Dependancen in Europa, Japan und den USA.



Die belgische Bäckerei- und Kaffeehaus-Kette Le Pain Quotidien (»Das tägliche Brot«) hat das belegte Graubrot mit viel Raffinesse auf Restaurantniveau gehoben. Die beliebte Kette expandiert rasch und hat bereits 200 Geschäfte in 17 Ländern.



## 18–24 RUE DE CHARONNE, PARIS

Mitten im prosperierenden Bastille-Viertel der Seine-Metropole hat das Fondsmanagement im November 2014 fünf gehobene Einzelhandelsgeschäfte für Markenartikel erworben. Alle befinden sich in einem neoklassizistischen Gebäude an der Rue de Charonne, dessen Fassade 2016 frisch renoviert wurde. Jede der vollvermieteten Boutiquen ist juristisch und gebäudetechnisch völlig eigenständig und daher unabhängig voneinander veräußerbar. Die Mietverträge wurden mit Laufzeiten zwischen ursprünglich neun und zwölf Jahren abgeschlossen.

Das ganze Viertel und speziell die Rue de Charonne haben sich in den letzten Jahren enorm entwickelt. In Nachbarschaft zu den Edelboutiquen haben sich bereits weitere bekannte Marken wie Scotch & Soda, Frenchtrotters oder American Vintage niedergelassen. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie ein neues Szene-Hotel, das für eine weitere auch internationale Belebung der Ge-

gend sorgt. Auch verkehrsmäßig ist der Standort optimal erschlossen. Die U-Bahn-Stationen »Ledru-Rollin« und »Bastille« sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Zudem verkehren in der Nähe zahlreiche Buslinien.

Die fünf Boutiquen, die 2014 renoviert wurden, profitieren von diesen sehr guten Standortfaktoren. Sie sind an die folgenden fünf namhaften Markenartikler vermietet: das extravagante Mode-Label »COS« des schwedischen H&M-Konzerns, die französische Luxus-Schuhmarke »Repetto«, die beiden Trend-Modemarken »Harris Wilson« und »Bellerose« sowie die belgische Bäckerei- und Kaffeehaus-Kette »Le Pain Quotidien« (mehr zu den Marken siehe Kasten links). Mieter sind jeweils die Labels direkt, keine Franchisenehmer. Da jede der Ladenflächen juristisch ein Volumeneigentum bildet, können sie flexibel entsprechend der Anlagestrategie des **LEADING CITIES INVEST** veräußert werden.

### 18–24 RUE DE CHARONNE, PARIS

#### LAGE:

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

#### VERKEHRSANBINDUNG:

Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-Bahn, Bus

#### NUTZUNG:

Einzelhandel

#### MIETER:

Boutiquen zu 100 % an fünf Markenartikler vermietet, u. a. H & M-Label COS, Luxus-Schuhmarke Repetto

#### MIETVERTRÄGE:

Laufzeiten ursprünglich zwischen neun und zwölf Jahren

#### FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):

2014

#### BESONDERHEITEN:

Lage in aufstrebendem Trendviertel, bekannte Labels als Mieter, Objekte unabhängig voneinander veräußerbar, langfristige Mietverträge





## ADAGIO ACCESS RUE DE L'INDUSTRIE 12, BRÜSSEL

<b>LAGE:</b>	Zentrale Lage im Brüsseler Léopold-Distrikt nahe den EU-Institutionen
<b>VERKEHRSANBINDUNG:</b>	Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-Bahn und Bus
<b>NUTZUNG:</b>	Apart-Hotel
<b>BETREIBER:</b>	Joint Venture aus der französischen Hotelgruppe ACCOR und der Gruppe Pierre & Vacances Center Parcs unter der Marke ADAGIO ACCESS
<b>PACHTVERTRAG:</b>	Laufzeit bei Erwerb rund 13 Jahre
<b>FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):</b>	2012
<b>BESONDERHEITEN:</b>	Zentrale Lage, sehr gute Verkehrsanbindung, namhafter Hotelbetreiber, Einzelmietler, langfristiger Pachtvertrag



IMMOBILIENBESTAND BRÜSSEL

## ADAGIO ACCESS, RUE DE L'INDUSTRIE 12, BRÜSSEL

Mit dem Erwerb des Brüsseler Apart-Hotels ADAGIO ACCESS im Dezember 2014 hat das Fondsmanagement das Portfolio gezielt um die attraktive Nutzungskategorie Hotel erweitert. Das Gebäude verfügt dank seiner Lage mitten im Brüsseler Léopold-Distrikt über einen zentralen Standort und ist auch verkehrstechnisch optimal erreichbar. Mehrere Metro- und Busstationen liegen im Umkreis von rund 200 Metern, der Brüsseler Bahnhof Gare Central ist nur 500 Meter entfernt. Zum Flughafen sind es zehn Autominuten.

Betreiber des Hauses ist ein Joint Venture aus der französischen Hotelgruppe ACCOR und der Gruppe Pierre & Vacances Center Parcs, das für das Objekt einen langfristigen Pachtvertrag bis zum Jahr 2027 unter der Marke ADAGIO ACCESS besitzt.

Bei dem Hotel handelt es sich um ein sogenanntes Apart-Hotel der Economy-Class mit 110 »Serviced Apartments«. Im Unterschied zu »normalen« Hotels werden die Zimmer in der Regel über einen längeren Zeitraum von mehreren Wochen oder Monaten gebucht. Das moderne, erst 2012 errichtete Gebäude befindet sich zentral zwischen Europäischem Parlament sowie Europäischer Kommission und in direkter Nachbarschaft zu diversen Ländervertretungen. Die neuwertige Immobilie in Stahlbetonbauweise mit neun oberirdischen Geschossen und Flachdach verfügt über eine einfache, aber funktionelle Ausstattung und bietet eine hohe Flächeneffizienz.

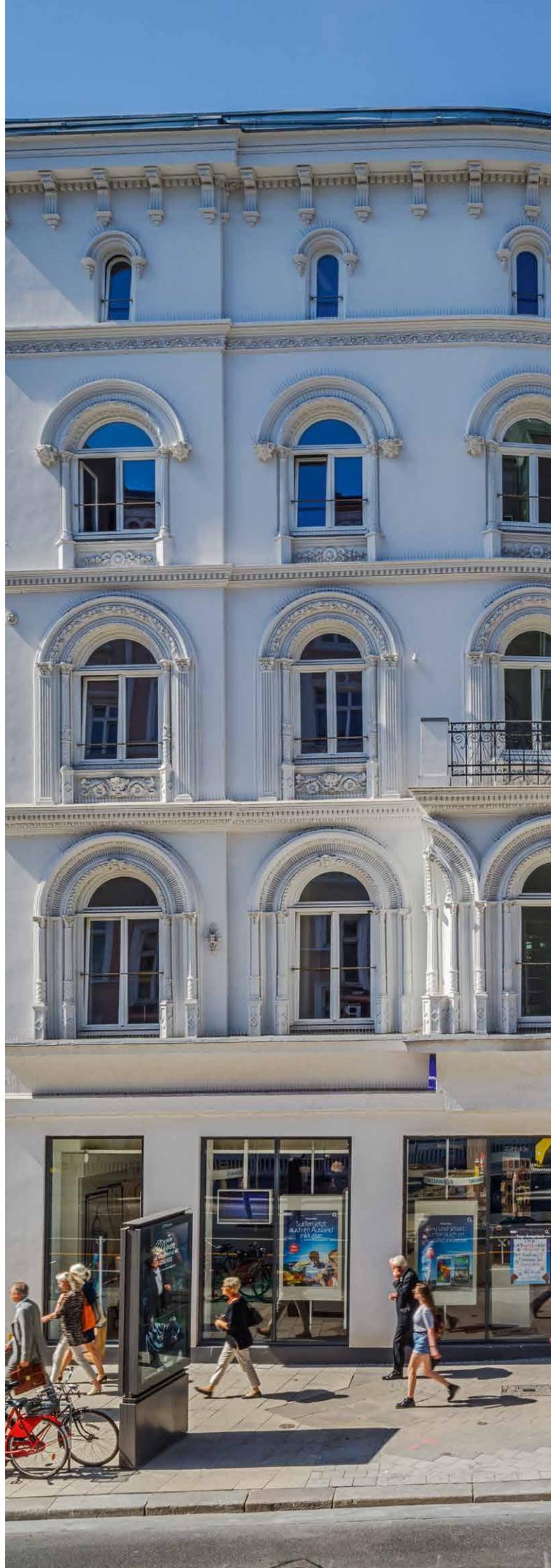
## IMMOBILIENVERKAUF

# ERSTER GEWINNBRINGENDER VERKAUF FÜR DEN LEADING CITIES INVEST

Das Fondsmanagement hat mit dem Hamburger Objekt Jungfernstieg 47 die erste Immobilie aus dem Portfolio mit erheblichem Gewinn verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten für das Gebäude erfolgte im März 2016.

Die traditionell im hanseatischen Stil errichtete Immobilie aus dem Jahr 1865/1866 ist vollständig an mehrere Parteien vermietet. Hauptmieter ist der Telekommunikationsdienstleister Telefónica O<sub>2</sub> Germany GmbH & Co. OHG (O<sub>2</sub>) mit einem O<sub>2</sub>-Shop. Das Büro- und Geschäftshaus erbrachte seit Objekterwerb neben den Mieteinnahmen eine Wertsteigerung von gut 20%. Der Verkaufspreis lag deutlich über dem damaligen Kaufpreis von 7,8 Mio. EUR und auch über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert von 7,9 Mio. EUR. Das Fondsmanagement konnte die derzeit hohe Nachfrage nach Qualitätsimmobilien in zentraler Lage und das knappe Angebot ganz im Sinne der Anleger des **LEADING CITIES INVEST** nutzen.

Die lukrative Veräußerung nach nur knapp zwei Jahren Haltedauer belegt eindrucksvoll, dass die Anlagestrategie von KanAm Grund greift.





# AUSBLICK

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die Suche nach Auswegen aus dem Niedrigzins-Umfeld bleibt für Anleger weiterhin eine Herausforderung, eine entscheidende Wende der Zinspolitik ist 2017 nicht in Sicht. Auf Basis der sicherheitsorientierten Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) bietet der **LEADING CITIES INVEST** als neue Form der Immobilienanlage seinen Anlegern gerade in dieser Situation solide Renditechancen. Seine erneut sehr gute Performance von 3,1 % p.a. zum Stichtag 31. Dezember 2016 bestätigt dies.

Der starke Wettbewerb um Qualitätsimmobilien an den nationalen und internationalen Immobilienmärkten wird unverändert hoch bleiben und so für ein sehr begrenztes Angebot sorgen. Akquisitionen müssen daher sorgfältige Analysen von Markt und Objekt vorausgehen, um nachhaltige Renditen zu erzielen. KanAm Grund hat mit dem C-SCORE und PROPERTY SELECTION MODELL die geeigneten Instrumente entwickelt,

um genau dies belastbar zu leisten. Die beiden Modelle bilden in der Vergangenheit bereits die Grundlage aller unserer Investitionsentscheidungen für den **LEADING CITIES INVEST**.

Das Fondsmanagement berücksichtigt bei jedem Investment, dass eine angemessene Risikostreuung nach Standort, Branchen und Mietern innerhalb des Immobilienportfolios erreicht wird. Daher erwerben wir zunächst schwerpunktmäßig kleinere bis mittelgroße Objekte. Auch die Objekterwerbe im abgeschlossenen Geschäftsjahr in Frankfurt am Main und München-Riem entsprechen mit ihrem Branchen- und Mietermix dieser Strategie.

Die von KanAm Grund entwickelte *CashCall*-Strategie stellt zum Vorteil der Anleger sicher, dass Mittelzuflüsse erst zeitnah mit der geplanten Akquisition einer Immobilie stattfinden. So

---

gewährleistet das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg nicht wesentlich durch die aktuell sehr niedrige Liquiditätsverzinsung verringert wird. Zur Portfolioerweiterung haben wir bereits weitere der Fondsstrategie entsprechende Objekte mit dem C-SCORE und PROPERTY SELECTION MODELL identifiziert. Der erste *CashCall* 2017 läuft bereits seit dem 20. März.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, mit den zwei vollzogenen Immobilienkäufen im Geschäftsjahr 2016 in Frankfurt am Main und München sowie dem ersten und gleichzeitig gewinnbringenden Verkauf des Hamburger Objekts Jungfernstieg 47 befinden sich aktuell neun aussichtsreiche Investments im Portfolio des **LEADING CITIES INVEST**. Die Fondsimmobilien haben ihre Standorte in den Leading Cities International Frankfurt am Main, Hamburg, München, Brüssel und Paris. Die neuen Fondsimmobilien in Frankfurt am Main und

München passen dabei ideal in den Bestand, denn sie ermöglichen eine weitere Standortdiversifizierung und erschließen ein ganz neues solides Mietersegment.

Die weitere Diversifizierung, einhergehend mit einem gezielten Portfolioausbau, wird uns auch im neuen Geschäftsjahr begleiten. Günstige Verkaufsgelegenheiten zu nutzen und Wertsteigerungen von Fondsimmobilien zu realisieren, bleibt auch weiterhin eine Option.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen in unser Fondsmanagement. Unser Dank gilt auch unseren Mitarbeitern und Vertriebspartnern für ihr Engagement im Berichtsjahr und darüber hinaus, das die positive Entwicklung des **LEADING CITIES INVEST** mit diesem Jahresergebnis erst möglich gemacht hat.

Frankfurt am Main, 6. April 2017

Mit freundlichen Grüßen

Olivier Catusse

Heiko Hartwig

Hans-Joachim Kleinert



# ZAHLEN UND FAKTEN

---

- 54 Rendite, Bewertung und Vermietung
- 60 Vermögensübersicht
- 62 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 66 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 67 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 67 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 68 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 69 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 71 Verwendungsrechnung
- 71 Entwicklung des Fondsvermögens
- 72 Entwicklung des **LEADING CITIES INVEST**
- 73 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 76 Vermerk des Abschlussprüfers
- 77 Steuerliche Hinweise
- 93 Einkommensteuerliche Zwischengewinne
- 94 Immobilien- und Aktiengewinne
- 95 Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG
- 98 Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG
- 100 Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttungen, Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge, Anlageergebnis
- 101 Gremien

## RENDITE, BEWERTUNG UND VERMIETUNG

### RENDITEKENNZAHLEN

zum 31. Dezember 2016

	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKTINVEST- MENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
<b>I. Immobilien</b>					
Bruttoertrag	5,9	4,0	4,9	4,6 <sup>1)</sup>	4,6
Bewirtschaftungsaufwand	0,0	-0,6	-0,1	-0,3 <sup>1)</sup>	-0,3
Nettoertrag	5,9	3,4	4,8	4,3 <sup>1)</sup>	4,3
Wertveränderungen	1,1	2,2	5,6	2,8 <sup>1)</sup>	2,8
Ausländische Ertragsteuern	-1,1	0,0	-0,5	-0,4 <sup>1)</sup>	-0,4
Ausländische latente Steuern	-2,0	0,0	-2,5	-1,1 <sup>1)</sup>	-1,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,9	5,6	7,3	5,6 <sup>1)</sup>	5,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,9	9,2	7,3	7,0 <sup>2)</sup>	7,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3,9</b>	<b>9,2</b>	<b>7,3</b>	<b>7,0<sup>2)</sup></b>	<b>7,0</b>
<b>II. Liquidität</b>					<b>0,0<sup>3)</sup></b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>					<b>3,9<sup>4)</sup></b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)</b>					<b>3,1</b>

<sup>1)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

<sup>2)</sup> bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

<sup>3)</sup> erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

<sup>4)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

## ENTWICKLUNG DER RENDITEKENNZAHLEN

zum 31. Dezember 2016

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
	GESAMT IN	GESAMT IN	GESAMT IN %
<b>I. Immobilien</b>			
Bruttoertrag	4,6	5,0	5,5
Bewirtschaftungsaufwand	-0,3	-0,1	-0,2
Nettoertrag	4,3	4,9	5,3
Wertveränderungen	2,8	0,0	3,7
Ausländische Ertragsteuern	-0,4	0,1	0,0
Ausländische latente Steuern	-1,1	0,0	-1,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,6	5,0	7,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,0	6,5	8,9
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>7,0</b>	<b>6,5</b>	<b>8,9</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>	<b>3,9</b>	<b>4,6</b>	<b>4,4</b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN RENDITEKENNZAHLEN DES LEADING CITIES INVEST ZUM 31. DEZEMBER 2016

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 4,6 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträgen zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 4,3 %.

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 Renditeanteil aus **Wertänderungen** führt zu einer Ergebnissteigerung von 2,8 Prozentpunkten.

Unter der Position **ausländische Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern abzüglich Steuerrückstellungen, fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres sowie Steuerrückerstattungen zusammengefasst, die im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Einfluss von -0,4 % auf den Nettoertrag hatten.

Bei künftigen Immobilienverkäufen im Ausland fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **ausländischen latenten Steuern** wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition führt zu einer Ergebnisbelastung von -1,1 %.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von 5,6 %.

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 2016 auf 7,0 %.

**Währungsänderungen** hatten keinen Einfluss, sodass das Gesamtergebnis bei 7,0 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr 0,0 %. 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 3,9 % vor Fondskosten bzw. 3,1 % nach der BVI-Methode.

## KAPITALINFORMATIONEN ZUM 31. DEZEMBER 2016

(Durchschnittszahlen\*)

	IN MIO. EUR
Direkt gehaltene Immobilien **	43,6
Immobilien gesamt **	43,6
Liquidität	31,7
Kreditvolumen	13,9
Fondsvolumen	77,2

\* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2015 bis 31. Dezember 2016 ermittelt.

\*\* eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

## INFORMATIONEN ZU DEN WERTVERÄNDERUNGEN DER BESTANDSIMMOBILIEN IM GESCHÄFTSJAHR

Bewertungsinformationen	BELGIEN IN MIO. EUR	DEUTSCHLAND IN MIO. EUR	FRANKREICH IN MIO. EUR	DIREKTINVEST- MENTS GESAMT IN MIO. EUR	GESAMT IN MIO. EUR
<b>Immobilienvermögen</b>					
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise	13,4	46,6	14,7	74,7	74,7
<b>Nachhaltiger Jahresmietrohhertrag</b>					
Gutachterliche Bewertungsmieten	0,8	2,2	0,5	3,5	3,5
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	0,2	0,0	0,9	1,0	1,0
Sonstige positive Wertveränderungen <sup>1)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertveränderungen <sup>1)</sup>	-0,3	-0,2	-0,4	-0,9	-0,9
<b>Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Sonstige Wertveränderungen gesamt</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>
<b>Wertveränderungen gesamt</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

<sup>1)</sup> unter Einbeziehung der Rückstellung für Capital Gains Tax und der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten

## VERMIETUNGSINFORMATIONEN ZUM 31. DEZEMBER 2016

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	1,2	0,0	0,7	0,7
Arztpraxen/Medizinische Dienstleister	0,0	25,0	0,0	15,0	15,0
Büro/Archiv	0,0	56,5	0,0	33,9	33,9
Freizeit	0,0	4,1	0,0	2,5	2,5
Handel/Gastronomie	0,0	9,8	100,0	23,9	23,9
Hotel	100,0	0,0	0,0	22,0	22,0
Kfz	0,0	3,4	0,0	2,0	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## INFORMATIONEN ZUM LEERSTAND ZUM 31. DEZEMBER 2016

(auf Basis der Bruttosollmiete p.a.; berücksichtigt wird nur die für die Vermietung verfügbare Fläche)

Leerstand	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arztpraxen/Medizinische Dienstleister	0,0	1,8	0,0	1,1	1,1
Büro/Archiv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>100,0</b>	<b>98,2</b>	<b>100,0</b>	<b>98,9</b>	<b>98,9</b>

## AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE (STAND: 31. DEZEMBER 2016)

(auf Basis der Jahresmieterträge; inkl. aller zum Stichtag 31. Dezember 2016 bereits abgeschlossenen Neu- und/oder Anschlussmietverträge)

	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
2017	0,0	4,3	20,7	6,3	6,3
2018	0,0	3,2	0,0	1,9	1,9
2019	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	2,9	0,0	1,8	1,8
2021	0,0	54,9	0,0	32,7	32,7
2022	0,0	3,0	42,6	9,6	9,6
2023	0,0	2,8	0,0	1,7	1,7
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	3,2	0,0	1,9	1,9
2026	0,0	4,1	36,7	9,1	9,1
2027 und länger	100,0	11,4	0,0	29,0	29,0
unbefristet	0,0	10,2	0,0	6,0	6,0
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## VERMÖGENSÜBERSICHT

zum 31. Dezember 2016

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien <sup>1)</sup></b>			
Geschäftsgrundstücke		74.688.200,00	69,0
<b>II. Liquiditätsanlagen <sup>2)</sup></b>			
Bankguthaben		46.136.635,30	42,6
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände <sup>3)</sup></b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	428.626,84		
2. Anschaffungsnebenkosten	3.282.922,65		
2.1 bei Immobilien: 3.282.922,65 EUR			
3. Andere	138.059,95	3.849.609,44	3,6
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>124.674.444,74</b>	<b>115,2</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>IV. Verbindlichkeiten aus <sup>3)</sup></b>			
1. Krediten	13.900.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	486.328,96		
2. Grundstücksbewirtschaftung	459.559,63		
3. anderen Gründen	218.002,14	15.063.890,73	13,9
<b>V. Rückstellungen <sup>3)</sup></b>		1.366.922,94	1,3
<b>Summe der Schulden</b>		<b>16.430.813,67</b>	<b>15,2</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>		<b>108.243.631,07</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 62

<sup>2)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 66

<sup>3)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 67

## ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

### Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des **LEADING CITIES INVEST** veränderte sich im Wesentlichen aufgrund des Übergangs von Nutzen und Lasten der Immobilie Oeder Weg 2–4, Frankfurt am Main, des Erwerbs der Immobilie ACCOR HQ, München-Riem, sowie des Verkaufs der Immobilie Jungfernstieg 47, Hamburg, um 27,3 Mio. EUR und beläuft sich nunmehr auf insgesamt 74,7 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2016 insgesamt neun Immobilien, darunter die drei in Deutschland belegenen Immobilien Colonnaden 3, Hamburg, und Oeder Weg 2–4, Frankfurt am Main, und ACCOR HQ, München-Riem, die Hotel-Immobilie Adagio-Access, Brüssel, Belgien, sowie

fünf Einzelhandelsimmobilien in der Rue de Charonne 18–24, Paris, Frankreich.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des **LEADING CITIES INVEST** entnommen werden (siehe Seite 62).

### Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (46,1 Mio. EUR) sind als Tagesgelder (1,3 Mio. EUR) sowie auf Kontokorrentkonten (44,8 Mio. EUR) angelegt und betragen 42,6 % des Fondsvermögens.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (5,4 Mio. EUR) und werden zur

---

Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie den nächsten Objekterwerb benötigt.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 0,4 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2017.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Geschäftsjahresende 3,3 Mio. EUR und resultieren aus den neun Bestandsimmobilien.

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (0,1 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter, Mietkautionen sowie Forderungen gegenüber Dritten.

### Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (13,9 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (7,6 Mio. EUR) sowie Frankreich (6,3 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (0,5 Mio. EUR) beinhalten noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten.

**Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** (0,5 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (gesamt 0,4 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kauttionen (0,1 Mio. EUR).

**Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (0,2 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer sowie Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens.

### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 1,4 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien im Ausland.

Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es

handelt sich somit in der Regel 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 2016 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 0,7 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 (0,2 Mio. EUR), Ertragsteuern (0,2 Mio. EUR) sowie Prüfungskosten (0,1 Mio. EUR) gebildet.

### Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 108,2 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2016 wurden 505.232 Anteile ausgegeben und 2.696 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 1.025.436 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 105,55 EUR.

### Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am **LEADING CITIES INVEST** veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2015 und dem 31. Dezember 2016 von 105,37 EUR auf 105,55 EUR. Unter Berücksichtigung der in dem Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung in Höhe von 3,00 EUR entspricht dies einem Ergebnis von 3,18 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 eine Wertentwicklung von 3,1 % nach BVI-Berechnungsmethode.

## VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL I

Immobilienverzeichnis

LAUFENDE NUMMER	NAME DER IMMOBILIE	LAND	LAGE DES GRUNDSTÜCKS	I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
				1	2
				<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102</b>	<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103</b>
				FRANKREICH	FRANKREICH
				75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18–24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18–24
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>				<b>G, V</b>	<b>G, V</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen				–	–
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR			<b>1.209.481,00</b>	<b>1.085.027,00</b>
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR			<b>1.503.000,00</b>	<b>1.285.000,00</b>
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie<sup>3)</sup></b>	in EUR			<b>1.356.240,50</b>	<b>1.185.013,50</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %			<b>1,3</b>	<b>1,1</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR			<b>84.173,26</b>	<b>76.521,14</b>
in % des Kaufpreises				<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
davon Gebühren und Steuern	in EUR			<b>11.777,82</b>	<b>10.707,11</b>
davon sonstige Kosten	in EUR			<b>72.395,44</b>	<b>65.814,03</b>
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR			<b>8.490,42</b>	<b>7.737,20</b>
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR			<b>66.833,12</b>	<b>60.903,97</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %			<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren			<b>7,9</b>	<b>7,9</b>
<b>Objektdaten</b>					
Übergang von Nutzen und Lasten				<b>11/2014</b>	<b>11/2014</b>
Bau-/Umbaujahr				<b>1930, 2013–2014</b>	<b>1930, 2013–2014</b>
Grundstücksgröße	in qm			<b>58,85<sup>3)</sup></b>	<b>56,15<sup>3)</sup></b>
Nutzfläche Gewerbe	in qm			<b>62,2</b>	<b>55,8</b>
Nutzfläche Wohnen	in qm			–	–
Art der Nutzung <sup>4)</sup>				<b>H 100 %</b>	<b>H 100 %</b>
Ausstattung <sup>5)</sup>				<b>K</b>	–
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>					
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR			<b>53,7</b>	<b>48,2</b>
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR			<b>57,6</b>	<b>49,8</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren			<b>58</b>	<b>58</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren			<b>58</b>	<b>58</b>
<b>Vermietungsinformationen</b>					
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete				<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren			<b>5,6</b>	<b>5,6</b>
Mieteinnahmen 01.01.2016 – 31.12.2016 <sup>6)</sup>	in TEUR			– <sup>8)</sup>	– <sup>8)</sup>
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2017 – 31.12.2017 <sup>6),7)</sup>	in TEUR			– <sup>8)</sup>	– <sup>8)</sup>
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises</b>				<b>42,9<sup>9)</sup></b>	<b>42,9<sup>9)</sup></b>

ZWISCHENSUMME  
IMMOBILIEN

3	4	5	
<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104</b>	<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111</b>	<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 &amp; 48</b>	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	
<b>G, V</b>	<b>G, V</b>	<b>G, V</b>	
-	-	-	
<b>1.692.482,00</b>	<b>1.926.760,00</b>	<b>8.936.250,00</b>	
<b>2.255.000,00</b>	<b>2.241.000,00</b>	<b>7.216.000,00</b>	
<b>1.973.741,00</b>	<b>2.083.880,00</b>	<b>8.076.125,00</b>	<b>14.675.000,00</b>
<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>7,5</b>	<b>13,6</b>
<b>110.072,72</b>	<b>117.724,84</b>	<b>339.641,02</b>	
<b>6,0</b>	<b>6,0</b>	<b>4,9</b>	
<b>15.401,76</b>	<b>16.472,48</b>	<b>56.233,62</b>	
<b>94.670,96</b>	<b>101.252,36</b>	<b>283.407,40</b>	
<b>11.077,04</b>	<b>11.904,26</b>	<b>34.352,67</b>	
<b>87.193,84</b>	<b>93.705,30</b>	<b>270.409,86</b>	<b>579.046,09</b>
<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>
<b>7,9</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>	
<b>11/2014</b>	<b>11/2014</b>	<b>11/2014</b>	
<b>1930, 2013-2014</b>	<b>1930, 2013-2014</b>	<b>1930, 2013-2014</b>	
<b>138,35<sup>3)</sup></b>	<b>116,60<sup>3)</sup></b>	<b>688,5<sup>3)</sup></b>	
<b>133,1</b>	<b>129,7</b>	<b>832,8</b>	
-	-	-	
<b>H 100 %</b>	<b>H 100 %</b>	<b>H 100 %</b>	
<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K, L</b>	
<b>74,6</b>	<b>85,2</b>	<b>394,4</b>	
<b>86,4</b>	<b>85,0</b>	<b>239,8</b>	
<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	
<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>5,7</b>	<b>5,8</b>	<b>6,1</b>	
- <sup>8)</sup>	- <sup>8)</sup>	- <sup>8)</sup>	
- <sup>8)</sup>	- <sup>8)</sup>	- <sup>8)</sup>	
<b>42,9<sup>9)</sup></b>	<b>42,9<sup>9)</sup></b>	<b>42,9<sup>9)</sup></b>	

Fußnoten siehe Seite 65

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG
LAUFENDE NUMMER		6
NAME DER IMMOBILIE		ADAGIO ACCESS
LAND		BELGIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		1000 BRÜSSEL – QUARTIER LÉOPOLD, RUE DE L'INDUSTRIE 12
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	13.400.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	13.500.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	13.450.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	12,4
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	478.406,90
in % des Kaufpreises		3,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	478.406,90
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	46.998,76
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	373.421,83
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,0
<b>Objektdaten</b>		
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2014
Bau-/Umbaujahr		2012
Grundstücksgröße	in qm	577
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.863,05
Nutzfläche Wohnen	in qm	–
Art der Nutzung <sup>4)</sup>		Ho 100 %
Ausstattung <sup>5)</sup>		K, L, D
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	797,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	797,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	46
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	45,5
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	10,5
Mieteinnahmen 01.01.2016 – 31.12.2016 <sup>6)</sup>	in TEUR	– <sup>8)</sup>
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2017 – 31.12.2017 <sup>6),7)</sup>	in TEUR	– <sup>8)</sup>
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises</b>		0,0

**SUMME  
IMMOBILIEN**

7	8	9	
<b>COLONNADEN 3</b>	<b>OEDER WEG 2-4</b>	<b>ACCOR HQ, MÜNCHEN-RIEM</b>	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	60313 FRANKFURT AM MAIN, OEDER WEG 2-4	81829 MÜNCHEN, HANNES-SCHWINDT-STRASSE 2-4	
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	
-	-	-	
12.300.000,00	14.000.000,00	11)	
12.400.000,00	14.000.000,00		
12.350.000,00	14.000.000,00	20.213.200,00	74.688.200,00
11,4	12,9	18,7	69,0
774.432,64	580.488,00	1.162.700,00	
6,3	4,2	5,8	
572.872,50	8.433,00	732.100,00	
201.560,14	572.055,00	430.600,00	
77.506,48	56.888,78	16.555,43	
660.710,94	523.599,22	1.146.114,57	3.312.131,58
0,6	0,5	1,1	3,1
8,6	9,0	9,9	
07/2015	01/2016	11/2016	
1877/1995-2012	1953/2014-2016	2001	
413	724	5073	
1.731,07	2.788,23	7.624,29	
-	-	-	
B 55%, H 31%, F 14 %	B 11%, P 85 %, H 4 %	A 2 %, B 91 %, KFZ 7 %	
B, K, L	L	K, L	
473,7	643,2	1.071,7 <sup>11)</sup>	
487,5	678,1	<sup>11)</sup>	
49	39,5	55 <sup>11)</sup>	
59	50	<sup>11)</sup>	
0,0	5,9	0,0	
3,9	6,6	4,7	
420,9	564,5 <sup>10)</sup>	- <sup>10) 12)</sup>	
400,8	598,6	-	
29,1	28,6	0,0	

<sup>1)</sup> G = Geschäftsgrundstück  
V = Volumeneigentum

<sup>2)</sup> Die Fondsimmobiliien werden seit 1. Juli 2014 gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet. Hier sind beide Werte dargestellt.

<sup>3)</sup> Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

<sup>4)</sup> A = Andere  
B = Büro/Archiv  
F = Freizeit  
H = Handel/Gastronomie  
Ho = Hotel  
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz  
P = Arztpraxen/Medizinische Dienstleister

<sup>5)</sup> B = Baudenkmal  
K = Klimaanlage  
L = Lasten-, Personenaufzug  
D = Dachterrasse

<sup>6)</sup> 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.

<sup>7)</sup> Die Angaben zu den prognostizierten Mieteinnahmen sind nicht vom Testat der Wirtschaftsprüfer erfasst.

<sup>8)</sup> 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% von einem einzigen Mieter stammen.

<sup>9)</sup> Die Angabe bezieht sich auf die Fremdfinanzierungsquote für die fünf Objekte Rue de Charonne.

<sup>10)</sup> Das Objekt ist per 18. Juli 2015 in den Bestand übergegangen, deshalb wird hier auch nur der anteilige Mietzeitraum erfasst.

<sup>11)</sup> Es liegt bisher nur das Ankaufgutachten vor. Eine Regelbewertung durch zwei unabhängige Gutachter wird erstmals nach drei Monaten erfolgen.

<sup>12)</sup> Das Objekt ist per 10. November 2016 in den Bestand übergegangen, deshalb wird hier auch nur der anteilige Mietzeitraum erfasst.

## 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.

### 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.

### Bruttosollmiete

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

## VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL II

Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgelder)</b>		
EUR	46.136.635,30	42,6
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>46.136.635,30</b>	<b>42,6</b>

## VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>3.849.609,44</b>	<b>3,6</b>
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	428.626,84		0,4
davon Betriebskostenvorlagen: 227.408,23 EUR			
davon Mietforderungen: 206.240,47 EUR			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: – 5.021,87 EUR			
2. Anschaffungsnebenkosten	3.282.922,65		3,0
2.1 bei Immobilien: 3.282.922,65 EUR			
3. Andere	138.059,95		0,1
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>		<b>15.063.890,73</b>	<b>13,9</b>
1. Krediten	13.900.000,00		12,8
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	486.328,96		0,4
3. Grundstücksbewirtschaftung	459.559,63		0,4
4. anderen Gründen	218.002,14		0,2
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>1.366.922,94</b>	<b>1,3</b>
<b>IV. Fondsvermögen</b>		<b>108.243.631,07</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert in EUR</b>		<b>105,55</b>	
<b>Umlaufende Anteile in Stück</b>		<b>1.025.436</b>	

## VERZEICHNIS DER VERKÄUFE IM BERICHTSZEITRAUM

Immobilienverkäufe im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2016

Lage des Grundstücks	ERWERBSDATUM	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	VERKAUFSDATUM	KAUFPREIS IN MIO. EUR	VERKAUFSPREIS IN MIO. EUR
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
<b>Jungfernstieg 47</b>					
20354 Hamburg, Gänsemarkt 13/Jungfernstieg 47	04/2014	05/2015	03/2016	7,8	9,5

## VERZEICHNIS DER KÄUFE IM BERICHTSZEITRAUM

### Immobilienwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2016

Lage des Grundstücks	ERWERBS-DATUM	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
<b>Oeder Weg 2-4</b> 60318 Frankfurt am Main, Oeder Weg 2-4	12/2015	01/2016	14,0	14,5	14,0
<b>ACCOR HQ, München-Riem</b> 81929 München Hanns-Schwindt-Str. 2-4	10/2016	11/2016	20,2	21,4	20,8

## ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 18.887,93	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Qst)		- 521,02	
3. Sonstige Erträge		32.298,31	
4. Erträge aus Immobilien		2.625.814,82	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>2.638.704,18</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		187.756,45	
a) davon Betriebskosten	59.909,12		
b) davon Instandhaltungskosten	79.436,65		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	48.410,68		
2. Ausländische Steuern		216.020,00	
3. Zinsen auf Kreditaufnahmen		181.653,27	
4. Verwaltungsvergütung		346.025,58	
5. Verwahrstellenvergütung		43.246,11	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		159.423,88	
7. Sonstige Aufwendungen		269.137,00	
davon Sachverständigenkosten	70.976,94		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>1.403.262,29</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>1.235.441,89</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			<b>922.161,79</b>
<b>Ertragsausgleich</b>			<b>1.995.512,31</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>4.153.115,99</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			<b>936.270,70</b>
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			<b>-120.476,04</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>815.794,66</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>4.968.910,65</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

### Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen** (– 19 TEUR) im Inland resultieren aus der Negativverzinsung von Tages- und Termingeldern.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 32 TEUR beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Erträge aus Immobilien** (2,6 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien erzielt.

### Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 0,2 Mio. EUR enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten (0,1 Mio. EUR), Instandhaltungskosten (0,1 Mio. EUR) sowie Verwaltungskosten (48 TEUR).

Die **Ausländischen Steuern** (0,2 Mio. EUR) beinhalten Ertragsteuern auf das im Ausland erzielte Einkommen.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** betreffen die zur Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen (0,2 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft** beträgt für den Berichtszeitraum 0,3 Mio. EUR.

Die **Vergütung der Verwahrstelle** betrug 43 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 0,2 Mio. EUR. Hierin sind sowohl die Prüfungs- als auch die Veröffentlichungskosten bzw. Abgrenzungen für den Halbjahres- und Jahresbericht enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (0,3 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Kosten für nicht realisierte Objekterwerbe (0,1 Mio. EUR), Sachverständigenkosten (0,1 Mio. EUR) sowie für Rechtsberatung und Steuerberatung (gesamt 0,1 Mio. EUR)

### Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich der **Ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 1,2 Mio. EUR).

### Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne (0,9 Mio. EUR) resultieren aus der Veräußerung der direkt gehaltenen Immobilie Jungfernstieg 47, Hamburg.

Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien 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 (Buchwert) gegenübergestellt werden.

### Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** beträgt 2,0 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** (4,2 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie des Ertragsausgleiches.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (0,8 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (0,9 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (0,1 Mio. EUR).

### Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (4,2 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (0,8 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 5,0 Mio. EUR.

## VERWENDUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2016

	INSGESAMT IN EUR	JE ANTEIL IN EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>5.258.709,44</b>	<b>5,13</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	1.105.593,45	1,08
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.153.115,99	4,05
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>1.926.042,44</b>	<b>1,88</b>
1. Vortrag auf neue Rechnung	1.926.042,44	1,88
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>3.332.667,00</b>	<b>3,25</b>
1. Endausschüttung	<b>3.332.667,00</b>	<b>3,25</b>
a) Barausschüttungen	<b>3.332.667,00</b>	<b>3,25</b>

Es werden 1.926.042,44 EUR in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

Es wird eine Ausschüttung pro Anteil in Höhe von 3,25 EUR vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 1.025.436 Stück ergibt dies einen Betrag von 3.332.667,00 EUR.

## ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	IN EUR	IN EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>55.098.337,82</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		– 2.182.332,00
2. Mittelzufluss (netto)		53.125.490,56
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	53.298.511,58	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	– 173.021,02	
3. Ertragsausgleich		– 1.995.512,31
3 a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		– 771.263,65
davon bei Immobilien	– 771.263,65	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		4.968.910,65
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne	936.270,70	
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste	– 120.476,04	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>108.243.631,07</b>

## 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 108,2 Mio. EUR.

### 1) Ausschüttung für das Vorjahr

Ausgeschüttet wurden 2,2 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (10. Mai 2016) 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/Aufwandsausgleich beträgt 2,0 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.

### 3a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Immobilie werden linear über die voraussichtliche Haltedauer abgeschrieben. Bei Abgang der Immobilien werden die Anschaffungsnebenkosten selbstständig abgeschrieben.

### 4) Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seite 69).

Die Nettowertveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste ergeben sich bei Immobilien 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, 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

	31.12.2016 IN MIO. EUR	31.12.2015 IN MIO. EUR	31.12.2014 IN MIO. EUR	31.12.2013 IN MIO. EUR
<b>Immobilien</b>	<b>74,7</b>	47,4	34,8	0,0
<b>Bankguthaben</b>	<b>46,1</b>	19,8	3,1	3,5
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>3,9</b>	2,7	1,9	0,1
<b>./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>16,5</b>	14,8	11,1	0,0
<b>Fondsvermögen</b>	<b>108,2</b>	55,1	28,7	3,6
<b>Anteilumlauf in Stück</b>	<b>1.025.436</b>	522.900	278.414	35.803
<b>Anteilwert in EUR</b>	<b>105,55</b>	105,37	103,19	100,01
<b>Ausgabepreis in EUR</b>	<b>111,36</b>	111,17	108,87	105,51
<b>Ausschüttung je Anteil in EUR</b>	<b>0,00</b>	3,00	1,15	–
<b>Tag der Ausschüttung</b>	<b>03.05.2017</b>	10.05.2016	05.05.2015	–
<b>Anlageerfolg p.a.<sup>1)</sup></b>	<b>3,1%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Anlageerfolg seit Auflage<sup>2)</sup></b>	<b>9,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>3,2%</b>	<b>0,0%</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Auflegedatum: 15. Juli 2013

## ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

### 1. Angaben nach der Derivateverordnung

Das Sondervermögen war im Berichtszeitraum ausschließlich im Euro-Raum investiert. Absicherungsgeschäfte hinsichtlich Währungskursschwankungen waren daher nicht erforderlich.

### 2. Marktrisikopotenzial

Mangels eines Währungsrisikos entfällt im Berichtsjahr die Berechnung der Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial gemäß Derivateverordnung für dieses Sondervermögen.

### 3. Sonstige Angaben

3.1	Anteilwert	105,55	EUR
3.2	Umlaufende Anteile	1.025.436	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 externen Bewerter 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 von einem externen Ankaufsbewerter, der nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführt, vorgenommen.

Die Regelbewertung wird von einem unabhängigen Bewerter spätestens einmal alle drei Monate durchgeführt.

Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung.

Immobilien werden zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten und auch danach stets mit dem Verkehrswert angesetzt.

Der Wert der Vermögensgegenstände ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

#### 4.2 Liquiditätsanlagen

##### 4.2.1 Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

##### 4.2.2 Festgelder

Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

#### 4.3 Sonstige Vermögensgegenstände

##### 4.3.1 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.

4.3.2	<b>Forderungen</b>	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.
4.3.3	<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	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.
4.4	<b>Verbindlichkeiten</b>	Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
4.5	<b>Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten</b>	Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, angesetzt.
4.6	<b>Verfahren zur Ermittlung der Devisenkurse</b>	Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, die nicht auf die Fondswährung Euro lauten, werden zu dem unter Zugrundelegung des Fixings der von M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA (»Warburg-Fixing«) ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.
4.7	<b>Rückstellungen</b>	
4.7.1	<b>Ansatz und Bewertung von Rückstellungen</b>	Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen werden nicht abgezinst. Sie werden aufgelöst, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.
4.7.2	<b>Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern</b>	Bei einer im Ausland belegenen 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.  Steuererminderungsmöglichkeiten 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 Immobiliengesellschaften gehaltene, im Ausland belegene Immobilien. Falls jedoch eine Veräußerung der Immobiliengesellschaft 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	<b>Gesamtkostenquote</b>	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.	<b>1,02 %</b>
5.2		Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde dem Fonds nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes beträgt	<b>0,69 %</b>
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 Aufwandsersatzungen.	
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 <b>LEADING CITIES INVEST</b> hält keine Investmentanteile, es wurde daher auch keine Verwaltungsvergütung berechnet.	
5.8		Bei den sonstigen Erträgen handelt es sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 32 TEUR. Die sonstigen Aufwendungen enthalten Kosten auf Grund von nicht zustande gekommenen Objekterwerben für den <b>LEADING CITIES INVEST</b> in Höhe von 108 TEUR sowie Sachverständigenkosten von 71 TEUR.	
5.9	<b>Transaktionskosten</b>	Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.	<b>1.989.600,18 EUR</b>

## 6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

6.1	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung <sup>1)</sup>	317 TEUR
6.2	davon feste Vergütung	287 TEUR
6.3	davon variable Vergütung	30 TEUR
6.4	Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	56 MITARBEITER
6.5	Höhe des gezahlten Carried Interest	0 TEUR
6.6	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker <sup>1)</sup>	86 TEUR
6.7	davon Führungskräfte	86 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	
7.3	Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB siehe Risikoprofil, Seite 14, sowie die allgemeine Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt.	
7.4	Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverages ergeben.	
7.5	Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,5
7.6	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	0,75
7.7	Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,5
7.8	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	0,75

### 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 Gesamttrendite-Swaps durchgeführt

<sup>1)</sup> Bei den betragsmäßigen Angaben handelt es sich um den auf das Sondervermögen entfallenden Anteil an den im abgelaufenen Wirtschaftsjahr angefallenen Vergütungsaufwendungen im Verhältnis zu der Summe des im Geschäftsjahr durchschnittlich verwalteten Bruttofondsvermögens.

## VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

### **An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main**

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens **LEADING CITIES INVEST** für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 zu prüfen.

### **Verantwortung der Geschäftsführung**

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 6. April 2017

### **Deutsche Baurevision GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirnaichner	Cullmann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

---

## STEUERLICHE HINWEISE

### **Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften**

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. 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, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

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.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Gegebenenfalls kann es jedoch zu einer definitiven Belastung von einer Kapitalertragsteuer i. H. v. 15 % auf deutsche Dividenden und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine kommen, wenn bestimmte Vorgaben des Einkommensteuergesetzes nicht eingehalten werden können. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens 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 ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen.

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 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 unterliegen 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. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

### **Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)**

**Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung**

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. 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 NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Gesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), 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.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, sodass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

#### Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

#### Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

#### Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) »normale« Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,

- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) »cum«-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/ Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

#### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

#### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

#### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus

der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h., sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

#### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an einem Sondervermögen von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrages bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust 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 der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstätig als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

Zum 31. Dezember 2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist nach den o. g. Regeln grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o. g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

### Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

#### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.<sup>1)</sup> Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

#### Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

#### Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei An-

legern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

#### Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) »normale« Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) »cum«-erworbene Optionsanleihen.

<sup>1)</sup> Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>2)</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

#### **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet werden oder als zugeflossen gelten, sind bei Körperschaften steuerpflichtig. Für Einzelunternehmern sind diese Erträge – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 40 % steuerfrei (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamts vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenderträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-)Gesellschaft i. S. d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-)Beteiligung entfällt.

#### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

#### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

#### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten

<sup>2)</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei<sup>3)</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-)Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktien-gewinn). Bei Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerfrei.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstägig als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils. Dabei werden zwei Aktiengewinne für Körperschaften und Einzelunternehmer getrennt veröffentlicht.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstägig als Prozentsatz des Anteilwerts des Sondervermögens.

Zum 31. Dezember 2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o. g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

<sup>3)</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinnes gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

## Zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
<b>Inländische Anleger</b>					
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	<u>Materielle Besteuerung:</u> Gewerbesteuer auf 100 % der Dividenden; Einkommensteuer auf 60 % der Dividenden, sofern es sich nicht um REIT-Dividenden oder um Dividenden aus niedrig besteuerten Kapital-Investitionsgesellschaften handelt; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet		<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Einkommensteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten Abstandnahme für Banken bzw. 25 %
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer		<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme				
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden			<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer/nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen	
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25%	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden		<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme				
<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei					

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 15 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerabzug wirkt definitiv	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei		
Gewerbliche Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet				
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %				<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaft fällt keine Gewerbesteuer an. Die Einkünfte aus der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten, als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert				

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
<b>Ausländische Anleger</b>	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %; ggf. Ermäßigung auf DBA-Höchstsatz möglich durch einen Antrag auf Quellensteuererstattung, der beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellen ist; soweit keine Quellensteuererstattung erreicht wird, wirkt der Steuerabzug definitiv	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %; komplette Erstattung bei EU-Pensionskassen möglich	Kapitalertragsteuer: Keine
<p><u>Materielle Besteuerung:</u>                      Der Anleger wird mit den deutschen Dividenden, den deutschen Mieterträgen und Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist beschränkt steuerpflichtig. Gegebenenfalls kann die Steuerbelastung in Deutschland auf den für Dividenden geltenden DBA-Höchstsatz begrenzt werden und eine Erstattung des Differenzbetrags über einen beim BZSt einzureichenden Antrag erreicht werden. EU-Pensionskassen können hinsichtlich der deutschen Mieterträge und der Erträge aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist erreichen, dass diese Erträge in Deutschland nicht besteuert werden</p> <p>Ansonsten richtet sich die materielle Besteuerung nach den Regeln des Sitzstaats des Anlegers</p>					

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
<b>Inländische Anleger</b>				
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine	
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer auf 60 % der Veräußerungsgewinne, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuert Kapital-Investitionsgesellschaften handelt	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Einkommensteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuert Kapital-Investitionsgesellschaften handelt; für Zwecke der Körperschaftsteuer gelten 5 % der steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist			<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer / nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer		<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei			
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei			
Gewerbliche Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet			
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine	
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaft wird keine Gewerbesteuer erhoben. Die Einkünfte der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten, als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert			
Ausländische Anleger	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Die materielle Besteuerung richtet sich nach den Regeln des Sitzstaats des Anlegers			

---

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Anrechenbare ausländische Quellensteuern können auf der Ebene des Investmentfonds als Werbungskosten abgezogen werden; in diesem Fall ist keine Anrechnung auf der Ebene des Anlegers möglich. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Nichtveranlagungsbescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden 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 gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

### **Solidaritätszuschlag**

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

### **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, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

### **Ausländische Quellensteuer**

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

### **Ertragsausgleich**

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

### **Gesonderte Feststellung, Außenprüfung**

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

### Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

### Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen 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. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Invest-

mentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sogenannte ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

### Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die o. g. Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend »InvStG«) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 23. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben, so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbe-

sondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften (§ 18 bzw. § 19 InvStG).

### **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 daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden »CRS«). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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 übermitteln 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 weiterleiten.

### **Grunderwerbsteuer**

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

### **Beschränkte Steuerpflicht in Österreich**

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsführung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das

zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuerersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

### 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 der **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 2016 mindestens 5.229 Anteile am **LEADING CITIES INVEST** hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, werden Anleger, deren Beteiligung am **LEADING CITIES INVEST** zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, gebeten, der Gesellschaft eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Adresse: KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Abteilung Steuern, MesseTurm, 60308 Frankfurt am Main) und der Weiterleitung unter Bekanntgabe des Namens, der Anschrift und der Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zuzustimmen.

Diese Benennung hat für den Anleger weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für den Anleger gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn die Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger

als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls die Beteiligungsquote des betroffenen Anlegers am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder der Anleger weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielt, ist der Anleger aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien ggf. selbst steuerpflichtig und muss 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 des Anlegers empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

### Investmentsteuerreform

Das Investmentsteuerreformgesetz sieht grundsätzlich vor, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden. Ferner werden nach dem Investmentsteuerreformgesetz auf Ebene des Anlegers Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus dem Verkauf von Fondsanteilen unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen grundsätzlich steuerpflichtig sein.

Die Teilfreistellungen sollen ein Ausgleich für die Vorbelastung auf der Fondsebene sein, sodass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Fonds erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.

Zum 31. Dezember 2017 soll unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Fonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-)Geschäftsjahr als beendet gelten. Hierdurch können ausschüttungsgleiche Erträge zum 31. Dezember 2017 als zugeflossen gelten. Zu diesem Zeitpunkt sollen auch die Fondsanteile der Anleger als veräußert und am 1. Januar 2018 als wieder angeschafft gelten. Ein Gewinn im Sinne des Investmentsteuerreformgesetzes aus dem fiktiven Verkauf der Anteile soll jedoch erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile bei den Anlegern als zugeflossen gelten.

## EINKOMMENSTEUERLICHE ZWISCHENGEWINNE VOM 1. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

Kursdatum ab	je Anteil EUR										
01.01.2016	0,00	08.03.2016	0,00	13.05.2016	0,00	20.07.2016	0,00	22.09.2016	0,00	26.11.2016	0,00
05.01.2016	0,00	09.03.2016	0,00	14.05.2016	0,00	21.07.2016	0,00	23.09.2016	0,00	29.11.2016	0,00
06.01.2016	0,00	10.03.2016	0,00	18.05.2016	0,00	22.07.2016	0,00	24.09.2016	0,00	30.11.2016	0,00
07.01.2016	0,00	11.03.2016	0,00	19.05.2016	0,00	23.07.2016	0,00	27.09.2016	0,00	01.12.2016	0,00
08.01.2016	0,00	12.03.2016	0,00	20.05.2016	0,00	26.07.2016	0,00	28.09.2016	0,00	02.12.2016	0,00
09.01.2016	0,00	15.03.2016	0,00	21.05.2016	0,00	27.07.2016	0,00	29.09.2016	0,00	03.12.2016	0,00
12.01.2016	0,00	16.03.2016	0,00	24.05.2016	0,00	28.07.2016	0,00	30.09.2016	0,00	06.12.2016	0,00
13.01.2016	0,00	17.03.2016	0,00	25.05.2016	0,00	29.07.2016	0,00	01.10.2016	0,00	07.12.2016	0,00
14.01.2016	0,00	18.03.2016	0,00	26.05.2016	0,00	30.07.2016	0,00	05.10.2016	0,00	08.12.2016	0,00
15.01.2016	0,00	19.03.2016	0,00	28.05.2016	0,00	02.08.2016	0,00	06.10.2016	0,00	09.12.2016	0,00
16.01.2016	0,00	22.03.2016	0,00	31.05.2016	0,00	03.08.2016	0,00	07.10.2016	0,00	10.12.2016	0,00
19.01.2016	0,00	23.03.2016	0,00	01.06.2016	0,00	04.08.2016	0,00	08.10.2016	0,00	13.12.2016	0,00
20.01.2016	0,00	24.03.2016	0,00	02.06.2016	0,00	05.08.2016	0,00	11.10.2016	0,00	14.12.2016	0,00
21.01.2016	0,00	25.03.2016	0,00	03.06.2016	0,00	06.08.2016	0,00	12.10.2016	0,00	15.12.2016	0,00
22.01.2016	0,00	30.03.2016	0,00	04.06.2016	0,00	09.08.2016	0,00	13.10.2016	0,00	16.12.2016	0,00
23.01.2016	0,00	31.03.2016	0,00	07.06.2016	0,00	10.08.2016	0,00	14.10.2016	0,00	17.12.2016	0,00
26.01.2016	0,00	01.04.2016	0,00	08.06.2016	0,00	11.08.2016	0,00	15.10.2016	0,00	20.12.2016	0,00
27.01.2016	0,00	02.04.2016	0,00	09.06.2016	0,00	12.08.2016	0,00	18.10.2016	0,00	21.12.2016	0,00
28.01.2016	0,00	05.04.2016	0,00	10.06.2016	0,00	13.08.2016	0,00	19.10.2016	0,00	22.12.2016	0,00
29.01.2016	0,00	06.04.2016	0,00	11.06.2016	0,00	16.08.2016	0,00	20.10.2016	0,00	23.12.2016	0,00
30.01.2016	0,00	07.04.2016	0,00	14.06.2016	0,00	17.08.2016	0,00	21.10.2016	0,00	24.12.2016	0,00
02.02.2016	0,00	08.04.2016	0,00	15.06.2016	0,00	18.08.2016	0,00	22.10.2016	0,00	28.12.2016	0,00
03.02.2016	0,00	09.04.2016	0,00	16.06.2016	0,00	19.08.2016	0,00	25.10.2016	0,00	29.12.2016	0,00
04.02.2016	0,00	12.04.2016	0,00	17.06.2016	0,00	20.08.2016	0,00	26.10.2016	0,00	30.12.2016	0,00
05.02.2016	0,00	13.04.2016	0,00	18.06.2016	0,00	23.08.2016	0,00	27.10.2016	0,00	31.12.2016	0,00
06.02.2016	0,00	14.04.2016	0,00	21.06.2016	0,00	24.08.2016	0,00	28.10.2016	0,00		
09.02.2016	0,00	15.04.2016	0,00	22.06.2016	0,00	25.08.2016	0,00	29.10.2016	0,00		
10.02.2016	0,00	16.04.2016	0,00	23.06.2016	0,00	26.08.2016	0,00	01.11.2016	0,00		
11.02.2016	0,00	19.04.2016	0,00	24.06.2016	0,00	27.08.2016	0,00	02.11.2016	0,00		
12.02.2016	0,00	20.04.2016	0,00	25.06.2016	0,00	30.08.2016	0,00	03.11.2016	0,00		
13.02.2016	0,00	21.04.2016	0,00	28.06.2016	0,00	31.08.2016	0,00	04.11.2016	0,00		
16.02.2016	0,00	22.04.2016	0,00	29.06.2016	0,00	01.09.2016	0,00	05.11.2016	0,00		
17.02.2016	0,00	23.04.2016	0,00	30.06.2016	0,00	02.09.2016	0,00	08.11.2016	0,00		
18.02.2016	0,00	26.04.2016	0,00	01.07.2016	0,00	03.09.2016	0,00	09.11.2016	0,00		
19.02.2016	0,00	27.04.2016	0,00	02.07.2016	0,00	06.09.2016	0,00	10.11.2016	0,00		
20.02.2016	0,00	28.04.2016	0,00	05.07.2016	0,00	07.09.2016	0,00	11.11.2016	0,00		
23.02.2016	0,00	29.04.2016	0,00	06.07.2016	0,00	08.09.2016	0,00	12.11.2016	0,00		
24.02.2016	0,00	30.04.2016	0,00	07.07.2016	0,00	09.09.2016	0,00	15.11.2016	0,00		
25.02.2016	0,00	03.05.2016	0,00	08.07.2016	0,00	10.09.2016	0,00	16.11.2016	0,00		
26.02.2016	0,00	04.05.2016	0,00	09.07.2016	0,00	13.09.2016	0,00	17.11.2016	0,00		
27.02.2016	0,00	05.05.2016	0,00	12.07.2016	0,00	14.09.2016	0,00	18.11.2016	0,00		
01.03.2016	0,00	07.05.2016	0,00	13.07.2016	0,00	15.09.2016	0,00	19.11.2016	0,00		
02.03.2016	0,00	10.05.2016	0,00	14.07.2016	0,00	16.09.2016	0,00	22.11.2016	0,00		
03.03.2016	0,00	10.05.2016	0,00	15.07.2016	0,00	17.09.2016	0,00	23.11.2016	0,00		
04.03.2016	0,00	11.05.2016	0,00	16.07.2016	0,00	20.09.2016	0,00	24.11.2016	0,00		
05.03.2016	0,00	12.05.2016	0,00	19.07.2016	0,00	21.09.2016	0,00	25.11.2016	0,00		

IMMOBILIEN- UND AKTIENGEWINNE VOM 1. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

Datum	Immobiliengewinn in %	Aktien-gewinn I in %	Aktien-gewinn II in %	Datum	Immobiliengewinn in %	Aktien-gewinn I in %	Aktien-gewinn II in %	Datum	Immobiliengewinn in %	Aktien-gewinn I in %	Aktien-gewinn II in %	Datum	Immobiliengewinn in %	Aktien-gewinn I in %	Aktien-gewinn II in %
01.01.2016	5,48	0,00	0,00	05.04.2016	5,70	0,00	0,00	06.07.2016	4,14	0,00	0,00	05.10.2016	4,71	0,00	0,00
05.01.2016	5,49	0,00	0,00	06.04.2016	5,71	0,00	0,00	07.07.2016	4,15	0,00	0,00	06.10.2016	4,73	0,00	0,00
06.01.2016	5,49	0,00	0,00	07.04.2016	5,70	0,00	0,00	08.07.2016	4,15	0,00	0,00	07.10.2016	4,76	0,00	0,00
07.01.2016	5,49	0,00	0,00	08.04.2016	5,71	0,00	0,00	09.07.2016	4,15	0,00	0,00	08.10.2016	4,76	0,00	0,00
08.01.2016	5,49	0,00	0,00	09.04.2016	5,71	0,00	0,00	12.07.2016	4,15	0,00	0,00	11.10.2016	4,76	0,00	0,00
09.01.2016	5,52	0,00	0,00	12.04.2016	5,72	0,00	0,00	13.07.2016	4,16	0,00	0,00	12.10.2016	4,78	0,00	0,00
12.01.2016	5,52	0,00	0,00	13.04.2016	5,69	0,00	0,00	14.07.2016	4,16	0,00	0,00	13.10.2016	4,78	0,00	0,00
13.01.2016	5,53	0,00	0,00	14.04.2016	5,69	0,00	0,00	15.07.2016	4,17	0,00	0,00	14.10.2016	4,78	0,00	0,00
14.01.2016	5,53	0,00	0,00	15.04.2016	5,69	0,00	0,00	16.07.2016	4,17	0,00	0,00	15.10.2016	4,79	0,00	0,00
15.01.2016	5,53	0,00	0,00	16.04.2016	5,70	0,00	0,00	19.07.2016	4,17	0,00	0,00	18.10.2016	4,79	0,00	0,00
16.01.2016	5,54	0,00	0,00	19.04.2016	5,70	0,00	0,00	20.07.2016	4,18	0,00	0,00	19.10.2016	4,81	0,00	0,00
19.01.2016	5,54	0,00	0,00	20.04.2016	5,71	0,00	0,00	21.07.2016	4,18	0,00	0,00	20.10.2016	4,81	0,00	0,00
20.01.2016	5,55	0,00	0,00	21.04.2016	5,71	0,00	0,00	22.07.2016	4,19	0,00	0,00	21.10.2016	4,81	0,00	0,00
21.01.2016	5,56	0,00	0,00	22.04.2016	5,71	0,00	0,00	23.07.2016	4,19	0,00	0,00	22.10.2016	4,81	0,00	0,00
22.01.2016	5,56	0,00	0,00	23.04.2016	5,72	0,00	0,00	26.07.2016	4,18	0,00	0,00	25.10.2016	4,82	0,00	0,00
23.01.2016	5,57	0,00	0,00	26.04.2016	5,72	0,00	0,00	27.07.2016	4,19	0,00	0,00	26.10.2016	4,83	0,00	0,00
26.01.2016	5,57	0,00	0,00	27.04.2016	5,73	0,00	0,00	28.07.2016	4,19	0,00	0,00	27.10.2016	4,83	0,00	0,00
27.01.2016	5,59	0,00	0,00	28.04.2016	5,73	0,00	0,00	29.07.2016	4,19	0,00	0,00	28.10.2016	4,84	0,00	0,00
28.01.2016	5,59	0,00	0,00	29.04.2016	5,73	0,00	0,00	30.07.2016	4,20	0,00	0,00	29.10.2016	4,84	0,00	0,00
29.01.2016	5,59	0,00	0,00	30.04.2016	5,74	0,00	0,00	02.08.2016	4,20	0,00	0,00	01.11.2016	4,84	0,00	0,00
30.01.2016	5,60	0,00	0,00	03.05.2016	5,74	0,00	0,00	03.08.2016	4,20	0,00	0,00	02.11.2016	4,85	0,00	0,00
02.02.2016	5,60	0,00	0,00	04.05.2016	5,74	0,00	0,00	04.08.2016	4,20	0,00	0,00	03.11.2016	4,85	0,00	0,00
03.02.2016	5,62	0,00	0,00	05.05.2016	5,74	0,00	0,00	05.08.2016	4,21	0,00	0,00	04.11.2016	4,86	0,00	0,00
04.02.2016	5,62	0,00	0,00	07.05.2016	5,75	0,00	0,00	06.08.2016	4,21	0,00	0,00	05.11.2016	4,86	0,00	0,00
05.02.2016	5,62	0,00	0,00	10.05.2016	4,09	0,00	0,00	09.08.2016	4,21	0,00	0,00	08.11.2016	4,86	0,00	0,00
06.02.2016	5,63	0,00	0,00	10.05.2016	3,98	0,00	0,00	10.08.2016	4,22	0,00	0,00	09.11.2016	4,87	0,00	0,00
09.02.2016	5,63	0,00	0,00	11.05.2016	3,98	0,00	0,00	11.08.2016	4,22	0,00	0,00	10.11.2016	4,87	0,00	0,00
10.02.2016	5,64	0,00	0,00	12.05.2016	3,99	0,00	0,00	12.08.2016	4,22	0,00	0,00	11.11.2016	4,88	0,00	0,00
11.02.2016	5,65	0,00	0,00	13.05.2016	3,99	0,00	0,00	13.08.2016	4,23	0,00	0,00	12.11.2016	4,88	0,00	0,00
12.02.2016	5,65	0,00	0,00	14.05.2016	3,99	0,00	0,00	16.08.2016	4,23	0,00	0,00	15.11.2016	4,88	0,00	0,00
13.02.2016	5,66	0,00	0,00	18.05.2016	3,99	0,00	0,00	17.08.2016	4,24	0,00	0,00	16.11.2016	4,89	0,00	0,00
16.02.2016	5,66	0,00	0,00	19.05.2016	4,00	0,00	0,00	18.08.2016	4,25	0,00	0,00	17.11.2016	4,90	0,00	0,00
17.02.2016	5,67	0,00	0,00	20.05.2016	4,01	0,00	0,00	19.08.2016	4,25	0,00	0,00	18.11.2016	4,90	0,00	0,00
18.02.2016	5,68	0,00	0,00	21.05.2016	4,01	0,00	0,00	20.08.2016	4,26	0,00	0,00	19.11.2016	4,90	0,00	0,00
19.02.2016	5,68	0,00	0,00	24.05.2016	4,01	0,00	0,00	23.08.2016	4,26	0,00	0,00	22.11.2016	4,90	0,00	0,00
20.02.2016	5,69	0,00	0,00	25.05.2016	4,02	0,00	0,00	24.08.2016	4,28	0,00	0,00	23.11.2016	4,91	0,00	0,00
23.02.2016	5,69	0,00	0,00	26.05.2016	4,02	0,00	0,00	25.08.2016	4,28	0,00	0,00	24.11.2016	4,91	0,00	0,00
24.02.2016	5,70	0,00	0,00	28.05.2016	4,03	0,00	0,00	26.08.2016	4,29	0,00	0,00	25.11.2016	4,92	0,00	0,00
25.02.2016	5,71	0,00	0,00	31.05.2016	4,03	0,00	0,00	27.08.2016	4,29	0,00	0,00	26.11.2016	4,92	0,00	0,00
26.02.2016	5,71	0,00	0,00	01.06.2016	4,04	0,00	0,00	30.08.2016	4,29	0,00	0,00	29.11.2016	4,92	0,00	0,00
27.02.2016	5,72	0,00	0,00	02.06.2016	4,04	0,00	0,00	31.08.2016	4,31	0,00	0,00	30.11.2016	5,74	0,00	0,00
01.03.2016	5,72	0,00	0,00	03.06.2016	4,04	0,00	0,00	01.09.2016	4,31	0,00	0,00	01.12.2016	5,74	0,00	0,00
02.03.2016	5,64	0,00	0,00	04.06.2016	4,04	0,00	0,00	02.09.2016	4,32	0,00	0,00	02.12.2016	5,74	0,00	0,00
03.03.2016	5,65	0,00	0,00	07.06.2016	4,05	0,00	0,00	03.09.2016	4,32	0,00	0,00	03.12.2016	5,74	0,00	0,00
04.03.2016	5,65	0,00	0,00	08.06.2016	4,05	0,00	0,00	06.09.2016	4,32	0,00	0,00	06.12.2016	5,75	0,00	0,00
05.03.2016	5,81	0,00	0,00	09.06.2016	4,06	0,00	0,00	07.09.2016	4,34	0,00	0,00	07.12.2016	5,75	0,00	0,00
08.03.2016	5,80	0,00	0,00	10.06.2016	4,06	0,00	0,00	08.09.2016	4,34	0,00	0,00	08.12.2016	5,76	0,00	0,00
09.03.2016	5,81	0,00	0,00	11.06.2016	4,06	0,00	0,00	09.09.2016	4,35	0,00	0,00	09.12.2016	5,76	0,00	0,00
10.03.2016	5,82	0,00	0,00	14.06.2016	4,06	0,00	0,00	10.09.2016	4,35	0,00	0,00	10.12.2016	5,76	0,00	0,00
11.03.2016	5,82	0,00	0,00	15.06.2016	4,07	0,00	0,00	13.09.2016	4,36	0,00	0,00	13.12.2016	5,76	0,00	0,00
12.03.2016	5,63	0,00	0,00	16.06.2016	4,08	0,00	0,00	14.09.2016	4,37	0,00	0,00	14.12.2016	5,77	0,00	0,00
15.03.2016	5,63	0,00	0,00	17.06.2016	4,08	0,00	0,00	15.09.2016	4,37	0,00	0,00	15.12.2016	5,78	0,00	0,00
16.03.2016	5,64	0,00	0,00	18.06.2016	4,08	0,00	0,00	16.09.2016	4,38	0,00	0,00	16.12.2016	5,78	0,00	0,00
17.03.2016	5,64	0,00	0,00	21.06.2016	4,08	0,00	0,00	17.09.2016	4,38	0,00	0,00	17.12.2016	5,78	0,00	0,00
18.03.2016	5,64	0,00	0,00	22.06.2016	4,09	0,00	0,00	20.09.2016	4,39	0,00	0,00	20.12.2016	5,78	0,00	0,00
19.03.2016	5,64	0,00	0,00	23.06.2016	4,10	0,00	0,00	21.09.2016	4,66	0,00	0,00	21.12.2016	5,79	0,00	0,00
22.03.2016	5,65	0,00	0,00	24.06.2016	4,10	0,00	0,00	22.09.2016	4,67	0,00	0,00	22.12.2016	5,81	0,00	0,00
23.03.2016	5,65	0,00	0,00	25.06.2016	4,10	0,00	0,00	23.09.2016	4,67	0,00	0,00	23.12.2016	5,81	0,00	0,00
24.03.2016	5,66	0,00	0,00	28.06.2016	4,10	0,00	0,00	24.09.2016	4,68	0,00	0,00	24.12.2016	5,81	0,00	0,00
25.03.2016	5,66	0,00	0,00	29.06.2016	4,11	0,00	0,00	27.09.2016	4,68	0,00	0,00	28.12.2016	5,82	0,00	0,00
30.03.2016	5,66	0,00	0,00	30.06.2016	4,11	0,00	0,00	28.09.2016	4,69	0,00	0,00	29.12.2016	5,83	0,00	0,00
31.03.2016	5,67	0,00	0,00	01.07.2016	4,11	0,00	0,00	29.09.2016	4,70	0,00	0,00	30.12.2016	5,80	0,00	0,00
01.04.2016	5,67	0,00	0,00	02.07.2016	4,12	0,00	0,00	30.09.2016	4,70	0,00	0,00	31.12.2016	5,85	0,00	0,00
02.04.2016	5,70	0,00	0,00	05.07.2016	4,14	0,00	0,00	01.10.2016	4,71	0,00	0,00				

# ANGABEN IM SINNE DES § 5 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 InvStG DES LEADING CITIES INVEST ÜBER DIE ENDAUSSCHÜTTUNG AM 3. MAI 2017

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
<b>a)</b>	<b>Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer/Betrag der Thesaurierung<sup>1)</sup></b>	<b>(Ausschüttung)</b>	<b>(Thesaurierung)</b>	
	für Anteilscheine im Privatvermögen	3,4930		3,4930
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	3,4930		3,4930
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	3,4930		3,4930
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7 + 8 KStG)	3,4930		3,4930
	(Barausschüttung)	(3,2500)		(3,2500)
	aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre <sup>2)</sup>	0,0088		
	bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000		
<b>b)</b>	<b>Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge<sup>2)</sup></b>	<b>2,6483</b>	<b>0,0000</b>	<b>2,6483</b>
<b>c)</b>	<b>in den ausgeschütteten bzw. ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene</b>			
	aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG <sup>4),5)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
	bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG <sup>4),6)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
	cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
	dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000
	ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000
	ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000
	gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen <sup>7)</sup>	0,8137	0,0000	0,8137
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG) <sup>7)</sup>	0,8137	0,0000	0,8137
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG) <sup>7)</sup>	0,8137	0,0000	0,8137
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7 + 8 KStG) <sup>7)</sup>	0,8137	0,0000	0,8137
	davon entfallen auf Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000
	davon entfallen auf Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,8137	0,0000	0,8137
	hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,8137	0,0000	0,8137
	ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7 + 8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist			
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechtigten	0,0000	0,0000	0,0000
	ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
<b>d)</b>	<b>den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>			
	aa) im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen <sup>9)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7 + 8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	bb) im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen <sup>9)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG			
	Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs- gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG		
	für Anteilscheine im Privatvermögen <sup>9)</sup>	1,8346	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	1,8346	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	1,8346	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	1,8346	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten		
	für Anteilscheine im Privatvermögen <sup>9)</sup>	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000
e)	<b>Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)</b>		
f)	<b>Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>		
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34 c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde		
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist		
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34 c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde		
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000
g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG <sup>10)</sup>	0,8358	0,0000
h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,2430	0,0000
Zusatz	den Betrag der nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 nicht abziehbaren Werbungskosten		0,0000

---

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTEUERUNGSGRUNDLAGEN

- 1) Der Betrag der Ausschüttung enthält anrechenbare und abziehbare ausländische Quellensteuern.
- 2) Der angegebene Betrag enthält die im Sinne des § 3 InvStG ermittelten steuerlichen Erträge des Sondervermögens. In diesem Betrag sind bei den Anlegern voll steuerpflichtige sowie unter § 2 Abs. 2 und 3 InvStG und unter § 4 Abs. 1 und 2 InvStG fallende Erträge enthalten. In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre sind hingegen nicht einbezogen.
- 3) Mitgeteilt werden die nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Erträge.
- 4) Der angegebene Betrag entspricht 100% der § 3 Nr. 40 EStG unterliegenden Einnahmen abzüglich 100% der § 3c Abs. 2 EStG zuzuordnenden Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 5) Der angegebene Betrag entspricht 100% der § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Einnahmen abzüglich 100% der § 3c Abs. 1 EStG zuzuordnenden Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Die Versagung der Anwendung des § 3c Abs. 1 EStG durch § 8b Abs. 5 KStG wird von § 3 Abs. 3 Nr. 4 InvStG verdrängt. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 6) Der angegebene Betrag entspricht dem nach § 8b Abs. 2 KStG freizustellenden Veräußerungsgewinn (Nettogröße). Auf diesen Betrag ist § 8b Abs. 3 KStG anzuwenden. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 7) Angegeben wird der Betrag der nach § 4 Abs. 1 InvStG von der Besteuerung freizustellenden Erträge.
- 8) Der angegebene Betrag enthält die Abschreibungen, die in die Ermittlung im Betriebsvermögen steuerpflichtiger Erträge eingegangen sind, und die Abschreibungen, die in die Ermittlung der unter Progressionsvorbehalt steuerfreien Erträge eingegangen sind.
- 9) Die angegebenen Beträge entsprechen der grundsätzlich anzuwendenden Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer. Im Einzelfall können sich, z. B. aufgrund von NV-Bescheinigungen, anlegerspezifische Abweichungen ergeben.

## BESCHEINIGUNG NACH § 5 ABS. 1 SATZ 1 NR. 3 INVESTMENTSTEUERGESETZ (InvStG) ÜBER DIE PRÜFUNG DER STEUERLICHEN ANGABEN FÜR DEN INVESTMENTFONDS LEADING CITIES INVEST FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu prüfen, ob die von der Gesellschaft für den Investmentfonds Leading Cities Invest für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 zu veröffentlichenden Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG beziehen.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die Ermittlung beruht auf der Rechnungslegung und dem Jahresbericht nach § 101 Abs. 1 KAGB für den betreffenden Zeitraum. Sie besteht aus einer Überleitungsrechnung aufgrund steuerlicher Vorschriften und der Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentfonds (Ziel-Investmentfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Ziel-Investmentfonds vorliegenden steuerlichen Angaben.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des InvStG zu veröffentlichenden Angaben in Übereinstimmung mit den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Unsere Prüfung erfolgt auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 102 KAGB geprüften Rechnungslegung und des geprüften

Jahresberichtes. Unserer Beurteilung unterliegen die darauf beruhende Überleitungsrechnung und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung, ob die in § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG genannten Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 InvStG), erstreckt sich insbesondere auf die steuerliche Qualifikation von Kapitalanlagen, von Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerlicher Aufzeichnungen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Ziel-Investmentfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Ziel-Investmentfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen und sonstiger veröffentlichter steuerlicher Daten. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Investmentfonds sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung der Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerlichen Angaben überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur oder veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsent-

---

wicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehende Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG beziehen, auswirken kann.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

In die Besteuerungsgrundlagen sind von der Gesellschaft errechnete Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

München, den 6. April 2017

**Deutsche Baurevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ulrich Stertkamp  
Rechtsanwalt/Steuerberater

Claudia Keller  
Steuerberaterin

## EINKOMMENSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNGEN

	FÜR ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN IN EUR	FÜR ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN IN EUR
Ausschüttung je Anteil am 3. Mai 2017 <sup>1)</sup>	3,4930	3,4930
<b>Gesamtausschüttung im Geschäftsjahr je Anteil</b>	<b>3,4930</b>	<b>3,4930</b>
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttungen	1,8346	1,8346
Steuerfreier Anteil der Ausschüttungen für das Geschäftsjahr	1,6584	1,6584

<sup>1)</sup> Der Ausschüttungsbetrag setzt sich zusammen aus der Barausschüttung i. H. v. 3,2500 EUR sowie im Geschäftsjahr gezahlter ausländischer Quellensteuer i. H. v. 0,2430 EUR.

## KAPITALERTRAGSTEUERPFLICHTIGE ERTRÄGE

	FÜR ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN IN EUR	FÜR ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN IN EUR
<b>Bemessungsgrundlage je Anteil</b>	<b>1,8346</b>	<b>1,8346</b>
Abgeltungsteuer bei Depotverwahrung (25%)	0,4586	0,4586
Solidaritätszuschlag (5,5%)	0,0252	0,0252

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird auf Anweisung der Finanzbehörde wie folgt errechnet: Die in den Ausschüttungen enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (1,8346 EUR je Anteil im Privat- und Betriebsvermögen) sind zunächst mit der Anzahl der an den Ausschüttungstagen beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus errechnet sich je nach Verwahrungsart

die Kapitalertragsteuer. Auf diesen Betrag wird der Solidaritätszuschlag erhoben. Der Betrag wird bei Vorliegen einer NV-Bescheinigung oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft in voller Höhe, bei Vorliegen eines Freistellungsauftrages bis zur Höhe der sich hieraus ergebenden Steuererminderung, gutgeschrieben. Andernfalls erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Kapitalertragsteuer.

## ANLAGEERGEBNIS

	INSGESAMT IN EUR
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	3,00
Wertveränderung im Geschäftsjahr	0,18
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3,18</b>

# GREMIEN

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

KanAm Grund  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ein Unternehmen  
der KanAm Grund Group  
MesseTurm  
60308 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 31.12.2016:  
16,3 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,  
HRB 52360  
Gegründet am 06.10.2000

## **Aufsichtsrat:**

Dietrich von Boetticher  
Rechtsanwalt, München  
– Vorsitzender –

Rüdiger H. Päsler  
Rechtsanwalt, Hamburg  
– stellv. Vorsitzender –

Matti Kreutzer  
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Alexander Mettenheimer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates der  
S&MC Investmentbank, München

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

Franz Freiherr von Perfall  
Diplom-Volkswirt, München

## **Geschäftsführung:**

Hans-Joachim Kleinert \*  
Heiko Hartwig  
Olivier Catusse \*

\* 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 31.12.2015:  
356,4 Mio. EUR

## **Abschlussprüfer:**

Deutsche Baurevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Zweigniederlassung München

## **Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):**

Für die Ankaufsbewertung der Fondsimobilien hat die Gesellschaft die folgenden externen Bewerter bestellt:

Dipl.-Ing. Dieter Gontarski, Hamburg  
Von der Handelskammer Hamburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten

Dr.-Ing. Günter Schäffler, Stuttgart  
Von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten von Grundstücken und Gebäuden sowie Baukostenplanung und Baukostenkontrolle

Dipl.-Ing./ Dipl.-Wirtsch.-Ing.  
Bernd Fischer-Werth, Wiesbaden  
Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## **Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):**

Für die Bestandsbewertung der Fondsimmobilien hat die Gesellschaft die folgenden externen Bewerter bestellt:

Dr. Ing. Klaus Keunecke, Berlin  
Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken, FRICS (Fellow of RICS)

Dipl.-Ing. Carlos Nugent, Hamburg  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Sachverständiger und Schätzer der Hamburger Feuerkasse

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr, Berlin  
Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken

## **Vertreter in der Schweiz:**

ACOLIN Fund Services AG  
Affolternstrasse 56  
CH-8050 Zürich

## **Zahlstelle in der Schweiz:**

M.M.Warburg Bank (Schweiz) AG  
Parkring 12  
CH-8027 Zürich

Der Investmentfonds ist in der Schweiz ausschließlich zum Vertrieb an qualifizierte Anleger zugelassen. Für den Erwerb von Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht, der Verkaufsprospekt mit den Anlagebedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Document) maßgeblich. Diese maßgeblichen Dokumente sowie eine Liste über die Aufstellung der Käufe und Verkäufe können kostenlos beim Vertreter in der Schweiz bezogen werden.

---

## **Hinweis:**

Aus der Wertentwicklung und dem steuerfreien Anteil in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden.

**Kontakt**

KanAm Grund

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der KanAm Grund Group

MesseTurm

60308 Frankfurt am Main

Tel. +49-69-71 04 11 0

Fax +49-69-71 04 11 100

[www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de)