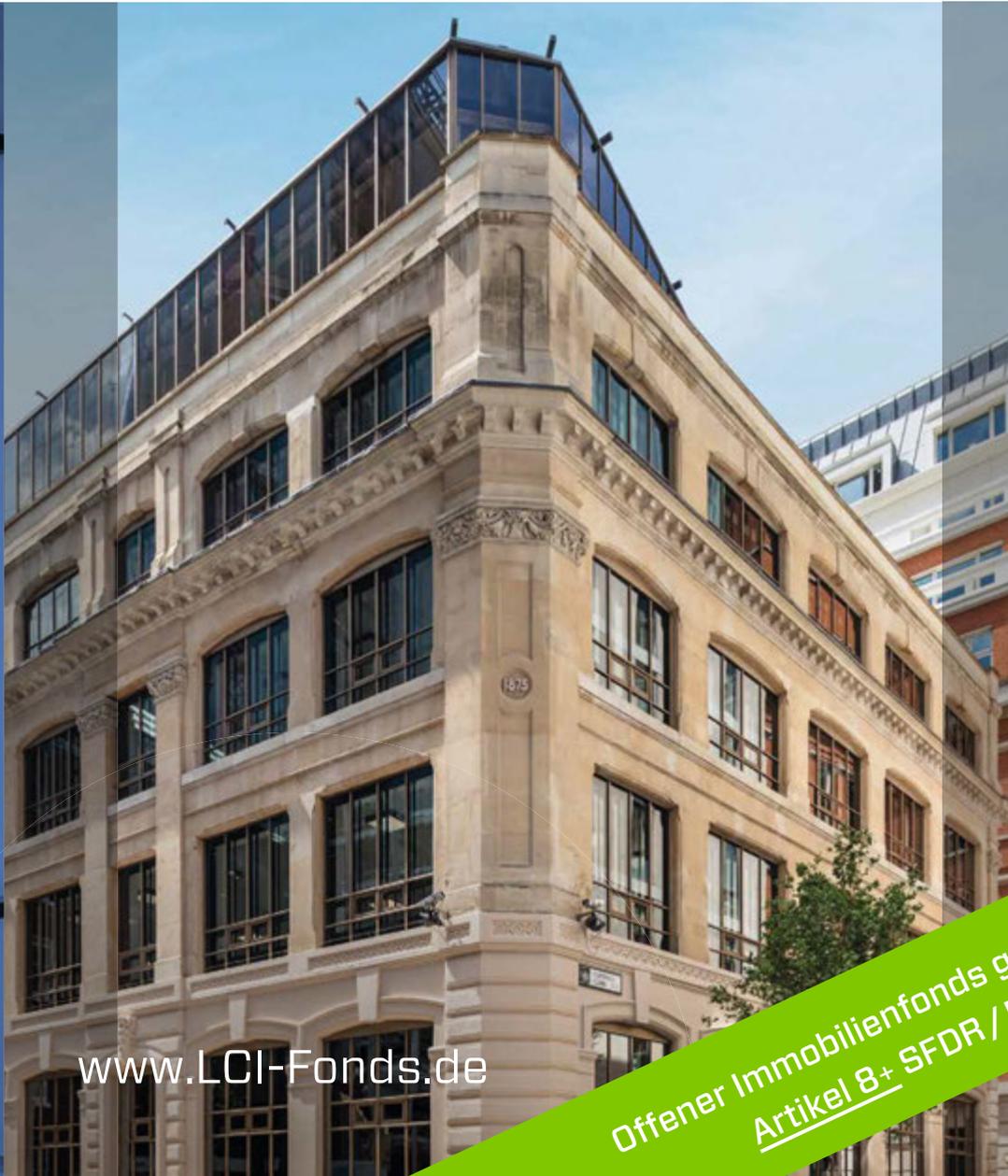


# Halbjahresbericht zum 30. Juni 2025



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

Offener Immobilienfonds gemäß  
Artikel 8+ SFDR / MiFID II



# Auf einen Blick

**56,9 %**

Mieter der öffentlichen Hand

**18**

Objekte im Portfolio

Rund

**632** Mio. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 30.06.2025	STAND: 31.12.2024
Fondsvermögen	520.127.083,26 EUR	571.764.547,18 EUR
Immobilienvermögen gesamt	632.039.883,04 EUR	644.443.049,72 EUR
davon direkt gehalten	239.528.479,53 EUR	250.401.533,91 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	392.511.403,51 EUR	394.041.515,81 EUR
Anzahl der Immobilien	18	19
davon direkt gehalten	7	8
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11	11
Ankäufe von Immobilien	0	0
Verkäufe von Immobilien	1	21
davon direkt gehalten	1	17
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	4
Bestehende Verkaufsverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	0	1
davon direkt gehalten	0	1
Auslandsanteil Immobilien <sup>1)</sup>	74,2 %	72,9 %
Mittelzufluss (netto)	- 61.352.513,76 EUR	- 151.775.032,35 EUR
Anlageerfolg p.a. <sup>2)</sup>	- 12,7 %	- 17,1 %
Anlageerfolg seit Auflage <sup>2) 3)</sup>	- 2,6 %	- 2,9 %
Vermietungsquote <sup>4)</sup>	94,6 %	96,2 %
Liquiditätsquote <sup>5)</sup>	10,7 %	19,1 %
Gesamtkostenquote	- % <sup>6)</sup>	1,37 %
Anteilumlauf in Stück	6.866.096	7.575.275
Anteilwert	75,75 EUR	75,47 EUR <sup>7)</sup>
Ausgabepreis	79,92 EUR	79,62 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	-	-

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

<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> Auflegedatum 15. Juli 2013; Vertriebsstart, d. h. Hereinnahme ersten Anlegerkapitals, 20. November 2013

<sup>4)</sup> Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der seit 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, die vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

<sup>5)</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 Immobilien benötigt.

<sup>6)</sup> Eine Berechnung/Angabe erfolgt nur zum Geschäftsjahresende.

<sup>7)</sup> unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2024 erfolgten Ausschüttung am 7. Mai 2024 in Höhe von 2,25 EUR

## 05

Tätigkeitsbericht

Bericht des  
Fonds-  
managements



## 30

Immobilienbestand

Nachhaltigkeits-  
aktivitäten und  
Vermietung



## Halbjahresbericht

### 05 Tätigkeitsbericht

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 10 Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit
- 16 Strategie und Management
- 20 Risikoprofil
- 22 Immobilienportfoliostruktur
- 26 Kredite und Währungsrisiken
- 29 Immobilientransaktionen – Verkäufe
- 30 Immobilienbestand
- 41 Ausblick

### 42 Vermögensübersicht

- 44 Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
- 46 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 57 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 57 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 58 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 60 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## Sonstiges

- 62 Gremien

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



LEADING CITIES  
INVEST

---

**66,7%**

langfristige Mietverträge  
über das Jahr 2032 hinaus

---

**56,9%**

Mieter der öffentlichen Hand

---

**18**

Objekte

---

# Tätigkeitsbericht

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



## Bericht des Fondsmanagements

### Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der LEADING CITIES INVEST war mit vorsichtigem Optimismus in das Geschäftsjahr 2025 gestartet. Zwar waren die Rahmenbedingungen immer noch herausfordernd, doch die Kündigungen von Anteilen nahmen gegen Ende 2024 ab. Der gewerbliche Immobilienmarkt zeigte Anzeichen der Belebung.

Die Vermietungsquote lag zum 30. Juni 2025 bei 94,6%. Der Anteil staatlicher Mieter ohne Ausfallrisiko war mit 56,9% sehr hoch. Diese Fakten prägten die Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des LEADING CITIES INVEST und sprachen für eine stabile Fondsentwicklung für langfristig orientierte Anleger. Der positive Ausblick stützte sich auf folgende Faktoren und Entwicklungen:

- Bereits im dritten Quartal 2024 war im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung der Rückgabewünsche festzustellen. Dieser Trend setzte sich grundsätzlich auch im vierten Quartal 2024 fort.
- Die Preise für gewerbliche Immobilien hatten nach Analysen von Scope den Boden gefunden.
- Beschäftigte kehrten nach Jahren des Homeoffice wieder vermehrt in die Büros zurück, wovon vorrangig Objekte in zentralen Citylagen profitierten.
- Zudem sorgten die überwiegend gute Vermietungssituation des LEADING CITIES INVEST sowie Vermietungserfolge für Stabilität.

## Leading Cities:

### drei Kategorien nach dem

### C-Score Modell

#### Leading Cities International

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

#### Leading Cities National

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

#### Leading Cities Future

- sind Städte, die entweder nach einer Phase des Immobilienmarktabschwungs kurz vor einem Turnaround stehen oder aufgrund struktureller Veränderungen Wertentwicklungspotenzial in sich bergen.

Im Bericht zum LEADING CITIES INVEST zum Ende des Geschäftsjahres 2024 führten wir dennoch an, dass sich der geäußerte Optimismus im Laufe des Geschäftsjahres 2025 bestätigen müsse. Rückblickend stellen wir jedoch fest, dass sich das negative Nettomittelaufkommen der gesamten Branche der Offenen Immobilienfonds mit hohen Mittelrückgaben im Jahr 2024 laut BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. auch im ersten Halbjahr 2025 weiter fortsetzte. Kaum ein Offener Immobilienfonds, auch nicht der LEADING CITIES INVEST, konnte sich dem entziehen. Während der LEADING CITIES INVEST durch die Objektverkäufe im Jahr 2024 mit einer ausreichenden Liquidität zur Deckung der Rückgabewünsche im Jahr 2025 gestartet war, bedeutet dies, dass nun weitere Immobilienverkäufe folgen müssen, um die neuen Rückgabewünsche zu bedienen.

#### Ursachen und Entwicklung

Bevor die Kündigungen von Anteilen im Geschäftsjahr 2023 den LEADING CITIES INVEST zu Immobilienverkäufen während des Geschäftsjahres 2024 zwangen, bestand das Fondsportfolio zum 31. Dezember 2023 aus 40 Immobilien bei einem Immobilienvermögen von rund 1,1 Mrd. EUR. Zum Stichtag 30. Juni 2025 umfasste das Portfolio noch 18 Immobilien mit einem Wert von insgesamt 633 Mio. EUR. Im ersten Geschäftshalbjahr 2025 wurden weder Immobilien verkauft noch gekauft.

Die Entwicklung des LEADING CITIES INVEST hängt eng zusammen mit der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Inflationsentwicklung in Europa. Zunächst war die Zinsentwicklung von einem starken Rückgang zu Beginn der Coronapandemie geprägt, gefolgt von einem deutlichen und schnellen Anstieg ab 2022.

Der höchste Zinssatz für Einlagen (Leitzins) wurde im September 2023 erreicht. Zu diesem Zeitpunkt lag der Einlagensatz der EZB bei 4,0 %. Dieser Höchststand war das Resultat einer Vielzahl von Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB), nachdem diese ab Juli 2022 die sogenannte Zinswende aufgrund der hohen Inflation eingeleitet hatte.

Mit den steigenden Zinsen rückten für risikoaverse Anleger alternative, höher rentierende Anlageformen in den Blick. Dies führte zu Kapitalverschiebungen von Offenen Immobilienfonds hin zu Anleihen und Festgeld. Für die Branche der Offenen Immobilienfonds wuchs dadurch der Druck, Objekte zu veräußern. Am Markt kam es zu einem Überangebot bei gleichzeitig schwachem Transaktionsvolumen aufgrund gestiegener Finanzierungskosten und wirtschaftlicher Unsicherheiten. So sank im Jahr 2023 das Transaktionsvolumen in den Immobilienmärkten auf das niedrigste Niveau seit 2009, und Immobilienverkäufe konnten häufig nur mit deutlichen Preisabschlägen durchgeführt werden.

Auf diese Situation reagierten unabhängige externe Bewerter mit Korrekturen bei der Neubewertung von Immobilienportfolios. Wertberichtigungen betrafen auch das Portfolio des LEADING CITIES INVEST.

### **Belastungen für die Wertentwicklung**

Die durch die Kündigung von Anteilen notwendig gewordenen Objektverkäufe, einhergehend mit Belastungen aus Verkaufsnebenkosten und noch nicht abbeschriebenen Ankaufsnebenkosten, sowie Wertanpassungen der Immobilien durch die externen Bewerter infolge der Marktentwicklung belasteten die Wertentwicklung.

Zum Stichtag 30. Juni 2025 lag die Performance der abgelaufenen Zwölf-Monats-Periode bei -12,7 % p.a. gegenüber -14,8 % p.a. im vorangegangenen Vergleichszeitraum. Blickt man isoliert auf das erste Geschäftshalbjahr 2025 ergab sich hingegen ein leichter Hinzugewinn von 0,28 EUR pro Anteil. Dieser Vergleich macht deutlich, wie unterschiedlich die Fondsentwicklung ausfallen kann, wenn in einer Phase ohne Immobilientransaktionen der Fokus des Managements vorrangig auf die Bewirtschaftung des Fonds und dessen Ertragsfaktoren gerichtet werden kann, ohne dass neue Immobilienverkäufe und die damit verbundenen Risiken und Nebenkosten ihre Auswirkungen zeigen.

### **Die aktuelle Lage**

Inzwischen hat die EZB seit Juni 2024 ihren Leitzins mehrmals gesenkt, um die Konjunktur zu stützen. Dennoch liegen die Zinsen, speziell jene zur Immobilienfinanzierung, immer noch deutlich über dem Niveau von vor 2022. Eine kurzfristige Veränderung der Situation zum Vorteil der Offenen Immobilienfonds ist von dieser Seite ohne eine weitere beherrzte Zinssenkung der EZB eher nicht zu erwarten.

Hinzu kam die regulatorische Unsicherheit durch ein noch nicht rechtskräftiges Gerichtsurteil gegen einen Anbieter Offener Immobilienfonds zum Ausweis der Risikoklassifizierung (SRI). Für den LEADING CITIES INVEST wurde der SRI nach geltendem Recht ermittelt. Dennoch belastet dieser Umstand den aktiven Vertrieb von Fondsanteilen des LEADING CITIES INVEST massiv.

»Der LEADING CITIES INVEST verfügt mit 56,9 % über einen hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die für ein besonderes Maß an Sicherheit stehen.«

### Maßnahmen des Fondsmanagements

Angesichts der damit verbundenen Herausforderungen legte das Fondsmanagement im ersten Geschäftshalbjahr 2025 seine Schwerpunkte auf die Vorbereitung weiterer Immobilienverkäufe zur Liquiditätsbeschaffung und die Bewirtschaftung des Bestandsportfolios.

Erste Objektveräußerungen sind für das dritte Quartal 2025 geplant. Weitere werden folgen, wobei die Entwicklung der Kündigungen von Anteilen den Umfang bestimmen wird.

Zur Liquiditätsbeschaffung und Vorbereitung von Immobilienverkäufen führte das Fondsmanagement erstmals im Herbst 2023 eine qualitative Analyse des gesamten Immobilienportfolios durch. Diese Analyse wurde und wird aufgrund des anhaltenden Verkaufsdrucks fortlaufend angepasst. Ziel ist die Identifikation eines Portfolios, das nach den zur Liquiditätsbeschaffung notwendigen Objektverkäufen eine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des Fonds auf Basis von Kennzahlen erlaubt. Objekte, die nicht zum identifizierten Portfolio zählen, werden in den Verkaufsprozess übergeleitet. Mit den Erkenntnissen aus den Vermarktungsaktivitäten werden weitere Fondsobjekte in das Verkaufsportfolio einbezogen.

Die Portfolioqualität des LEADING CITIES INVEST ist anerkanntermaßen hoch. Dies hat die unabhängige Ratingagentur Scope dem Fonds in ihrer jüngsten DIF-Marktstudie wiederholt bescheinigt, in der sie dem LEADING CITIES INVEST insgesamt mit der Note »b« eine solide Qualität bestätigte.

Grundsätzlich basiert die Bewertung des Immobilienportfolios auf mehreren Kriterien. Dazu gehören die hohe Vermietungsquote, der hohe Anteil staatlicher Mieter und die hohe Zertifizierungsquote der Immobilien im LEADING CITIES INVEST. Diese Faktoren sowie die gute Portfoliostruktur belegen die hohe Qualität des Fonds. Die Gebäude befinden sich in guten bis sehr guten Lagen. Der Fokus liegt auf kleinen bis mittelgroßen Immobilien mit einem Verkehrswert von maximal 100 Mio. EUR, die in der Regel fungibler sind als Großimmobilien. Mit dieser Portfoliostruktur war es dem LEADING CITIES INVEST möglich, Objektverkäufe in einem herausfordernden Marktumfeld zu erzielen, in dem die Käufergruppen derzeit außerordentlich kritisch sind.

Für die Portfolioqualität des LEADING CITIES INVEST sprechen:

- die hohe Vermietungsquote von 94,6 %,
- der mit 56,9 % sehr hohe Anteil staatlicher Mieter ohne Ausfallrisiko,
- die lange Restlaufzeit der Mietverträge mit einem Anteil von 66,7 % über das Jahr 2032 hinaus,
- indexierte Mietverträge mit Mietanpassungsklauseln bei steigender Inflation und
- die hohe Zertifizierungsquote von 84,7 % des Immobilienportfolios unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten.

Unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« ist ein erfolgreicher und langfristig verankerter Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Für uns sind nicht nur Finanzkennzahlen wichtig; wir übernehmen auch Verantwortung für die gesellschaftlichen und ökologischen Auswirkungen unserer Entscheidungen und Handlungen.

### Vermietungserfolge

Während des Berichtszeitraumes gelangen dem Management zwei bedeutende Vermietungserfolge.

Paramount verlängerte seinen Mietvertrag über rund 4.500 qm Fläche im »Renaissance« an der Mokotowska in Warschau bis 2030. Der US-amerikanische Medienkonzern ist bereits seit 2017 Mieter der Immobilie des LEADING CITIES INVEST.

CMS hat seinen Mietvertrag über rund 1.200 qm Fläche im Objekt »Nerviens 85« in Brüssel bis 2034 verlängert. Die international tätige Wirtschaftskanzlei ist bereits seit 2007 Mieter der Immobilie, die sich seit Juli 2017 im Besitz des LEADING CITIES INVEST befindet.

### Fazit zum Ende des Geschäftshalbjahres

Nach den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2025 lässt sich zusammenfassend sagen, dass der LEADING CITIES INVEST, ebenso wie die gesamte Branche, trotz weitgehend stabiler Kennzahlen mit großen Herausforderungen konfrontiert ist. Die Unsicherheit besteht darin, dass momentan nicht vorhersehbar ist, ob und in welchem Ausmaß die Zinsen weiter sinken, wie Anleger reagieren und wann eine durchgreifende Belebung den Markt erfasst. Hinzu kamen jüngst auch regulatorische Unsicherheiten.

Das Management des LEADING CITIES INVEST setzt alles daran, dem Fonds seine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose zu bewahren, wobei sich diese Aufgabe immer anspruchsvoller gestaltet.

---

### Hinweis

Bitte beachten Sie: Mit Wirkung zum 1. Juli 2025, also kurz nach Ablauf des Berichtszeitraumes, wurde der Verkaufsprospekt des LEADING CITIES INVEST angepasst, da sich im Rahmen der regelmäßigen inhaltlichen Überprüfung Änderungsbedarf u. a. in den steuerlichen Hinweisen und in der Organisation der Immobilienverwaltung ergeben hat. Darüber hinaus wurden die Gremien auf den aktuellen Stand gebracht.



Der aktuelle Verkaufsprospekt steht Ihnen zum Download und zum Bestellen auf der Website des LEADING CITIES INVEST zur Verfügung: [www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de)

## Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit

Seit dem 1. Mai 2022 ist der LEADING CITIES INVEST gemäß den Transparenzanforderungen als »Finanzprodukt mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen« gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung eingestuft. Im Vordergrund steht dabei, die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu unterstützen und den Anlegern und Vertriebspartnern transparente und verständliche Informationen zu den ESG-Kriterien des LEADING CITIES INVEST zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen seiner Artikel-8-Strategie bewirbt der LEADING CITIES INVEST ein ökologisches Merkmal im Sinne des Artikels 8 der SFDR (Offenlegungsverordnung).

Die bisher verfolgte Anlagestrategie wurde dahingehend konkretisiert, dass das Sondervermögen bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien ein ökologisches Merkmal im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in der Abkürzung ESG) wird beim LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST vorangetrieben wird. Dazu verfolgt der LEADING CITIES INVEST einen sogenannten Dekarbonisierungspfad, um bis 2050 über ein nahezu klimaneutrales Immobilienportfolio zu verfügen (vgl. Abbildung Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad nach CRREM auf Seite 11).

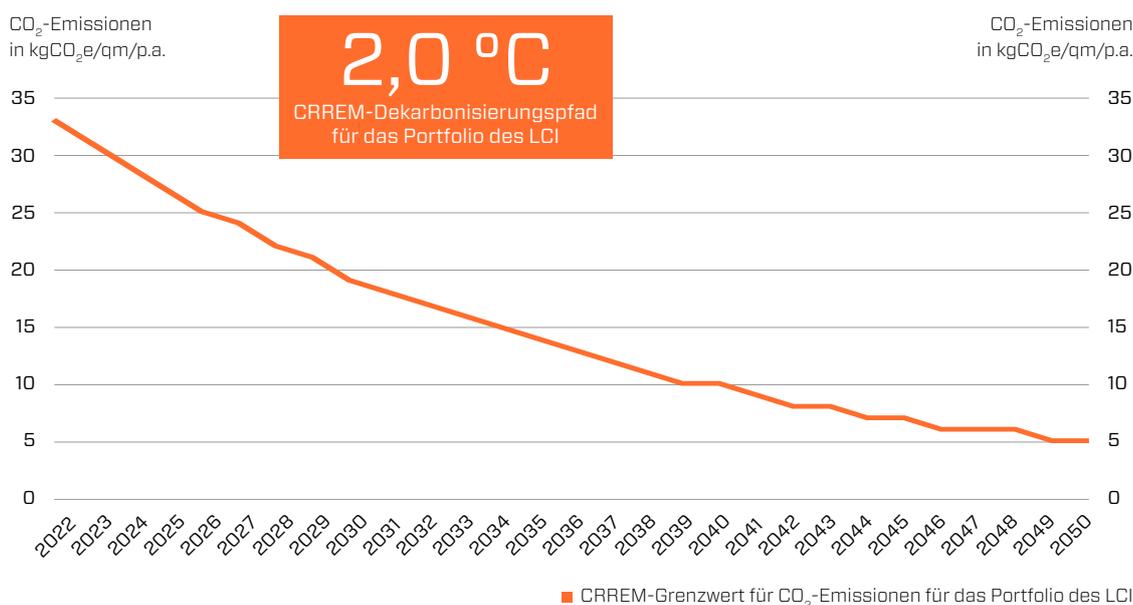
Daneben ist bei der Anlage der Liquidität des Sondervermögens ausgeschlossen, in Vermögensgegenstände zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukte) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) nicht anerkannt haben.

### **LEADING CITIES INVEST erfüllt seit 1. August 2022 MiFID-II-Vorgaben für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen:**

Seit August 2022 erfüllt der LEADING CITIES INVEST zusätzlich die MiFID-II-Vorgaben für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen und ist somit als sogenannter »Artikel-8-plus-Fonds« klassifiziert. Das »plus« stellt dabei aus Vertriebsicht ein entscheidendes Produktmerkmal dar. Denn Berater müssen seit August 2022 Kunden im Beratungsgespräch zu ihren Nachhaltigkeitspräferenzen befragen und können Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen nur »Artikel-8-plus«- und »Artikel-9«-Fonds empfehlen. Dabei sehen Artikel-8-plus-Fonds einen Mindestanteil nachhaltiger Investitionen bzw. Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie vor oder berücksichtigen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsziele (PAI) in der Anlagestrategie.

Zwischenzeitlich sind nahezu alle Offenen Immobilienfonds in Deutschland als Artikel-8-plus-Fonds klassifiziert. Von diesen berücksichtigt die Mehrzahl ausschließlich sogenannte »wichtigste

## Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LCI



Die Grafik zeigt den Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2024. Er berechnet sich auf Grundlage der individuellen Dekarbonisierungspfade aller Immobilien des LEADING CITIES INVEST.

nachteilige Auswirkungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsziele« (PAI – Principal Adverse Impacts) in ihrer Anlagestrategie.

Das spiegelt gewissermaßen auch die Anlagestrategie des LEADING CITIES INVEST wider. Dieser berücksichtigt ergänzend zu dem ökologischen Merkmal »Environmental/Ökologie« seit dem 1. August 2022 darüber hinaus mögliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (»Principal Adverse Impacts«). Die Ermittlung und Messung im LEADING CITIES INVEST erfolgt anhand der Nachhaltigkeitsindikatoren »fossile Brennstoffe«, »energieineffiziente Immobilienassets« sowie »Intensität des Energieverbrauchs«. Damit darf der LEADING CITIES INVEST gemäß der Europäischen Richtlinie MiFID II an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen vertrieben werden. Weitere Informationen zu PAIs auf Unternehmensebene der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH können dem PAI-Statement auf der Website unter <https://www.leading-cities-invest.de/news-und-service/downloads> entnommen werden.

### Die KanAm Grund Group ist seit Jahren im Bereich Nachhaltigkeit aktiv

Aufgrund der Erfahrungen im Bereich ESG zählt sich die KanAm Grund Group zum Kreis derjenigen Immobilien-Asset-Manager, die in den letzten Jahren ein besonderes Know-how aufgebaut haben, um die Immobilien der Investoren entsprechend der jeweiligen Anlagestrategie auch unter Nachhaltigkeitsaspekten und unter Berücksichtigung der zunehmenden EU-Regulierung sowie der steigenden ESG-Anforderungen im Markt weiterzuentwickeln.

#### Zertifizierungsquote erhöht

So hat die KanAm Grund Group insbesondere die Zertifizierungsquote der Immobilien im LEADING CITIES INVEST in den vergangenen Jahren deutlich angehoben.

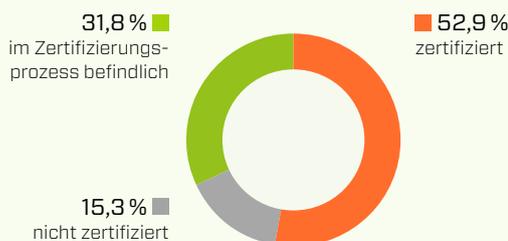
Gebäudezertifikate bieten die Möglichkeit, Nachhaltigkeitskriterien anhand von unabhängigen sowie etablierten und anerkannten Maßstäben zu messen und zu vergleichen. Im Fokus steht dabei die umfassende Bewertung einer Immobilie unter sozialen, ökologi-

schen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Dabei gibt es je nach Investitionsstandort länderspezifische Zertifizierungssysteme. Mittlerweile existieren mehr als 600 Zertifizierungssysteme weltweit. Das erste Zertifikat, das BREEAM-Zertifikat, wurde 1990 in Großbritannien entwickelt. Es folgten im Verlauf der 90er-Jahre u. a. das US-amerikanische LEED-Zertifikat, das französische HQE-Zertifikat, das Minergie-Zertifikat aus der Schweiz und das Green-Star-Zertifikat aus Australien. In Deutschland hat sich seit 2007 vor allem das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) etabliert.

Immobilien der KanAm Grund Group verfügen beispielsweise über Zertifizierungen folgender Systeme: BREEAM, HQE und DGNB. Zum 30. Juni 2025 sind beim LEADING CITIES INVEST insgesamt 14 Immobilien im Wert von rund 535 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Die Zertifizierungsquote liegt somit bei 84,7% bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST und damit auf einem hohen Niveau.

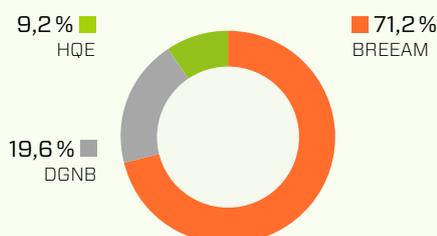
### Status quo der Zertifizierungen /

auf Basis der Verkehrswerte



### Verteilung nach Zertifizierungssystemen /

auf Basis der Verkehrswerte



### CO<sub>2</sub>-Emissionen im Fokus

Immobilien sind für nahezu 40 % der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich; deshalb tragen sie maßgeblich zum Klimawandel bei. Gleichzeitig sind Immobilien einerseits physischen Risiken ausgesetzt und unterliegen andererseits regulatorischen Veränderungen, die mit der Transformation in Richtung nachhaltiger Wirtschaft verbunden sind. Gebäude energieeffizient auszustatten, zählt daher zu den wichtigsten Methoden, um Treibhausgasemissionen zu reduzieren und gleichzeitig die Attraktivität der Immobilien für Investoren und Mieter zu fördern.

Gemäß der Anlagestrategie des LEADING CITIES INVEST prüft die KanAm Grund Group bei jedem Ankauf von Immobilien, ob die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST auch bei Aufnahme des entsprechenden Gebäudes in das Immobilienportfolio im relevanten Zeitraum auf oder unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfad für das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilienportfolios zu verringern.

Gegenwärtig nutzt die KanAm Grund Group den 2-Grad-Dekarbonisierungspfad von CRREM. Dabei schafft der CRREM-Pfad Klarheit darüber, ob die gegenwärtigen CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilien noch akzeptabel oder zu hoch sind und wie stark dieser Wert in Zukunft gesenkt werden muss, um als »Paris Proof« zu gelten. Die Bezeichnung »Paris Proof« zielt dabei auf das historische Pariser Klimaabkommen am Ende der UN-Klimakonferenz im Jahr 2015 ab, als die gesamte Weltgemeinschaft – also fast 200 Staaten – sich zu einem gemeinsamen Ziel verpflichtet hat: Die Erderwärmung soll auf deutlich unter 2 °C (oder sogar 1,5 °C) gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden.



### KanAm Grund verwendet beim Ankauf ein eigens entwickeltes Scoring-Modell

Der Dekarbonisierungspfad ist auch ein wesentlicher Bestandteil des Prüfungsprozesses im Rahmen des von der KanAm Grund Group entwickelten ESG-Scoring Modells. Beim Ankauf von Immobilien des LEADING CITIES INVEST greift die KanAm Grund Group auf ein eigenes Umwelt-, Sozial- und Governance-Scoring Modell (ESG-Scoring Modell) zurück. Nach dessen Kriterien wird das Gebäude beurteilt und seine ökologische Weiterentwicklung wird geplant. Dabei werden nicht nur Daten ermittelt und Kennziffern gemessen, sondern beim Ankauf auch Maßnahmen definiert, die bei der Verwaltung des Gebäudes umgesetzt werden. Im Rahmen des Scoring-Modells werden folgende acht Parameter und jeweils diverse zugehörige Unterparameter untersucht:

1. CO<sub>2</sub>-Emissionen und Einhaltung eines Dekarbonisierungspfades
2. Verfügbarkeit von Energiedaten
3. Energieausweis
4. Energieaudit
5. Smart Meter
6. Umweltrisiken
7. Standortbewertung
8. Gebäudezertifizierung

### Projekt mit MeteoViva zielt auf Erhöhung der Energieeffizienz in den Immobilien

Im Geschäftsjahr 2023 hat die KanAm Grund Group mit MeteoViva, einem führenden Smart-Data-Anbieter in der Gebäudesteuerung, ein Projekt gestartet mit dem Ziel, die Energieeffizienz in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST zu erhöhen sowie den Energieverbrauch digital zu erfassen. Dazu wurde ein Zweijahresplan entwickelt, der die schrittweise Einführung von zwei Softwarelösungen vorsieht.

Zunächst erfolgt eine Optimierung der Gebäudeautomation in Bezug auf Heizen und Kühlen, indem ein intelligenter Algorithmus als lernendes System das Gebäude und seine spezifische Physik in einer Lernphase »kennenernt«. Insbesondere wird dabei erfasst, wie das Gebäude auf sich ändernde Parameter wie Sonneneinstrahlung, Nutzerverhalten etc. reagiert. In Kombination mit den vorausschauenden Wetterdaten von drei Tagen erlaubt dies dem System, selbst moderne Neubauten deutlich effizienter zu betreiben. Im Durchschnitt werden dabei Einsparungen zwischen 10 und 30 % realisiert. Ein weiterer positiver Effekt ist der nachweislich erhöhte Nutzerkomfort, da Wärme- und Temperaturspitzen damit vermieden werden.

» Nachhaltig zu handeln und Verantwortung für den Anlageerfolg unserer Anleger zu übernehmen, ist für uns untrennbar miteinander verbunden.«

Zusätzlich werden die Ist-Zustände und die realisierten Erfolge in Bezug auf den Energieverbrauch digital in den hausinternen Systemen erfasst. Dadurch ergibt sich für den Fonds ein entscheidender Vorteil: Die Energiedaten stehen in Echtzeit zur Verfügung. Insbesondere für ESG-Reportings, aber auch für Mieterinformationen sind diese Daten somit stets in hoher Qualität verfügbar.

#### Biodiversitätsstudie für LEADING CITIES INVEST

Die Ressourcen der Natur sind begrenzt und Menschen arbeiten und leben nur dann gut, wenn auch unsere Ökosysteme funktionieren. Dieses Erkenntnis betrifft auch urbane Räume und die dort befindlichen Immobilien.

Während der Fokus in der Nachhaltigkeitsdebatte bislang vorrangig auf dem Thema CO<sub>2</sub>-Emissionen lag, nimmt das Bewusstsein für die Bedeutung der Biodiversität in der Politik und der Finanzbranche stetig zu.

Auch die KanAm Grund Group hat die Bedeutung des Themas Biodiversität erkannt und Anfang 2023 für den LEADING CITIES INVEST in Kooperation mit einem externen Berater eine Biodiversitätsstudie durchgeführt. Die Studie zielte darauf ab, einerseits allgemeine Zusammenhänge zwischen Biodiversität und den Immobilien herzustellen und andererseits anhand von Plausibilitätsüberlegungen und in Bezug zu den von KanAm Grund bereitgestellten Immobiliendaten (z. B. Größe, bebaute Fläche, Lage, Nutzung, Gebäudetyp) die Relevanz für Gebäude des LEADING CITIES INVEST abzuleiten. Die Ergebnisse der Studie helfen dabei, eine fondsweite Biodiversitätsstrategie zu entwickeln. Zudem wurde eine Biodiversitätsrichtlinie verabschiedet, die praktische Handlungsempfehlungen für ausführende Dienstleister umfasst. Die Richtlinie wurde entwickelt, um den operativen Partnern effektive Anleitungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur

Auswahl passender Pflanzen sowie zur Anlage von Beeten bereitzustellen, die es ermöglichen, die Immobilien nachhaltig zu gestalten und die Biodiversitätsbedingungen an den Standorten zu fördern.

#### Die Experten bei der KanAm Grund Group: das Sustainability-Team

Bei allen Strategien, smarten Technologien und innovativen Konzepten kommt es aber wie immer auf den Menschen dahinter an. Denn auswählen und entscheiden werden weiterhin die Experten der KanAm Grund Group. Sie sind das Fundament der Expertise der KanAm Grund Group – auch im Bereich Nachhaltigkeit.

- Bei der KanAm Grund Group arbeitet seit Jahren ein qualifiziertes Sustainability-Team aktiv an der Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategien. Es setzt sich zusammen aus Mitgliedern der Geschäftsführung, Direktoren sowie Mitarbeitern aus allen Fachbereichen und genießt somit einen hohen Stellenwert im Unternehmen.
- Dabei trifft das ESG-Management-Board alle wichtigen Entscheidungen für das Unternehmen, die Fonds und die Immobilien. Unterstützt wird es dabei von zahlreichen ESG-Arbeitskreisen, die sich mit einzelnen ESG-Themen beschäftigen. Auf diese Weise ist Nachhaltigkeit ein fundamentaler Bestandteil des Kerngeschäfts der Gesellschaft.
- Hinzu kommt, dass die KanAm Grund Group bereits 2018 damit begonnen hat, die Mitglieder der ESG-Arbeitskreise gezielt schulen zu lassen (z. B. SRI Advisor EBS, DGNB Consultant, DGNB ESG-Manager), um die Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.

- Neben der dauerhaften Analyse und Koordination der strategischen und regulatorischen ESG-Anforderungen liegt nunmehr auch ein besonderer Fokus auf der operativen Umsetzung.

### **KanAm Grund Group beteiligt sich an Initiativen und orientiert sich an international anerkannten Standards**

Die KanAm Grund Group beschäftigt sich seit über 15 Jahren mit Nachhaltigkeitsthemen. Die KanAm Grund Group ist beispielsweise seit 2009 Mitglied im US Green Building Council.

Seit März 2020 ist die KanAm Grund Group Unterzeichnerin der von den Vereinten Nationen unterstützten Prinzipien für verantwortliches Investieren (UN PRI – United Nations Principles for Responsible Investment). Damit erklären wir uns als internationales Immobilienunternehmen bereit, Umwelt- und Sozialfragen sowie Themen einer guten Unternehmensführung in unseren Unternehmens- und Investmentprozess miteinzubeziehen.

Im Januar 2021 ist die KanAm Grund Group der Brancheninitiative ECORE (ESG Circle of Real Estate) beigetreten. Die Initiative wurde zu Beginn des Jahres 2020 zur Entwicklung eines praxistauglichen Steuerungstools auf Immobilienportfolio- und Objektebene sowie zum Austausch von Best-Practice-Ansätzen gegründet. Die KanAm Grund Group hat 2023 im Rahmen eines Self Assessments wiederholt mit einem Teilportfolio des LEADING CITIES INVEST an der Brancheninitiative ECORE teilgenommen.

Die KanAm Grund Group ist GRESB-Mitglied und hat auch Erfahrung mit dem international anerkannten Benchmarkingsystem für die Messung und Bewertung von Nachhaltigkeit in Portfolios. Die KanAm Grund Group konnte für den LEADING CITIES INVEST bereits 2020 im ersten Anlauf einen »Green Star«-Status und zuletzt drei Sterne im Jahr 2021 erzielen.

### **Die Rolle der KanAm Grund Group als Corporate Citizen**

Bereits seit mehreren Jahren unterstützt die KanAm Grund Group soziale Projekte. Die KanAm Grund Group fördert an einzelnen Investitionsstandorten auch Initiativen, die zur Steigerung der städtischen Lebensqualität beitragen. Dabei konzentriert sich die KanAm Grund Group auf zwei Programme:

#### **Kids in Cities**

Kinder sind die Zukunft – und verdienen besondere Unterstützung. Darum begleitet die KanAm Grund Group an wichtigen Investitionsstandorten gezielt Vereinigungen, die sich für Kinder und Jugendliche einsetzen.

In Hamburg begleitet der Freundeskreis Die ARCHE Hamburg e.V. junge Menschen in allen Lebenslagen und hilft in schwierigen Phasen. Die Kindervereinigung Dresden e.V. engagiert sich ebenfalls in der Kinder- und Jugendarbeit. Neben der offenen Projektarbeit betreibt sie auch eigene Einrichtungen. Bei Helfende Hände e.V., Stuttgart, steht die Unterstützung von Einrichtungen für Kinder im Fokus. Zudem unterstützen die Helfer Jugendliche in kritischen Lebenssituationen.

#### **Art in Public**

Kunst für jedermann kostenneutral erlebbar machen: Mit diesem Ziel fördert die KanAm Grund Group seit 2015 die Ausstellung »Blickachsen«, die Skulpturen in den öffentlichen Raum bringt. An Schauplätzen im Rhein-Main-Gebiet – dem Sitz der KanAm Grund Group – entsteht so ein einzigartiges Zusammenspiel von Kunst und Natur. Die behutsame Platzierung zeitgenössischer Werke in der Umgebung eröffnet für Passanten und Besucher neue Perspektiven. Dazu tragen wir gerne bei.

## Strategie und Management

Der LEADING CITIES INVEST ist als Offener Immobilienfonds der neuen Generation für Anleger konzipiert, die an einer längerfristigen, risikogestauten und international ausgerichteten Immobilien-Kapitalanlage interessiert sind.

Der LEADING CITIES INVEST investiert in Immobilien, die nach den Vertragsbedingungen überwiegend in Deutschland, Europa oder in Nordamerika belegen sind. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten.

Die Mindestanlagesumme beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Damit können Privatanleger bereits mit verhältnismäßig niedrigen Anlagesummen von den Chancen einer risikogestauten Investition in attraktive Immobilien 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.

Der LEADING CITIES INVEST verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik. Als Anlageziel werden eine angemessene Rendite, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

Die Schutzvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) gelten für alle Anleger im Fonds gleichermaßen. Die 24-monatige Mindesthaltungsdauer und die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist sollen den Fonds vor plötzlichen und unvorhersehbaren Anteilrückgaben schützen und somit eine Liquiditätssteuerung ermöglichen.



## Aktuelle Investmentstrategie

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

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

### Merkmale von Core- und Core-plus- Immobilien



#### Core-Immobilien

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



#### Core-plus-Immobilien

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



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

Der Erwerb ausgewählter Objekte erfolgt nach der von KanAm Grund entwickelten CashCall-Strategie. Dieser bewährte Ansatz bezweckt zum Vorteil der

Anleger, dass Mittelzuflüsse in den LEADING CITIES INVEST zeitnah zur geplanten Akquisition von Immobilien erfolgen bzw. ohne Kaufabsicht lediglich zur Liquiditätsbeschaffung notwendig sind. Das bedeutet, dass der Fonds eine CashSTOP-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind bzw. keine über die ordnungsgemäße Bewirtschaftung hinausgehende Liquidität notwendig ist. Damit bezweckt das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg möglichst nicht durch die Liquiditätsverzinsung verwässert wird.

## Eigene Research- und Portfoliomodelle

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

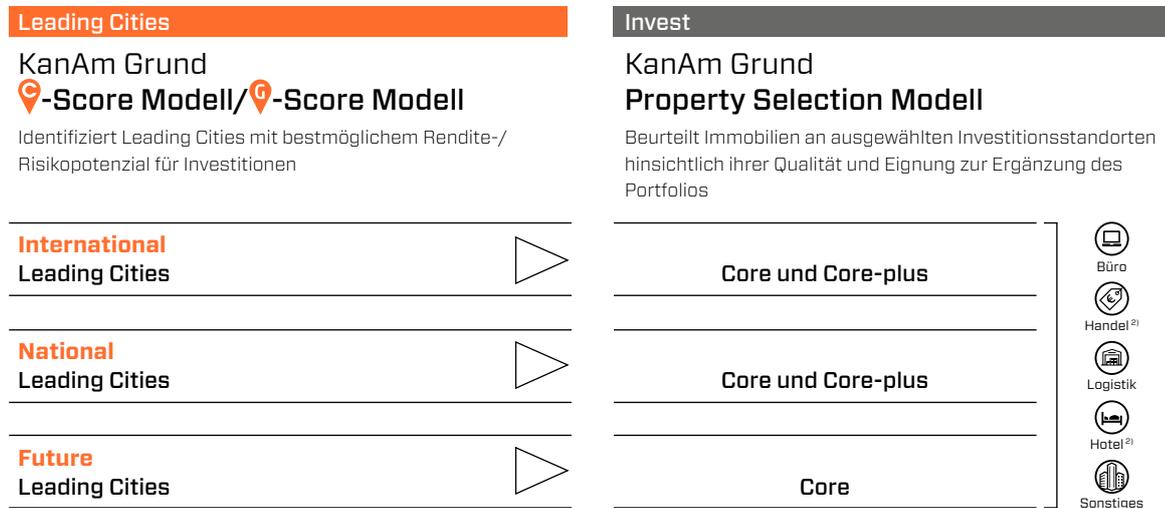
Für die **Standortuntersuchung** kommen das im Rahmen des KanAm Grund-Immobilienmarkt-Researchs entwickelte City-Scoring Modell (»C-Score«) und seine Erweiterung, das Germany-Scoring Modell (»G-Score«), zur Anwendung. Das Ziel beider Modelle ist die Bewertung des Potenzials von Standorten, indem sie die Struktur- und Standortqualität einer Stadt sowie die Qualität ihres Immobilienmarkts quantifizieren. Dabei identifizieren die Modelle attraktive Investitionsstandorte mit bestmöglichem

Rendite-/Risikopotenzial. Aktuell liegt der Fokus des LEADING CITIES INVEST insbesondere auf den europäischen Städten. Hier bewertet das C-Score Modell anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage gegenwärtig 56 europäische Städte, von denen 29 Städte im internationalen Westeuropa, 17 Städte im nationalen Westeuropa und zehn Städte im internationalen Osteuropa liegen. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

Während das C-Score Modell internationale und nationale Metropolen bewertet, liegt der Fokus des G-Score auf Deutschland. Hier existiert neben den

## Research- und Portfoliomodelle<sup>1)</sup> /

Die zweistufige Untersuchung ist die Basis für Qualität, Sicherheit und Performance der Investments.



<sup>1)</sup> 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.  
<sup>2)</sup> Aktuell werden keine Hotelimmobilien erworben (kein Bestand). Zudem werden derzeit keine Immobilien mit nennenswerten Anteilen an Einzelhandelsflächen erworben.

Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), die im C-Score Modell analysiert werden, eine Vielzahl weiterer attraktiver Großstädte mit sehr guten ökonomischen und demografischen Kennzahlen. Das C-Score Modell wurde daher für Investitionen in Deutschland um das Germany-Scoring Modell (»G-Score«) ergänzt, um die Breite der analysierten Investmentmärkte in Deutschland neben den Leading Cities International um Leading Cities National zu erweitern. Es untersucht insgesamt 55 deutsche Städte und bewertet sie in Bezug auf ihre Attraktivität als Investitionsstandort für Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

Um an ausgewählten Investitionsstandorten infrage kommende Immobilien hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung beurteilen zu können, arbeitet das Fondsmanagement mit dem sogenannten Property Selection

Modell. Das **Portfoliomodell** analysiert über 100 Parameter eines Objekts wie Mikrolage, Objektqualität, Mieter und Performance. Gleichzeitig hilft es dabei, die Auswirkungen einer möglichen Investitionsentscheidung auf das Gesamtportfolio des Fonds zu ermitteln. Durch die daten- und faktenbezogene Untersuchung einer möglichen Investition mittels der Modelle bietet der LEADING CITIES INVEST seinen Anlegern bestmögliche Renditepotenziale.

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 30. Juni 2025 bereits 48 Immobilien für den Fonds akquiriert. 30 dieser Objekte wurden zwischenzeitlich bereits wieder verkauft.





LEADING CITIES  
INVEST

## Risikoprofil

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

### Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

#### **Immobilienrisiken:**

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

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

#### **Adressenausfallrisiken:**

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

Um die möglichen Auswirkungen von Adressenausfallrisiken zu messen und fallbezogen zu steuern, werden insbesondere

Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden insbesondere bei Ankäufen, Neuvermietungen oder der Anlage von liquiden Mitteln Bonitätsprüfungen durchgeführt. Klumpenrisiken wird durch eine Diversifikation der Vertragspartner entgegengewirkt. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand«.

#### **Sonstige Marktpreisrisiken:**

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

#### **Liquiditätsrisiken:**

Wesentliches Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass die angelegten Mittel zur Bedienung von Rücknahmeverlangen und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden

Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht zur Verfügung stehen.

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

#### **Operationelle Risiken:**

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

#### **Nachhaltigkeitsrisiken:**

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



# Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 632,0 Mio. EUR war zum Stichtag 30. Juni 2025 auf 18 Objekte an 13 Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, Polen, Spanien, Finnland und Österreich verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 25,8 % vor Spanien (21,2 %), Frankreich (15,2 %), Großbritannien (10,2 %), Finnland (10,1 %), Belgien (7,0 %), Österreich (5,4 %) und Polen (5,1 %).

Zum Berichtsstichtag wurden 82,0 % der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro/Praxis zugeordnet. Es folgt die Nutzungsart Archiv/Lager/Logistik/Industrie (9,5 %). Weitere Nutzungsarten sind u. a. Kfz (5,0 %) sowie Handel und Gastronomie (1,6 %).

Bei den Größenklassen dominieren Immobilien bis zu einem Verkehrswert von 50 Mio. EUR. 22,8 % der Immobilien haben einen Verkehrswert zwischen 10 und 25 Mio. EUR, 56,7 % liegen zwischen 25 und 50 Mio. EUR. 20,5 % der Immobilien weisen einen Wert zwischen 50 und 100 Mio. EUR auf.

Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisteten Modernisierungsmaßnahmen eine attraktive Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 39,8 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 12,4 % 15 bis 20 Jahre alt, 47,8 % sind älter als 20 Jahre.

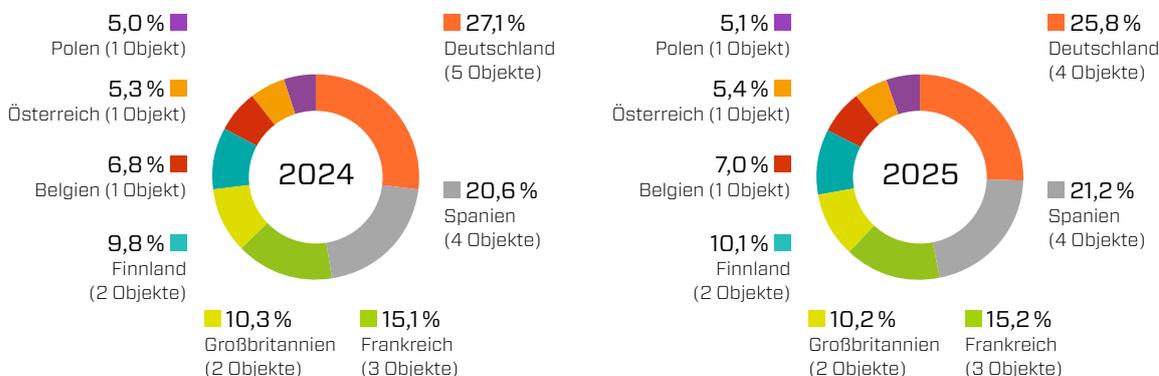
Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 94,6 %. Die Mietverträge laufen überwiegend langfristig. 66,7 % laufen über das Jahr 2032 hinaus, 35,9 % der Mietverträge laufen sogar erst nach dem 31. Dezember 2034 aus. Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zum Stichtag alle Mietverträge auf Basis der Nettosolllmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen. Zudem ist der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand mit 56,9 % hoch; diese Mieter stehen für ein besonderes Maß an Sicherheit.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt 14 Immobilien im Wert von rund 535 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem

## Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

Stand: 31.12.2024

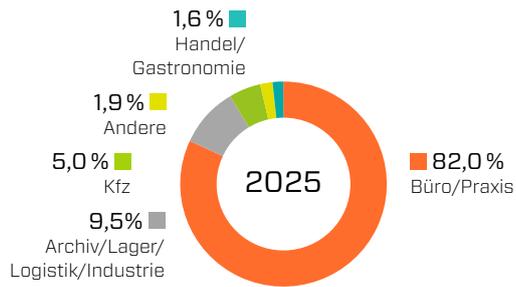
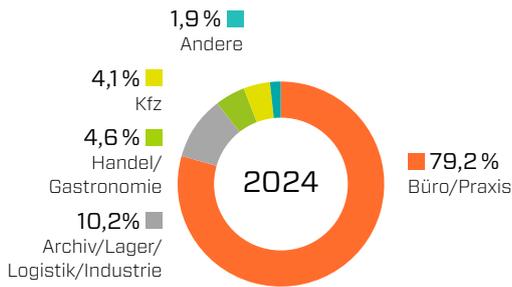
Stand: 30.06.2025



**Nutzungsarten der Immobilien<sup>1)</sup>** / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2024

Stand: 30.06.2025



**Größenklassen der Immobilien<sup>1)</sup>** / auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

Stand: 31.12.2024

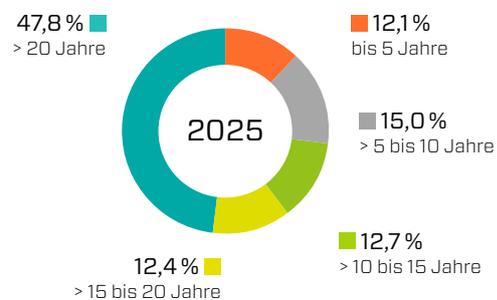
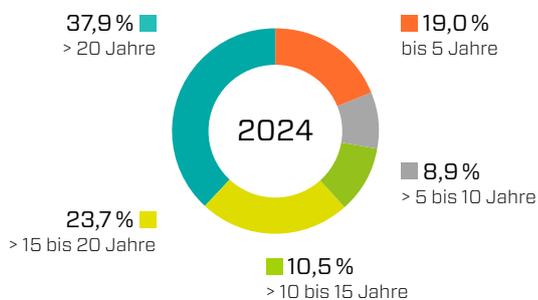
Stand: 30.06.2025



**Wirtschaftliche Altersstruktur<sup>1)2)</sup>** / auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

Stand: 31.12.2024

Stand: 30.06.2025



<sup>1)</sup> keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

<sup>2)</sup> Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

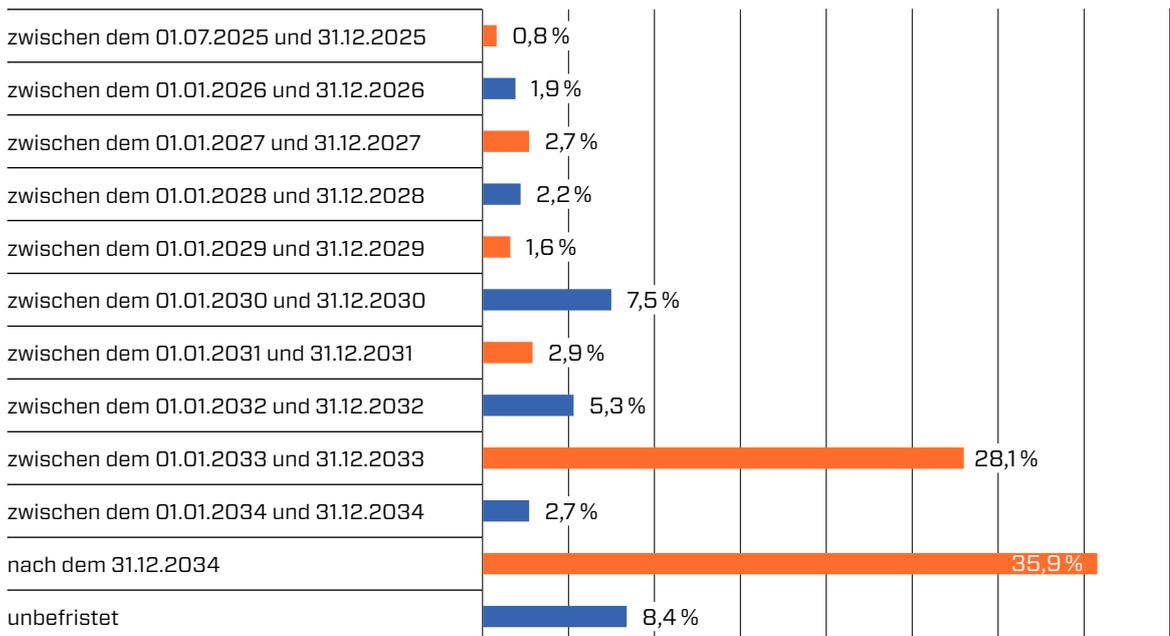
»Zum Ende des Berichtszeitraumes laufen 66,7% der Mietverträge langfristig über das Jahr 2032 hinaus.«

Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 84,7% bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand« auf den Seiten 32 ff.

Im Rahmen der Portfoliostruktur soll vor dem Hintergrund einer ertragsorientierten Risikostreuung grundsätzlich eine Diversifizierung hinsichtlich der geografischen Verteilung der Immobilien, der Nutzungsarten, der Größenklassen und des Objektalters erreicht werden. Seit Dezember 2023 mussten je-

doch zur Sicherstellung der für Anteilrückgaben notwendigen Liquidität insgesamt 23 Immobilien veräußert werden, sodass der Immobilienbestand zum Stichtag 30. Juni 2025 mit nur noch 18 Objekten deutlich reduziert ist. Das Ziel einer ausgewogenen Portfoliostruktur wird dadurch regelmäßig vor Herausforderungen gestellt. Mit dem verbleibenden Immobilienbestand muss die Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des LEADING CITIES INVEST weiterhin sichergestellt werden, um mögliche Konzentrationsrisiken im Hinblick auf das Portfolio zu vermeiden.

**Auslaufende Mietverträge /** auf Basis der Jahresmieterträge  
Stand: 30.06.2025



**Vermietungsinformationen /** zum 30. Juni 2025<sup>1)</sup>

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	Deutschland in %	Frankreich in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland <sup>2)</sup> in %	Gesamt in %
Andere	1,4	0,0	0,0	3,5	1,9
Büro/Praxis	78,9	86,6	100,0	73,6	82,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	3,5	1,6
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	16,8	0,2	0,0	13,7	9,5
Kfz	2,9	13,2	0,0	5,7	5,0
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<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 30. Juni 2025<sup>3)</sup>

Leerstand	Deutschland in %	Frankreich in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland <sup>2)</sup> in %	Gesamt in %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Büro/Praxis	0,0	13,0	0,0	13,2	4,6
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	2,3	0,0	2,1	0,8
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>100,0</b>	<b>84,7</b>	<b>100,0</b>	<b>84,6</b>	<b>94,6</b>

**Auslaufende Mietverträge /** Stand: 30. Juni 2025<sup>1)</sup>

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	Deutschland in %	Frankreich in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland <sup>2)</sup> in %	Gesamt in %
2025	0,0	0,0	0,0	1,8	0,8
2026	0,0	0,0	0,0	4,0	1,9
2027	0,0	0,0	0,0	6,0	2,7
2028	0,0	0,0	0,0	4,9	2,2
2029	0,0	0,0	0,0	3,5	1,6
2030	0,0	0,0	0,0	16,5	7,5
2031	0,0	0,0	0,0	6,3	2,9
2032	13,8	0,0	0,0	5,7	5,3
2033	0,0	35,7	60,9	21,7	28,1
2034	0,0	0,0	0,0	6,0	2,7
2035 und länger	86,2	0,0	39,1	22,8	35,9
unbefristet	0,0	64,3	0,0	0,8	8,4
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten<sup>2)</sup> Belgien, Polen, Österreich, Großbritannien und Finnland<sup>3)</sup> Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete p.a.; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

# Kredite und Währungsrisiken

## Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 182,5 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 28,9% des Immobilienvermögens und liegt damit unter der für Offene Immobilienfonds zulässigen Größe von 30%. 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 mittelfristig festgeschrieben. Im Berichtszeitraum wurden Finanzierungen im Volumen von 9,2 Mio. EUR zurückgeführt.

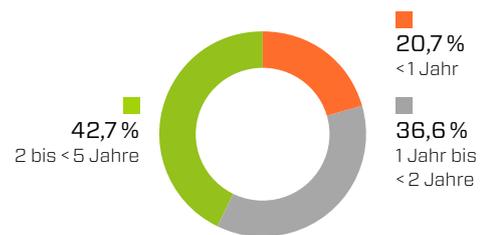
### Aufteilung der Kreditvolumina /

Endfälligkeit der Kreditverträge



### Aufteilung der Kreditvolumina /

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



### Übersicht Kredite /

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 30. Juni 2025

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	117,9	48,7	166,6	26,4
GBP-Kredite	0,0	15,9	15,9	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>117,9</b>	<b>64,6</b>	<b>182,5</b>	<b>28,9</b>

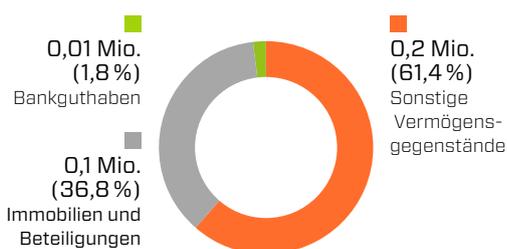
Das Kreditvolumen (direkt) berücksichtigt zum einen die Kreditaufnahmen für die direkt gehaltenen Immobilien. Darüber hinaus werden in dieser Position auch solche Darlehen berücksichtigt, die auf Fondsebene für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien aufgenommen wurden. Das Kreditvolumen (indirekt) berücksichtigt die Kreditaufnahmen, die auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien aufgenommen wurden. Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2025 siehe Seite 58.

## Fremdwährungsrisiko

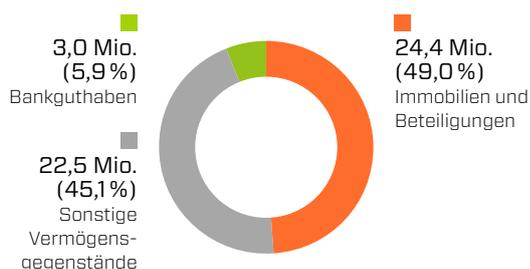
Der LEADING CITIES INVEST investiert auch in Ländern außerhalb des Euroraums; daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und/oder mithilfe von Währungskurssicherungsgeschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige Absicherung der Fremdwährungsrisiken.

Zum Stichtag 30. Juni 2025 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 7,3 Mio. EUR; dies entspricht 1,41% des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

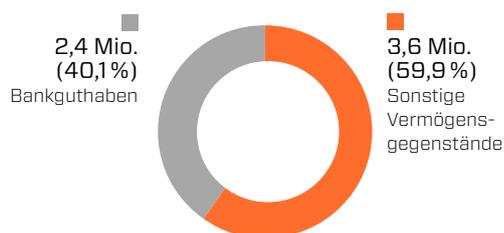
### Vermögensgegenstände in USD



### Vermögensgegenstände in GBP



### Vermögensgegenstände in CHF

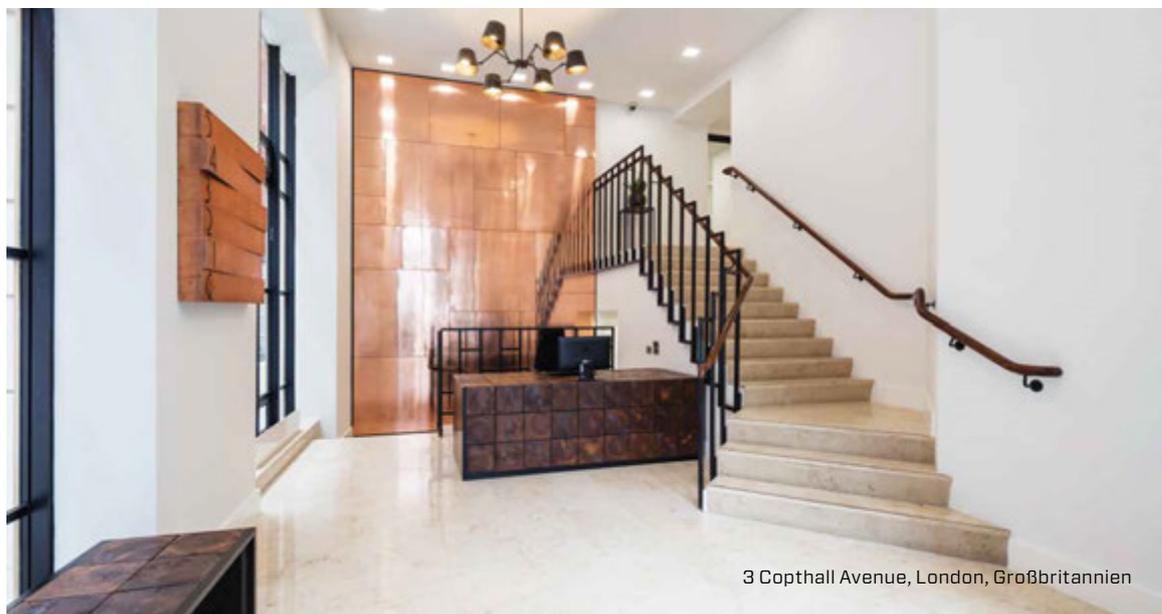


## Vermögensübersicht

Fremdwährungen des LEADING CITIES INVEST

	GBP in Mio. EUR	CHF in Mio. EUR	USD in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	26,31	-	0,12	26,43
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	32,04	6,39	0,22	38,65
./. Kredite	-	-	-	-
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2,52	1,23	0,01	3,76
Fremdwährungsposition	55,83	5,16	0,33	61,32
Devisentermingeschäfte	54,00	-	-	54,00
Offene Fremdwährungspositionen	1,83	5,16	0,33	7,32
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,35	0,99	0,06	1,41
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,27	0,76	0,05	1,08

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2025 siehe Seite 58.



3 Cophall Avenue, London, Großbritannien

# Immobilientransaktionen während des Berichtszeitraumes

## Verkäufe

Während des Berichtszeitraumes erfolgten keine Immobilienverkäufe. Es erfolgte lediglich der Besitzübergang des »Kugelhauses« in Dresden. Darüber berichteten wir bereits im Jahresbericht per 31. Dezember 2024.

Da sich das Volumen der Anteilkündigungen im ersten Halbjahr 2025 entgegen ersten Anzeichen nicht weiter reduziert hat, sondern aufgrund der regulatorischen Unsicherheit im Markt wieder angestiegen ist, hat das Fondsmanagement die Verkaufsaktivitäten für weitere Fondsimmobilien wieder intensiviert. Erste Verkäufe werden im Laufe des dritten Quartals 2025 erwartet.

### Kugelhaus, Dresden

»Kugelhaus« wurde bereits im Dezember 2024 veräußert, der Besitzübergang fand aber erst zu Beginn des Berichtszeitraumes im Januar 2025 mit der Kaufpreiszahlung statt. »Kugelhaus« war nach dem Verkauf von »Rue de Charonne« im April 2024 die einzige reine Einzelhandelsimmobilie des LEADING CITIES INVEST und befand sich seit Dezember 2019 im Portfolio des Fonds.





## Immobilienbestand

Nach dem Besitzübergang von »Kugelhaus« zu Beginn des Geschäftsjahres umfasst das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST zum Stichtag 30. Juni 2025 insgesamt 18 Immobilien an 13 Standorten in acht Ländern. Neuerwerbe erfolgten im ersten Halbjahr 2025 nicht, das Asset Management konzentrierte sich auf Optimierungen im Bereich Nachhaltigkeit und die Erhaltung der hohen Vermietungsquote.

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Nachhaltigkeitsaktivitäten bei den Bestandsimmobilien seit 2019. Weiterhin beschränken wir uns aufgrund der hohen Anzahl an Fondsobjekten auf die Berichterstattung zu jenen Immobilien, bei denen während des Berichtszeitraumes bauliche und gebäudetechnische Veränderungen sowie Änderungen in der Vermietungssituation stattgefunden haben.



Leading City International  
**Helsinki**

Leading City National  
**Edinburgh**

Leading City International  
**Hamburg**

Leading City International  
**Berlin**

Leading City International  
**Warschau**

Leading City International  
**London**

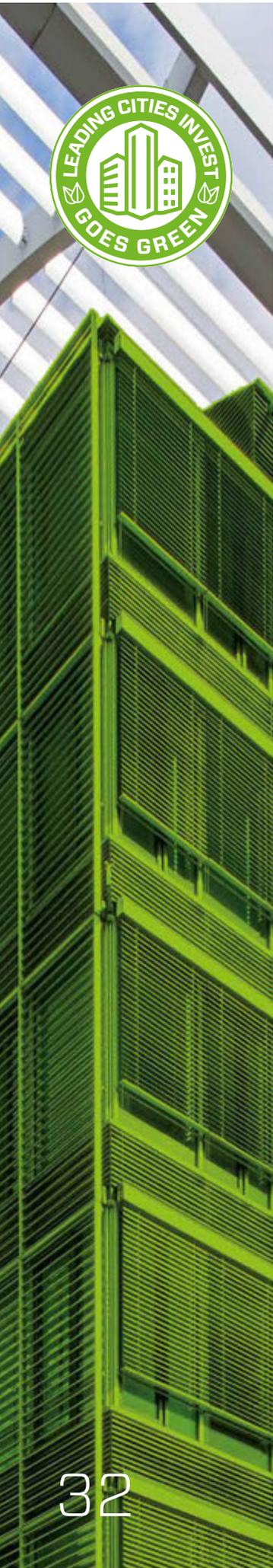
Leading City International  
**Brüssel**

Leading City International  
**Paris**

Leading City International  
**München**

Leading City National  
**Toulouse**

Leading City International  
**Barcelona**



## Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien

Unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« ist ein erfolgreicher und nachhaltig verankerter Prozess in unserer Unternehmensstrategie. In dem Zusammenhang wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt 14 Immobilien im Wert von rund 535 Mio. EUR im Rahmen eines Nachhaltigkeitsverfahrens zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 84,7 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum 30. Juni 2025.

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien überwiegend auf CO<sub>2</sub>-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sechs weiteren europäischen Ländern Strom aus erneuerbaren Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Auf diese Weise können wir nach den vorgenannten Portfolioveränderungen auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 30. Juni 2025 rund 1.435 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 bis zum Stichtag 30. Juni 2025 rund 19.222 Tonnen CO<sub>2</sub> in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.

Derzeit findet der Roll-out unseres automatischen Energiemanagementsystems statt. Parallel dazu treiben wir die Implementierung von Smart Metern für sämtliche Fondsimmobilien voran. Diese intelligenten Messgeräte ermöglichen die präzise Erfassung von Zählerdaten, eine detaillierte Analyse von Verbrauchsmustern und helfen uns, Kostentreiber zu identifizieren. Zudem planen wir mittelfristig, alle Objekte mit Energieoptimierungssystemen auszustatten. Diese Maßnahmen unterstützen unsere Bemühungen, den Energieverbrauch, insbesondere für Wärme und Kälte, signifikant zu reduzieren.

Im Jahr 2023 wurde damit begonnen, die ersten Immobilien im Portfolio gemäß EU-Taxonomieverordnung zu optimieren. Nachdem im Oktober 2023 »Hammer Straße 30–34« als erstes Objekt des LEADING CITIES INVEST als »taxonomiekonform« klassifiziert wurde, befindet sich aktuell »Quartiermille 3« im Bestätigungsverfahren zur Taxonomiekonformität. Die Taxonomie-VO definiert Kriterien, nach denen eine Wirtschaftstätigkeit ökologisch nachhaltig ist. Sie dient dem Zweck, finanzielle Geldströme in nachhaltige Investitionen zu lenken. Ziel der Verordnung ist es, künftig nur noch energiesparende und ressourceneffiziente Gebäude als zulässige, also nachhaltige Investments zu klassifizieren, die gleichzeitig nachweislich an die Auswirkungen des Klimawandels angepasst sind und deren Management den UN-Leitprinzipien entspricht. Taxonomiekonformität wird demnach künftig ein wichtiges Qualitätsmerkmal für Immobilien im Wettbewerb sein.



**»Nerviens 85«**

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Fahrradstellplätze sind vorhanden, neue stromsparende Aufzüge, Durchführung einer ESG-Studie; die Einführung eines Energieeinsparungsvertrags wird derzeit geplant.

Brüssel  
Nerviens 85



Score Büro:  
Sehr gut **6,8**

BELGIEN

**»Mebeshaus«**

Im August 2021 konnte das BREEAM-Zertifizierungsverfahren mit der Note »Sehr gut« erfolgreich abgeschlossen werden. Das Objekt befindet sich derzeit in der Rezertifizierungsphase und wird voraussichtlich erneut das BREEAM-Niveau »Sehr gut« erreichen. Die Immobilie bezieht grünen Strom. Ebenso wird beim Betrieb der Immobilie darauf geachtet, nachhaltig und umweltverträglich zu handeln; so entspricht z. B. die Mülltrennung explizit den Vorgaben der Stadt Berlin. Ebenso wird z. B. bei der Wahl von Reinigungsmitteln auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Produkte geachtet.

Berlin  
Mebeshaus



BREEAM® | Score Büro:  
Sehr gut **6,8**

DEUTSCHLAND

**»Lambda«**

Die Installation von Photovoltaik zur Versorgung des Mieters mit günstigerer und umweltfreundlicher Energie wurde gemeinsam mit dem Mieter geprüft und vorerst verschoben. In diesem Zusammenhang prüfen wir auch den Austausch der vorhandenen Gasheizung gegen umweltfreundlichere Alternativen.

Hartmannsdorf/Chemnitz  
Lambda



**1** Objekt

DEUTSCHLAND

Hamburg  
Hammer Straße



DGNB

Score Büro: **Hervorragend** **7,5**

»Hammer Straße 30-34«

»DGNB-Platin«-zertifiziert und erstes **taxonomiekonformes Gebäude** im Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Zusätzlich wurde ein jährlich stattfindender Nachhaltigkeitsausschuss gemeinsam mit dem Mieter initiiert. Ladestation für Elektroautos vorhanden. Energieoptimierungssystem zur signifikanten Reduktion der Energieverbräuche für Wärme und Kälte wurde implementiert. Das System nutzt Echtzeit- und prognostizierte Wetterdaten sowie vergangene Erfahrungswerte zur Optimierung der Betriebsparameter im Objekt. Installation einer Photovoltaikanlage wurde geprüft und vorerst verschoben.

München  
Campus E



DGNB

Score Büro: **Hervorragend** **8,6**

»Campus E«

»DGNB-Gold«-zertifiziert. Audit zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung, Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik, Neueinstellung der Raumlufttechnik, Umstellung auf Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen), Energieoptimierungssystem wurde implementiert. Den Property Managern wurden die neue »Instandhaltungs- und Ausbau-Richtlinie« sowie die »Biodiversitätsrichtlinie« ausgehändigt, um im Rahmen von Bautätigkeiten die »verbauten« Emissionen zu dokumentieren bzw. effektive Werkzeuge bereitzustellen, die es ermöglichen, die Immobilien nachhaltig zu gestalten und die Artenvielfalt an den Immobilien zu fördern.

FINNLAND

Helsinki  
Fredriksberg B und C



BREEAM®

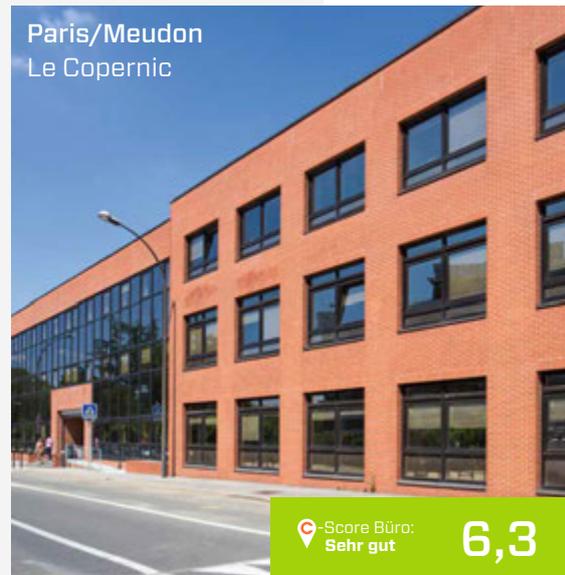
Score Büro: **Sehr gut** **6,8**

»Fredriksberg B und C«

Bei den beiden finnischen Immobilien konnte im Juli 2021 die **BREEAM-Zertifizierung** erreicht werden. Hier wurde die Note »Excellent« vergeben. Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos und eine Photovoltaikanlage sind vorhanden. Smart-Meter-Messsysteme für Strom (Allgemeinflächen), Fernwärme, Fernkälte und Wasser liegen vor. Implementierung eines Energieoptimierungssystems wurde geprüft. Aushändigung der neuen »Instandhaltungs- und Ausbau-Richtlinie« sowie der »Biodiversitätsrichtlinie« an die Property Manager, mit dem Ziel, bei Bautätigkeiten die Immobilien nachhaltig zu gestalten und die Artenvielfalt an den Immobilien zu fördern.

**»Le Copernic«**

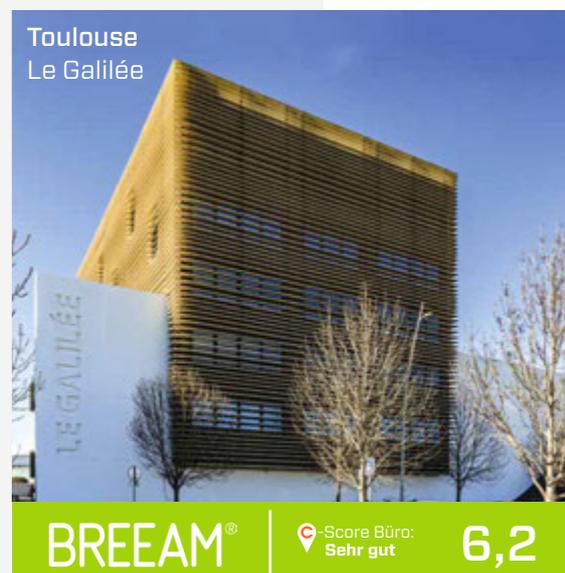
Eine Zertifizierungsprüfung wurde im Geschäftsjahr 2024 durchlaufen, anhand der Ergebnisse werden die möglichen Optimierungen geprüft und priorisiert. Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ein neuer, effizienterer Heizkessel wurde eingebaut. Ladestationen für Elektroautos und Fahrradstellplätze sind vorhanden.

**»PIXEL«**

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

**»Le Galilée«**

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good); zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos und Fahrradstellplätze wurden installiert. Optimierungen der Energieeffizienz und im Hinblick auf Biodiversität wurden fortgesetzt. Das gesamte Gebäude wurde mit LED-Beleuchtung ausgestattet.



GROSSBRITANNNIEN

Edinburgh  
Quartermile 3



**BREEAM®** | Score Büro: **Hervorragend** **7,5**

»Quartermile 3«

**BREEAM-Zertifikat** für Neubauten (Very Good) vorliegend; zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Im Rahmen der Neuausstellung des Energieausweises wurde bestätigt, dass das Gebäude als Gesamtes die »Energieeffizienzklasse A« aufweist. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden. Das Energieoptimierungssystem »Aedifion« wurde implementiert und ist erfolgreich im Einsatz. Aktuell wird die Installation eines Batteriespeichers inklusive einer Photovoltaikanlage geprüft, womit wirtschaftliche Vorteile für den Mieter generiert werden können.

London  
3 Cophthall Avenue



**BREEAM®** | Score Büro: **Sehr gut** **6,8**

»3 Cophthall Avenue«

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, sukzessive Umstellung der Bürobeleuchtung auf stromsparende LED-Leuchten. Smart-Meter-Messsysteme für Strom (Allgemeinflächen) und Erdgas liegen vor. Derzeit wird die Implementierung eines Smart-Building-Systems geprüft, mit dem durch intelligente Steuerung der technischen Anlagen Energieeinsparungen erzielt werden sollen.

ÖSTERREICH

Enns/Linz  
Cross Dock Upper Austria



**BREEAM®** | **1** Logistikimmobilie

»Cross Dock Upper Austria«

Derzeit zwei Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorhanden, Photovoltaikanlage mit einer Fläche von etwa 11.000 qm auf dem Dach; **BREEAM-In-Use-»Very Good«-Zertifizierung** vorliegend.

**»Renaissance«**

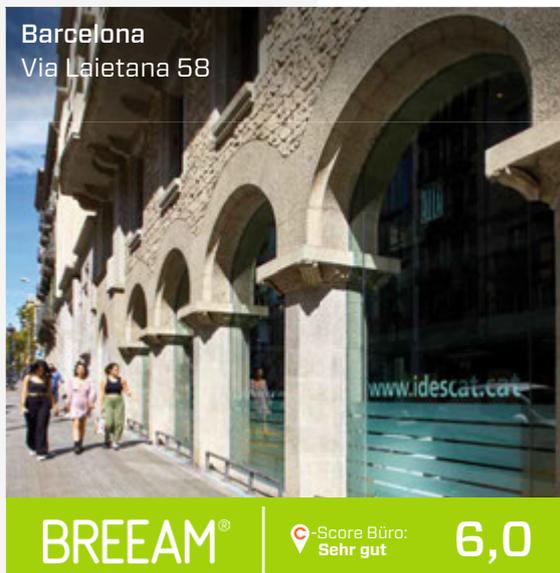
**BREEAM-In-Use-Zertifizierung** vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good). Zur Betriebsoptimierung wurde ein Audit durchgeführt. Umstellung der Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung; Mietern wurde die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Modernisierung/Verschönerung der Eingangshalle zur Steigerung des Wohlfühlfaktors. Ferner sind stromsparende LED-Leuchten installiert. Ein Energieoptimierungssystem wird derzeit implementiert und die Kältemaschinen wurden erneuert.



POLEN

**»Via Laietana 58«**

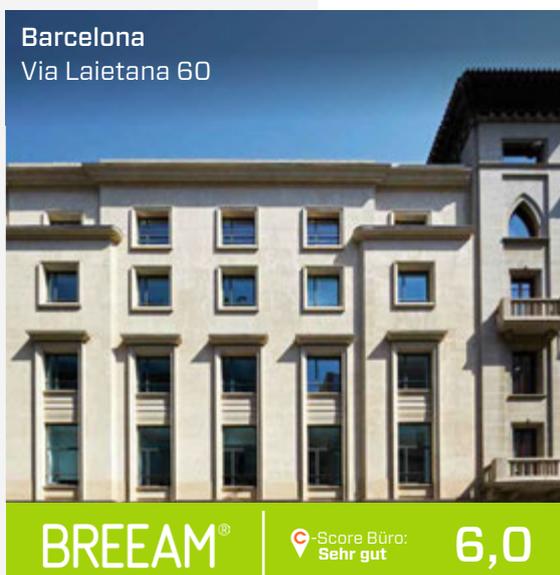
**BREEAM-In-Use-Zertifizierung** vorliegend. Das Gebäude grenzt unmittelbar an »Via Laietana 60« und liegt im historischen Stadtzentrum, dem sogenannten Gotischen Viertel von Barcelona, das sich von der Straße La Rambla bis zur Via Laietana erstreckt. Die Fassade steht unter Denkmalschutz. Energieeffizient isolierte Fenster werden an der Front- und Rückfassade eingebaut. Eine Photovoltaikanlage, die gleichzeitig als Sonnenschutz konstruiert ist, wurde der zuständigen Behörde zur Genehmigung eingereicht.



SPANIEN

**»Via Laietana 60«**

**BREEAM-In-Use-Zertifizierung** vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »D« auf »C«. Das Gebäude grenzt unmittelbar an »Via Laietana 58« und liegt im historischen Stadtzentrum, dem sogenannten Gotischen Viertel von Barcelona, das sich von der Straße La Rambla bis zur Via Laietana erstreckt. Die Fassade steht unter Denkmalschutz.



Barcelona  
Gran Via 612-614



**BREEAM®** |  Score Büro: **Sehr gut** | **6,0**

### »Gran Via 612-614«

**BREEAM-In-Use-Zertifizierung** vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »C« auf »B«. Der Mieter hat ganz aktuell die Sanitäreanlagen renoviert, um den Wasserverbrauch zu reduzieren. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden. Das Gebäude liegt im Viertel L'Eixample, einem erstklassigen Büro-, Geschäfts-, Wohn- und Tourismusviertel im Stadtzentrum von Barcelona.

Barcelona  
Aragó 244-248



**BREEAM®** |  Score Büro: **Sehr gut** | **6,0**

### »Aragó 244-248«

**BREEAM-In-Use-Zertifizierung** vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »D« auf »C«. Die Fenster von drei Innenhöfen wurden bereits durch energieeffizient isolierte Fenster ersetzt. Das Gebäude liegt im Stadtteil L'Eixample im Zentrum Barcelonas, in dem auch die berühmte Sagrada Família liegt. In der Nähe stehen so bekannte Gebäude wie die Casa Milà und die Casa Batlló am Passeig de Gràcia von Antoni Gaudí.

## Weitere Aktivitäten im Immobilienbestand

Im Folgenden zeigen wir Ihnen an einzelnen Beispielen unsere Arbeit an den Objekten auf, die bereits in vergangenen Geschäftsjahren für das Portfolio des LEADING CITIES INVEST erworben wurden. Sämtliche Aktivitäten im Berichtszeitraum galten der weiteren Optimierung der Vermietungssituation und betrafen Maßnahmen zur Bestandspflege.

### **Warschau** Renaissance

Paramount hat seinen Mietvertrag über rund 4.500 qm Fläche im »Renaissance« an der Mokotowska in Warschau bis 2030 verlängert. Der US-amerikanische Medienkonzern ist bereits seit 2017 Mieter der Immobilie des LEADING CITIES INVEST. »Renaissance« wurde 1902 ursprünglich als Wohnhaus erbaut und durch eine vollständige Modernisierung im Jahr 2006 in ein sogenanntes »Grade-A«-Bürogebäude umgewandelt. Die zeitlose Fassade des Gebäudes verbindet historische und moderne Elemente, wodurch eine unverwechselbare Optik vermittelt wird. Die Immobilie befindet sich an der Kreuzung der wichtigsten Hauptstraßen Mokotowska und Marszałkowska am Plac Zbawiciela. Mokotowska zählt zu den schönsten Straßen Warschaus und hat ihren historischen Charakter über die Jahrhunderte bewahren können.

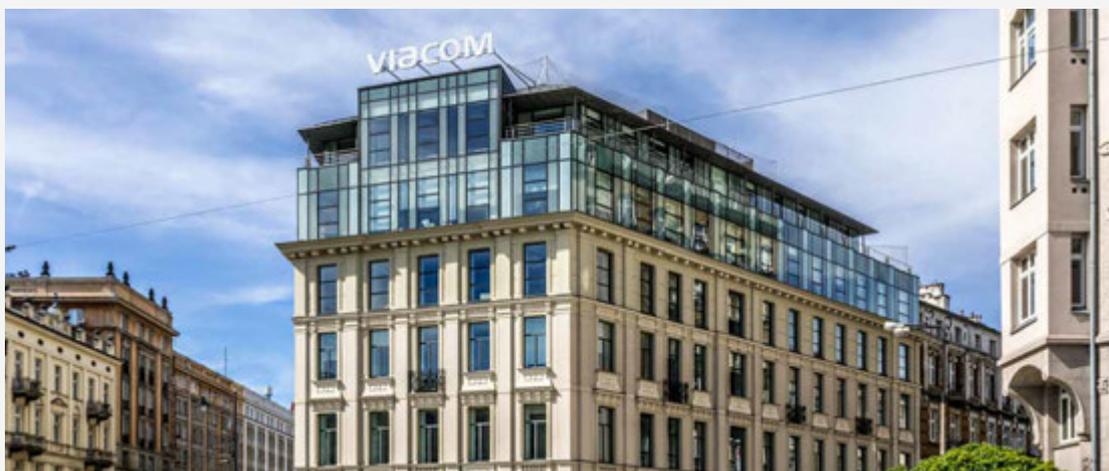
»Renaissance« verfügt über eine Nutzfläche von über 5.200 qm – bestehend aus fünf oberirdischen Stockwerken, vier Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie einer dreistöckigen Tiefgarage mit 66 Stellplätzen. Paramount (das bis 2022 als Viacom firmierte) hat als Hauptmieter 100 %



der Büroflächen samt Archiv und Stellplätzen gemietet.

Paramount ist ein führendes globales Medien-, Streaming- und Unterhaltungsunternehmen, das neben innovativen Streaming-Diensten und digitalen Videoprodukten auch leistungsstarke Produktions-, Vertriebs- und Werbelösungen anbietet. Zu seinem Portfolio gehören u. a. CBS, Paramount Pictures, Nickelodeon, MTV, Comedy Central und BET. Das Unternehmen verfügt über eine der branchenweit umfangreichsten Bibliotheken an TV- und Filmtiteln.

Neben dem US-amerikanischen Medienkonzern gibt es vier weitere Mieter im Objekt, die die Retailflächen im Erdgeschoss langjährig angemietet haben.



NEWS



NEWS



### Brüssel Nerviens 85

CMS hat seinen Mietvertrag über rund 1.200 qm Fläche im Objekt »Nerviens 85« in Brüssel bis 2034 verlängert. Die international tätige Wirtschaftskanzlei ist bereits seit 2007 Mieter der Immobilie, die sich seit Juli 2017 im Besitz des LEADING CITIES INVEST befindet. »Nerviens 85« verfügt über rund 9.300 qm vermietbare Fläche und befindet sich auf einem Eckgrundstück in sehr guter Lage im Leopoldquartier, auch als Europaviertel bekannt. Dort haben u. a. zahlreiche europäische Behörden, wie zum Beispiel das Europäische Parlament, die Europäische Kommission sowie der Europarat ihren Sitz.

Neben CMS haben zahlreiche weitere langjährige Mieter ihren Sitz in dem Multi-Tenant-Objekt. Darunter sind u. a. das EU-Büro der Menschenrechtsorganisation Europarat (Council de l'Europe), Lobbyverbände der EU – European Aluminium und Edana – sowie der



Dachverband europäischer Einrichtungen, die der Förderung von Menschen mit Behinderungen dienen (EASPD).



### London 3 Cophall Avenue

Das Gebäude im historischen Stil steht in bester Citylage von London. Die Nachbarschaft zur Bank of England macht die Adresse besonders für Finanzunternehmen attraktiv. Das Objekt verfügt auf einem quadratischen Grundriss über eine bestens nutzbare Fläche von 1.630 qm. Im Berichtszeitraum ist es gelungen, die Verträge zweier Bestandsmieter über Flächen von insgesamt rund 560 qm zu verlängern. Die Mietverträge mit der Options Group (UK) Limited, einem international

tätigen Personalberatungsunternehmen, und der Investment-Management-Gesellschaft Clearance Capital haben nunmehr eine Laufzeit bis 2030 bzw. 2031.



### Paris/Meudon Le Copernic

Der Mietvertrag mit dem alleinigen Mieter Dassault Systèmes ist im vergangenen Geschäftsjahr ausgelaufen. Da Dassault die Flächen unverändert weiter nutzt, wird das Mietverhältnis derzeit mit einer unbefristeten Laufzeit fortgeführt. Die Verhandlungen mit dem Mieter über den Abschluss eines Anschlussmietvertrags werden begleitet von Modernisierungsmaßnahmen in Bezug auf den Nachhaltigkeitsstandard des Objekts.



# Ausblick

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

seit Dezember 2023 hat das Management des LEADING CITIES INVEST trotz schwierigster Marktbedingungen 23 Immobilien veräußert.

In einem Markt, dessen Transaktionsvolumen auf das niedrigste Niveau seit dem Jahr 2009 gefallen war, darf dieses Ergebnis als ein Erfolg betrachtet werden, der eng mit der Qualität und Attraktivität der Immobilien sowie der engagierten Leistung des Managements verbunden ist.

Die stabile Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST im ersten Geschäftshalbjahr 2025 wurde bestätigt durch einen Anstieg des Anteilpreises von 75,47 EUR auf 75,75 EUR.

Neue Vermietungserfolge sind grundsätzlich positive Beiträge für die Ertragskraft des Fonds. Die beiden Vertragsabschlüsse für die Objekte »Renaissance« in Warschau und »Nerviens 85« in Brüssel betrafen Mietflächen von insgesamt 5.700 qm.

Trotzdem hielten die Kündigungen von Anteilen während des Berichtszeitraumes an. Hinzu kam, dass Mittelzuflüsse bzw. der aktive Vertrieb von Fondsanteilen durch inzwischen zwei Gerichtsentscheidungen zur Risikoklassifizierung Offener Immobilienfonds praktisch zum Erliegen kamen. Dies bedeutet, dass – auch nach Veräußerung von über 50 % der Immobilien im LEADING CITIES INVEST – weitere Objekte verkauft werden müssen.

Mit dem verbleibenden Immobilienbestand muss die Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des LEADING CITIES INVEST weiterhin sichergestellt werden, um mögliche Konzentrationsrisiken im Hinblick auf das Portfolio zu vermeiden und so die Interessen jener Anleger auch weiterhin zu berücksichtigen, die investiert bleiben möchten.

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger, das Management des LEADING CITIES INVEST wird die Bewirtschaftung des Fonds unter den aktuellen Gegebenheiten bestmöglich und im Interesse aller Anlegerinnen und Anleger sicherstellen.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Frankfurt am Main, 12. August 2025

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Sascha Schädly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

# Vermögensübersicht / zum 30. Juni 2025

A. Vermögensgegenstände	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien <sup>1)</sup></b>			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 20.058.479,53 EUR)		<b>239.528.479,53</b>	<b>46,1</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup></b>			
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 6.374.605,83 EUR)		<b>209.176.267,06</b>	<b>40,2</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen <sup>2)</sup></b>			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 6.233.550,32 EUR)		<b>55.675.338,50</b>	<b>10,7</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände <sup>3)</sup></b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.982.909,75 EUR)	11.550.740,65		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 26.461.988,30 EUR)	132.347.087,99		
3. Zinsansprüche	1.822,92		
4. Anschaffungsnebenkosten	17.693.049,66		
4.1 bei Immobilien: 9.244.756,86 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 8.448.292,80 EUR			
5. Andere (davon in Fremdwährung: 3.966.560,74 EUR)	11.491.006,58	<b>173.083.707,80</b>	<b>33,3</b>
(insgesamt in Fremdwährung: 32.411.458,79 EUR)			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>677.463.792,89</b>	<b>130,2</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>V. Verbindlichkeiten aus <sup>3)</sup></b>			
1. Krediten	117.932.002,73		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	590.200,02		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.291.549,67 EUR)	14.160.716,92		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 1.404.700,14 EUR)	7.931.855,59	<b>140.614.775,26</b>	<b>27,0</b>
(insgesamt in Fremdwährung: 2.696.249,81 EUR)			
<b>VI. Rückstellungen <sup>3)</sup></b>		<b>16.721.934,37</b>	<b>3,2</b>
(davon in Fremdwährung: 1.059.760,03 EUR)			
<b>Summe der Schulden</b>		<b>157.336.709,63</b>	<b>30,2</b>
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>520.127.083,26</b>	<b>100,0</b>

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2025 siehe Seite 58.

<sup>1)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 46 ff.

<sup>2)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 57

<sup>3)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seiten 58 f.

## Erläuterungen zur Vermögensübersicht

### Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST reduzierte sich von 250,4 Mio. EUR auf 239,5 Mio. EUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie »Kugelhaus« in Dresden.

### Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

weisen durch die bereits im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaften einen Wert von 209,2 Mio. EUR aus.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 30. Juni 2025 insgesamt sieben direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter zwei in Deutschland, zwei in Frankreich sowie jeweils eines in Großbritannien, Österreich und Belgien. Außerdem werden elf weitere Geschäftsgrundstücke über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Die Immobilien wurden mit dem von externen Bewertern ermittelten Verkehrswert in das Fondsvermögen eingestellt.

Weitere Informationen über die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des LEADING CITIES INVEST entnommen werden (siehe Seiten 46 ff.).

### Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (55,7 Mio. EUR) sind im Wesentlichen auf Kontokorrentkonten sowie als Tages- und Festgelder angelegt und haben einen Anteil von 10,7 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Nettofondsvermögens (26,0 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 11,6 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten (8,1 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Mieten (2,2 Mio. EUR). Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2025.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 132,3 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Berichtszeitraumes 17,7 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (9,2 Mio. EUR) und den über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (8,4 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (11,5 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (3,3 Mio. EUR), aus Umsatzsteuer (3,1 Mio. EUR), aus sonstigen Steuern (2,6 Mio. EUR) sowie Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (1,7 Mio. EUR).

### Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (117,9 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (48,4 Mio. EUR), Frankreich (25,0 Mio. EUR), Finnland (20,0 Mio. EUR) sowie Spanien (11,0 Mio. EUR) und Österreich (13,5 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten aus Krediten berücksichtigen zum einen die Kreditaufnahmen für die direkt gehaltenen Immobilien (59,4 Mio. EUR). Darüber hinaus werden in dieser Position auch solche Darlehen berücksichtigt, die auf Fondsebene für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien aufgenommen wurden (58,5 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (0,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten.

**Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** (14,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Mietabgrenzungen und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 13,4 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kauttionen (0,7 Mio. EUR).

**Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (7,9 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (2,7 Mio. EUR), aus Verkäufen (1,5 Mio. EUR) sowie Vergütungsforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens (0,8 Mio. EUR). Die Verwaltungsvergütung beträgt 1 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

#### **Rückstellungen**

Die **Rückstellungen** in Höhe von 16,7 Mio. EUR beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungen sowie für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien.

Steuern auf Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es handelt sich somit i. d. R. um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können.

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

Zum Stichtag 30. Juni 2025 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 2,0 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen im Wesentlichen für Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (8,7 Mio. EUR), für Energiemanagement (2,9 Mio. EUR), für Vermietungskosten (1,6 Mio. EUR), für Steuern (0,9 Mio. EUR) sowie für Beratungs- und Prüfungskosten (0,3 Mio. EUR) gebildet.

#### **Fondsvermögen**

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 520,1 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2025 wurden 2.751 Anteile ausgegeben und 711.930 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von insgesamt 6.866.096 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 75,75 EUR.

---

## Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

---

#### **An- und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Die realisierten Verluste aus Immobilientransaktionen betreffen den im Berichtszeitraum durchgeführten Verkauf. Eine Übersicht über den im Berichtszeitraum getätigten Verkauf einer Immobilie wird auf der Seite 57 dargestellt. Ankäufe sind im Berichtszeitraum nicht erfolgt.

#### **Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum**

Die realisierten Gewinne aus Währungssicherungsgeschäften betreffen im Geschäftsjahr ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte für die Absicherung der Währung GBP. Sie werden im Detail auf Seite 59 dargestellt.

## Immobilienverzeichnis

18 Immobilien an 13 Standorten in acht Ländern



# Vermögensaufstellung, Teil I / Immobilienverzeichnis

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung
Laufende Nummer		1
Name der Immobilie		Le Galilée
Land		Frankreich
Lage des Grundstücks		31700 Toulouse-Blagnac, 9 Boulevard Henri Ziegler
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	23.800.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	23.800.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>23.800.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	4,6
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>2.493.242,05</b>
in % des Kaufpreises		9,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.541.727,00
davon sonstige Kosten	in EUR	951.515,05
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	123.515,05
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.056.100,21
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,2
<b>Objektdaten</b>		
Übergang von Nutzen und Lasten		09/2019
Bau-/Umbaujahr		2010
Grundstücksgröße	in qm	11.173,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	10.478,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung <sup>4)</sup>		B 82 %, Kfz 18 %
Ausstattung <sup>5)</sup>		K, L, D, TG
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.276,3
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.782,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	56,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	45,0
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		30,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	8,5
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises</b>		
		0,0

			Zwischensumme Immobilien
2	3	4	
<b>PIXEL</b>	<b>CAMPUS E</b>	<b>Lambda</b>	
Frankreich	Deutschland	Deutschland	
92000 Nanterre, 12-14 Rue du Port	80992 München, Georg-Brauchle-Ring 64-66	09232 Hartmannsdorf Ernst-Lässig-Straße 10	
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	
Projekt	Projekt	-	
51.300.000,00	54.900.000,00	11.140.000,00	
50.900.000,00	55.000.000,00	11.000.000,00	
51.100.000,00	54.950.000,00	11.070.000,00	140.920.000,00
9,8	10,6	2,1	27,1
7.743.642,21	2.937.705,91	949.573,17	14.124.163,34
9,3	5,3	7,3	
5.601.925,00	1.982.500,00	512.500,00	
2.141.717,21	955.205,91	437.073,17	
383.789,49	145.598,24	47.049,76	
3.664.023,49	568.717,99	640.760,43	5.929.602,12
0,7	0,1	0,1	1,1
4,7	1,9	6,8	
03/2020	06/2017	03/2022	
2013	2004/2017	1980/2003	
7.008,0	5.759,0	29.301,0	
16.446,7	9.182,0	13.076,0	
-	-	203,0	
B 91%, Kfz 8%, H 1%	B 79%, H 14%, Kfz 6%, I 1%	I 100%	
K, L, D, TG	K, L, D, TG	K	
4.147,9	2.351,7	840,3	
3.798,7	2.351,2	840,3	
59,0	50,0	27,0	
47,0	58,0	25,0	
- 6)	- 6)	0,0	
- 6)	- 6)	7,5	
48,9	30,9	35,5	

Fußnoten siehe  
Seite 56

Fortsetzung von Seite 47

		<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>
Laufende Nummer		5
Name der Immobilie		Nerviens 85
Land		Belgien
Lage des Grundstücks		1040 Brüssel Avenue des Nerviens 85
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	44.100.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	44.600.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>44.350.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	8,5
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>1.134.389,16</b>
in % des Kaufpreises		2,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	1.134.389,16
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	55.538,12
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	231.971,35
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,04
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,1
<b>Objektdaten</b>		
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2017
Bau-/Umbaujahr		1990/2010
Grundstücksgröße	in qm	1.339,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.323,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung <sup>4)</sup>		B 90 %, I 1 %, Kfz 9 %
Ausstattung <sup>5)</sup>		K, L, D, TG
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.473,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.508,6
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	35,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	36,0
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		19,4
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	6,8
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises</b>		
		0,0

	II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung <sup>2)</sup>	Summe Immobilien
6	7	
<b>Cross Dock Upper Austria</b>	<b>3 Copthall Avenue</b>	
Österreich	Großbritannien	
4470 Enns Johanna-Hager-Straße 2	EC2R 7BH London 3 Copthall Avenue	
<b>G</b>	<b>G</b>	
-	-	
34.400.000,00	19.883.040,94	
34.000.000,00	20.233.918,13	
34.200.000,00	20.058.479,53	<b>239.528.479,53</b>
6,6	3,9	<b>46,1</b>
3.604.460,05	1.780.877,74	<b>20.643.890,29</b>
8,0	8,9	
2.095.000,00	1.076.546,80	
1.509.460,05	704.330,94	
178.594,93	88.512,27	
2.549.664,60	533.518,79	<b>9.244.756,86</b>
0,5	0,1	<b>1,74</b>
7,1	3,0	
07/2022	06/2018	
2019	1875/2016	
47.667,0	477,0	
12.979,6	1.630,0	
-	-	
I 100 %	B 100 %	
-	K, L	
1.470,1	1.225,4	
1.579,5	1.184,5	
44,0	43,0	
44,0	43,0	
0,0	0,0	
14,0	5,5	
39,5	0,0	

Fußnoten siehe Seite 56

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma		KanAm Grund
Rechtsform		Copernic Meudon SAS
Sitz der Gesellschaft		92200 Neuilly-sur-Seine 29, Rue du Pont
<b>Gesellschaftskapital</b>	in EUR	<b>17.080.078,00</b>
Beteiligungsquote	in %	<b>100,0</b>
Übergang von Nutzen und Lasten		<b>04/2017</b>
Gesellschafterdarlehen	in EUR	<b>9.033.882,53</b>
Darlehen	in EUR	<b>0,00</b>
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung</b>	in EUR	<b>18.736.529,50</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>3,6</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt</b>	in EUR	<b>0,00</b>
in % des Kaufpreises		<b>0,0</b>
davon Gebühren und Steuern	in EUR	<b>0,00</b>
davon sonstige Kosten	in EUR	<b>0,00</b>
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	<b>0,00</b>
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	<b>0,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>0,0</b>
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	<b>0,0</b>
<b>Informationen zur Immobilie</b>		
Laufende Nummer		<b>8</b>
Name der Immobilie		<b>Le Copernic</b>
Land		Frankreich
Lage des Grundstücks		92360 Meudon-la-Forêt, 1-3, Rue Jeanne Braconnier
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		<b>G</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>20.500.000,00</b>
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>21.900.000,00</b>
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>21.200.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>4,1</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>2.353.731,00</b>
in % des Kaufpreises		<b>8,1</b>
davon Gebühren und Steuern	in EUR	<b>1.711.799,70</b>
davon sonstige Kosten	in EUR	<b>641.931,30</b>
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	<b>117.686,58</b>
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	<b>431.516,89</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>0,1</b>
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	<b>1,8</b>
<b>Objektdaten</b>		
Übergang von Nutzen und Lasten		<b>04/2017</b>
Bau-/Umbaujahr		<b>1987/2007/2008</b>
Grundstücksgröße	in qm	<b>7.200,0</b>
Nutzfläche Gewerbe	in qm	<b>11.018,2</b>
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung <sup>4)</sup>		<b>B 90 %, Kfz 10 %</b>
Ausstattung <sup>5)</sup>		<b>K, L, TG, D</b>
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	<b>1.866,8</b>
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	<b>1.896,1</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	<b>49,0</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	<b>46,0</b>
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		<b>0,0</b>
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	<b>0,0 <sup>6)</sup></b>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>		
in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		<b>42,0</b>

Zwischensumme  
der Beteiligungen  
an Immobilien-  
Gesellschaften

Riglos Business SL			
28022 Madrid Calle Nanclares de Oca 1B			
<b>8.894.138,19</b>			
100,0			
08/2021			
19.954.259,21			
37.770.000,00 <sup>9)</sup>			
<b>82.275.499,12</b>			<b>101.012.028,62</b>
15,8			19,4
3.959.172,24			3.959.172,24
4,0			
0,00			
3.959.172,24			
196.246,04			
<b>2.413.500,88</b>			<b>2.413.500,88</b>
0,5			
6,1			
<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	
<b>Gran Via 612-614</b>	<b>Via Laietana 58</b>	<b>Via Laietana 60-62</b>	
Spanien	Spanien	Spanien	
08007 Barcelona, Gran Via de les Cortes Catalanes 612-614	08003 Barcelona, Via Laietana 58	08003 Barcelona, Via Laietana 60-62	
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	
-	-	-	
<b>53.800.000,00</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>24.000.000,00</b>	
<b>52.600.000,00</b>	<b>19.100.000,00</b>	<b>24.700.000,00</b>	
<b>53.200.000,00</b>	<b>19.550.000,00</b>	<b>24.350.000,00</b>	<b>118.300.000,00</b>
10,2	3,8	4,7	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
08/2021	08/2021	08/2021	
1944/1994/2008/ 2017-2020	1917/1990/2017	1943/2016	
2.032,0	517,0	593,0	
9.944,0	3.499,0	4.914,0	
-	-	-	
B 100 %	B 100 %	B 100 %	
K, L, TG	K, L	K, L	
2.545,5	933,0	1.071,1	
2.545,5	933,0	1.071,1	
47,0	42,0	52,0	
42,0	42,0	47,0	
0,0	0,0	0,0	
11,0	8,0	8,0	
<b>28,2 <sup>10)</sup></b>	<b>28,2 <sup>10)</sup></b>	<b>28,2 <sup>10)</sup></b>	

Fußnoten siehe  
Seite 56

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma		
Rechtsform		
Sitz der Gesellschaft		
<b>Gesellschaftskapital</b>	in EUR	
Beteiligungsquote	in %	
Übergang von Nutzen und Lasten		
Gesellschafterdarlehen	in EUR	
Darlehen	in EUR	
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung</b>	in EUR	
Anteil am Fondsvermögen	in %	
<b>Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt</b>	in EUR	
in % des Kaufpreises		
davon Gebühren und Steuern	in EUR	
davon sonstige Kosten	in EUR	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	
Anteil am Fondsvermögen	in %	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
<b>Informationen zur Immobilie</b>		
Laufende Nummer		12
Name der Immobilie		Aragó 244-248
Land		Spanien
Lage des Grundstücks		08007 Barcelona, Carrer d'Aragó 244-248
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	35.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	38.300.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>36.950.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	7,1
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	-
in % des Kaufpreises		-
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-
davon sonstige Kosten	in EUR	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-
<b>Objektdaten</b>		
Übergang von Nutzen und Lasten		08/2021
Bau-/Umbaujahr		1957/2004/2019
Grundstücksgröße	in qm	1.669,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	6.369,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung <sup>4)</sup>		B 100 %
Ausstattung <sup>5)</sup>		K, L, TG
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.958,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.958,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	42,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	37,0
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	8,0
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>		
in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		28,2 <sup>10)</sup>

Zwischensumme  
der Beteiligungen  
an Immobilien-  
Gesellschaften

Kiinteistö Oy Fredriksberg B	Kiinteistö Oy Fredriksberg C	Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH	
00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	60327 Frankfurt am Main Platz der Einheit 2, Pollux	
<b>21.639.312,85</b>	<b>16.932.410,19</b>	<b>13.384.270,22</b>	
100,0	100,0	100,0	
12/2019	12/2019	05/2020	
10.900.000,00	8.500.000,00	28.000.000,00	
11.112.000,00 <sup>9)</sup>	8.888.000,00 <sup>9)</sup>	27.500.000,00 <sup>9)</sup>	
<b>24.555.683,25</b>	<b>19.605.682,80</b>	<b>16.143.406,70</b>	<b>161.316.801,37</b>
4,7	3,8	3,1	<b>31,0</b>
<b>1.893.975,66</b>	<b>1.491.729,70</b>	<b>2.659.988,80</b>	<b>10.004.866,40</b>
7,3	7,1	10,9	
<b>559.172,33</b>	<b>436.717,66</b>	<b>1.139.707,00</b>	
<b>1.334.803,33</b>	<b>1.055.012,04</b>	<b>1.520.281,80</b>	
<b>93.843,30</b>	<b>73.912,68</b>	<b>131.834,06</b>	
<b>845.108,23</b>	<b>665.622,63</b>	<b>1.305.958,35</b>	<b>5.230.190,09</b>
0,2	0,1	0,3	
4,3	4,3	4,9	
<b>13 Fredriksberg B</b>	<b>14 Fredriksberg C</b>	<b>15 Mebeshaus</b>	
Finnland	Finnland	Deutschland	
00510 Helsinki, Konepajankuja 3	00510 Helsinki, Konepajankuja 5	10969 Berlin Charlottenstraße 82	
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	
-	-	-	
<b>35.500.000,00</b>	<b>28.600.000,00</b>	<b>43.300.000,00</b>	
<b>35.400.000,00</b>	<b>27.600.000,00</b>	<b>42.400.000,00</b>	
<b>35.450.000,00</b>	<b>28.100.000,00</b>	<b>42.850.000,00</b>	<b>261.650.000,00</b>
6,8	5,4	8,2	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
12/2019	12/2019	05/2020	
2020	2020	1913/2010/2021	
2.127,0	1.454,0	910,0	
6.712,0	4.916,5	4.035,0	
-	-	-	
<b>B 85 %, Kfz 11 %, A 4 %</b>	<b>B 55 %, Kfz 13 %, A 26 %, H 5 %, I 1 %</b>	<b>B 92 %, A 4 %, I 4 %</b>	
<b>K, L, TG</b>	<b>K, L, TG</b>	<b>L, B</b>	
1.752,9	1.318,8	1.738,3	
1.938,2	1.576,4	1.792,2	
65,0	65,0	56,0	
65,0	65,0	47,0	
8,5	15,4	0,0	
5,1	4,8	11,2	
<b>31,3</b>	<b>31,6</b>	<b>64,2</b>	

Fußnoten siehe  
Seite 56

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma		Loonie Propco 3 Sarl
Rechtsform		2529 Howald, Luxemburg
Sitz der Gesellschaft		45, Rue des Scillas
<b>Gesellschaftskapital</b>	in EUR	<b>17.512.003,15</b>
Beteiligungsquote	in %	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		01/2021
Gesellschafterdarlehen	in EUR	14.700.000,00
Darlehen	in EUR	21.900.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung</b>	in EUR	<b>23.040.573,57</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	4,4
<b>Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt</b>	in EUR	<b>3.797.730,31</b>
in % des Kaufpreises		11,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.928.258,00
davon sonstige Kosten	in EUR	1.869.472,31
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	188.222,67
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	2.119.324,85
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,6
Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		16
Name der Immobilie		Hammer Straße 30-34
Land		Deutschland
Lage des Grundstücks		22041 Hamburg Hammer Straße 30-34
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	54.800.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	54.000.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>54.400.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	10,5
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	-
in % des Kaufpreises		-
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-
davon sonstige Kosten	in EUR	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		01/2021
Bau-/Umbaujahr		2006
Grundstücksgröße	in qm	4.479,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	16.008,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung <sup>4)</sup>		B 91 %, Kfz 6 %, I 3 %
Ausstattung <sup>5)</sup>		K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.705,5
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.705,5
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	51,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	46,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	11,5
Fremdfinanzierungsquote		
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		40,3

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung <sup>7)</sup>		Summe der Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften
Renaissance Property Company sp. z o.o.	LCI Quartermile PropCo Ltd.	
01-208 Warschau ul. Przykowska, 33	EH3 8HA Edinburgh 15 Atholl Crescent	
14.097.403,39	2.636.018,71	
100,0	100,0	
05/2019	11/2020	
14.796.957,95	26.461.988,30	
-	15.877.192,98	
17.428.329,61	6.248.165,47	208.033.870,02
3,4	1,2	40,0
1.381.819,65	1.039.975,04	16.224.391,40
8,2	7,0	
168.245,09	-	
1.213.574,56	1.039.975,04	
68.466,84	51.585,49	
540.169,31	558.608,55	8.448.292,80
0,1	0,1	
3,9	5,4	
<b>17</b>	<b>18</b>	
<b>Renaissance</b>	<b>Quartermile 3</b>	
Polen	Großbritannien	
00-561 Warschau Mokotowska 19	EH3 9GL Edinburgh 10 Nightingale Way	
<b>G</b>	<b>G</b>	
-	-	
31.200.000,00	44.678.362,57	
32.600.000,00	44.444.444,44	
31.900.000,00	44.561.403,51	392.511.403,51
6,1	8,6	
-	3.366.530,32	
-	6,7	
-	2.632.748,54	
-	733.781,78	
-	168.326,51	
-	1.851.591,64	
-	0,4	
-	5,4	
05/2019	11/2020	
1902/2005/2017	2018	
1.062,0	2.968,0	
5.261,1	6.821,8	
-	-	
B 71 %, H 21 %, Kfz 8 %	B 100 %	
K, L, TG	TG	
1.750,7	2.939,7	
1.720,4	2.791,1	
50,0	53,0	
49,0	63,0	
0,0	0,0	
5,1	7,4	
0,0	35,6	

Fußnoten siehe  
Seite 56

## Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
<b>Summe Immobilien (von Seite 49)</b>	<b>239.528.479,53</b>
<b>Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 55) <sup>10)</sup></b>	<b>208.033.870,02</b>
<b>Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene</b>	<b>17.693.049,66</b>

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

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

<sup>3)</sup> Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

<sup>4)</sup> A = Andere  
B = Büro/Praxis  
F = Freizeit  
H = Handel/Gastronomie  
I = Archiv/Lager/Logistik/Industrie  
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz

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

<sup>6)</sup> Im Umbau befindlich, Flächen stehen zur Vermietung aktuell nicht zur Verfügung.

<sup>7)</sup> Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 30. Juni 2025; Kurse siehe Seite 58

<sup>8)</sup> Mietvertrag ist zum 31. Dezember 2024 ausgelaufen und läuft aktuell unbefristet weiter.

<sup>9)</sup> Das Darlehen ist ganz oder teilweise auf Fondsebene und nicht in der Immobilien-Gesellschaft gebucht.

<sup>10)</sup> bezogen auf das Gesamtportfolio der Beteiligung

<sup>11)</sup> Die beiden Immobilien-Gesellschaften, die die veräußerten Immobilien »Wythe Building« und »147 Milk Street« gehalten haben, sind gemäß Vorgaben des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. nicht mehr im Immobilienverzeichnis enthalten.

## Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

### Gutachterliche Bewertungsmiete

Die gutachterliche Bewertungsmiete entspricht den von den externen Bewertern festgestellten marktüblich erzielbaren Mieterträgen bei angenommener Vollvermietung.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die von den externen Bewertern festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gemäß ImmowertV aus dem aktuellsten Gutachten ausgewiesen. Die RND berücksichtigt das Baujahr der Immobilie, den Zeitpunkt und Umfang durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, den aktuellen Objektzustand sowie die Modellgröße »Gesamtnutzungsdauer«. Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer wird durch den jeweiligen externen Bewerter zum Wertermittlungstichtag festgestellt und bei der Wertfindung berücksichtigt.

### Leerstandsquote

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

### Restlaufzeiten der Mietverträge

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

### Fremdfinanzierungsquote

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

### Bruttosollmiete

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

# Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

## Immobilienverkauf vor dem Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis zum 30. Juni 2025

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Verkaufsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten bei Verkauf	Kaufpreis Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
<b>Kugelhaus</b> 01069 Dresden, Wiener Platz 10	12/2019	12/2024	01/2025	k. A. <sup>1)</sup>	k. A. <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

## Vermögensaufstellung, Teil II / Bestand der Bankguthaben

	Bestand in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern)</b>		
EUR	49.441.788,18	9,5
GBP	3.447.150,83	0,7
CHF	2.575.426,71	0,5
USD	210.972,78	0,0
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>55.675.338,50</b>	<b>10,7</b>

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2025 siehe Seite 58.

# Vermögensaufstellung, Teil III /

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>173.083.707,80</b>	<b>33,3</b>
(insgesamt in Fremdwährung: 33.454.345,03 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	11.550.740,65		2,2
(davon in Fremdwährung: 1.982.909,75 EUR)			
davon Betriebskostenvorlagen: 8.133.256,35 EUR			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 2.201.298,17 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	132.347.087,99		25,4
(davon in Fremdwährung: 26.461.988,30 EUR)			
3. Zinsansprüche	1.822,92		0,0
4. Anschaffungsnebenkosten	17.693.049,66		3,5
4.1 bei Immobilien: 9.244.756,86 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 8.448.292,80 EUR			
5. Andere	11.491.006,58		2,2
(davon in Fremdwährung: 3.966.560,74 EUR)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanz- instrumenten (s. Erläuterungen Seite 59): 187.372,07 EUR			
<b>II. Verbindlichkeiten</b>		<b>140.614.775,26</b>	<b>27,0</b>
(insgesamt in Fremdwährung: 2.696.249,81 EUR)			
1. aus Krediten	117.932.002,73		22,7
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	590.200,02		0,1
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	14.160.716,92		2,7
(davon in Fremdwährung: 1.486.642,52 EUR)			
4. aus anderen Gründen	7.931.855,59		1,5
(davon in Fremdwährung: 1.404.700,14 EUR)			
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>16.721.934,37</b>	<b>3,2</b>
(davon in Fremdwährung: 1.059.760,03 EUR)			
<b>IV. Fondsvermögen</b>		<b>520.127.08326</b>	<b>100,0</b>

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2025 siehe unten.

## Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 30. Juni 2025 folgende Kurse auf:

1,00 EUR = 0,85500 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 0,93530 CHF (Schweizer Franken)

1,00 EUR = 1,17320 USD (US-Dollar)

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

### 1. Offene Positionen am Stichtag

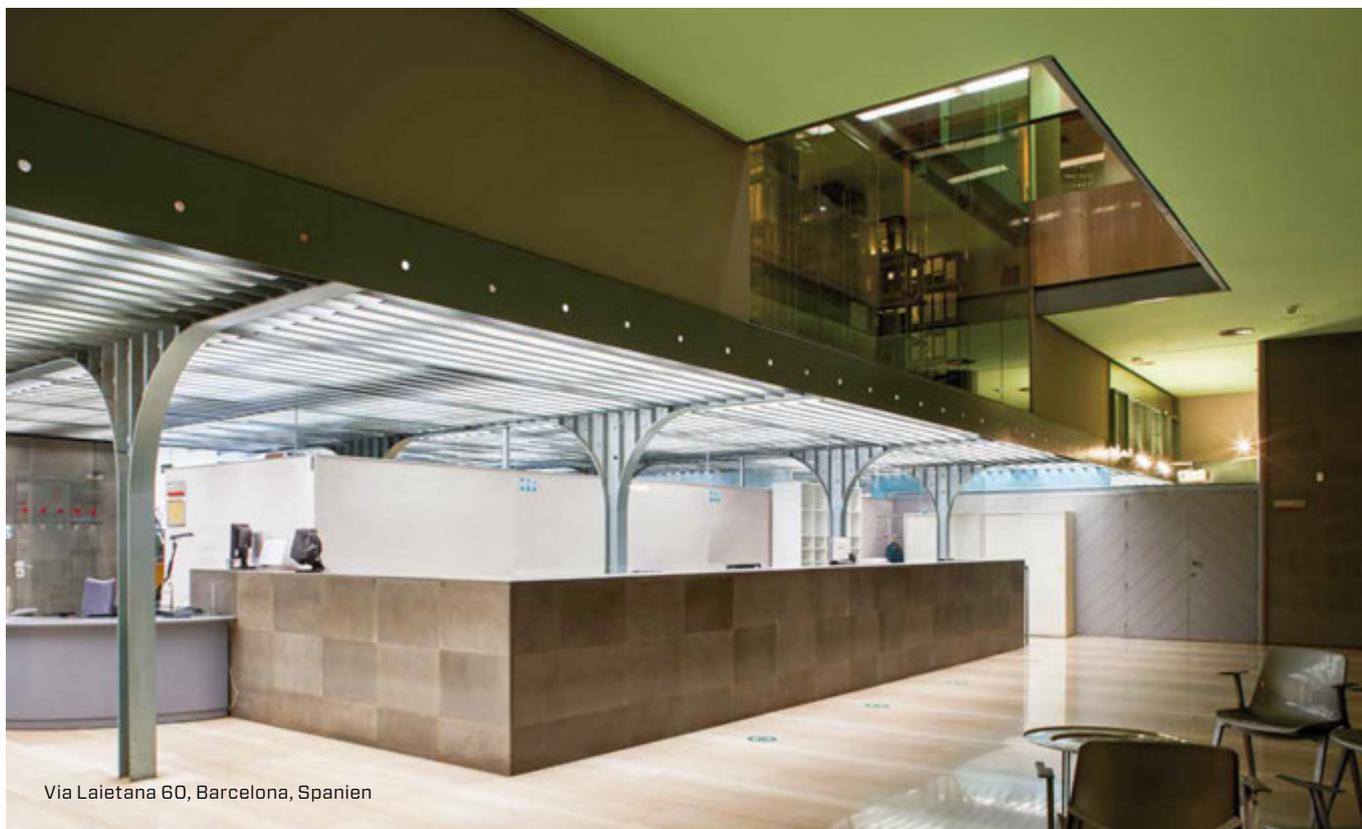
	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert <sup>1)</sup> Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvermögens (netto)
GBP	46,4	54.187.001,22	53.999.629,15	187.372,07	0,04
<b>Summe Offene Positionen</b>		<b>54.187.001,22</b>	<b>53.999.629,15</b>	<b>187.372,07</b>	<b>0,04</b>

### 2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Gesamtergebnis EUR
GBP	66,3	79.020.067,61	527.377,91
<b>Summe Geschlossene Positionen</b>		<b>79.020.067,61</b>	<b>527.377,91</b>

<sup>1)</sup> Devisenterminkurs vom 30. Juni 2025



# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## 1. Sonstige Angaben

1.1	Anteilwert	75,75	EUR
1.2	Umlaufende Anteile	6.866.096	Stück

## 2. Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

### 2.1 Immobilien

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

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

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

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

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

### 2.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

#### Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen eingestellt.

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

### 2.3 Liquiditätsanlagen

#### 2.3.1 Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

#### 2.3.2 Festgelder

Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

### 2.4 Sonstige Vermögensgegenstände

#### 2.4.1 Allgemeines

Sonstige Vermögensgegenstände werden, mit Ausnahme der Anschaffungsnebenkosten, zum Verkehrswert angesetzt. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.

---

2.4.2	<p><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.</p>
2.4.3	<p><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.</p>
2.5	<p><b>Verbindlichkeiten</b> Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.</p>
2.6	<p><b>Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten</b> Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, angesetzt.</p>
2.7	<p><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 M.M.Warburg &amp; CO (AG &amp; Co.) KGaA (»Warburg-Fixing«) ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.</p>
2.8	<p><b>Rückstellungen</b></p>
2.8.1	<p><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.</p>
2.8.2	<p><b>Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern</b> Bei einer direkt gehaltenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt.</p> <p>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 Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien. Falls jedoch eine Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie als wesentlich wahrscheinlicher erachtet wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten.</p>

---

---

# Gremien

---

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

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

Tel. +49 69 710411-0  
Fax +49 69 710411-100

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
(Stammkapital):

5,2 Mio. EUR

Eigenmittel am 31. Dezember 2024:

17,7 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,  
HRB 52360

Gegründet am 5. Oktober 2000

## **Aufsichtsrat:**

Matti Kreutzer

Frankfurt am Main

– Vorsitzender – (seit 1. April 2025)

Dietrich von Boetticher

Rechtsanwalt, München

– Vorsitzender – (bis 31. März 2025)

Dr. Werner Bals

Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main

Hans-Joachim Kleinert

Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Alexander von Boetticher (seit 1. April 2025)

München

## **Gesellschafter:**

KanAm GmbH & Co. KG, München

RE HJK Holding GmbH

RE OC Holding GmbH

Matti Kreutzer

## **Geschäftsführung:**

Olivier Catusse \*

Heiko Hartwig

Sascha Schadly \*

Jan Jescow Stoehr

\* zugleich Geschäftsführer der

KanAm Grund Institutional

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

## **Verwahrstelle:**

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

125,0 Mio. EUR

Eigenmittel am 31. Dezember 2024:

222,0 Mio. EUR

## **Abschlussprüfer:**

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

Frankfurt am Main

---

## **Hinweis**

---

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

## **Fotoverweis Immobilien:**

OMNITURM, Frankfurt am Main, Seite 4: © Nils Koenning

Lambda, Hartmannsdorf, Seite 33: © pixacon 360GRAD-TEAM, August-Bebel-Straße 16, 09376 Oelsnitz

Cross Dock Upper Austria, Seite 36: Backbone

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

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

Markus Preiß

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), MRICS, CIS HypZert (F)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Melanie Mittler

B.Sc. Real Estate Management, MRICS, CIS HypZert (F)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Carolin Berhalter

B.Sc. Real Estate Management, MRICS, CIS HypZert (F)

Dirk Strelow

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Wiesbaden bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Clemens Gehri

Dipl.-Kfm., Immobilienökonom (ebs), Associate Member of the Appraisal Institute, FRICS

Von der IHK für Augsburg und Schwaben 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:

Philip Kohl

MSc Immobilienbewertung, CIS HypZert (F)

Stephanie Graßl

Diplom-Volkswirtin, CIS HypZert (F)

Marcus Braun

Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS, Recognised European Valuer (REV), Sachverständiger für Internationale Immobilienbewertung (ebs)

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

Ulrich Brunkhorst

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Uwe Ditt

Betriebswirt BDH

Von der IHK Wiesbaden bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dorit Krauß

Dipl.-Betriebswirtin für Immobilienwirtschaft (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), CIS HypZert (F)

Von der IHK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### **Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften**

Dornbach Revisions- und Treuhand GmbH

Bad Homburg vor der Höhe

»Treukonom« Beratungs-, Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Mazars) Hamburg

DELFS & PARTNER mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Hamburg

KanAm Grund  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group  
OMNITURM | Große Gallusstraße 18  
60312 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 710411-0  
Fax+49 69 710411-100  
[www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de)

