

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2021



Auf einen Blick

2,6 %

Anlageerfolg p.a.¹⁾
per 31. Dezember 2021

40

Objekte im Portfolio

Rund
1,1 Mrd. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 31.12.2021	STAND: 31.12.2020
Fondsvermögen	933.501.870,54 EUR	770.193.206,07 EUR
Immobilienvermögen gesamt	1.086.535.199,67 EUR	830.550.013,56 EUR
davon direkt gehalten	502.631.461,52 EUR	544.666.887,45 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	583.903.738,15 EUR	285.883.126,11 EUR
Anzahl der Immobilien	40	33
davon direkt gehalten	25	25
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	15	8
Ankäufe von Immobilien	7	4
davon direkt gehalten	0	2
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7	2
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	1	0
davon im Direkterwerb	0	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	2
Bestehende Kaufverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	0	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	1
Verkäufe von Immobilien	1	1
davon direkt gehalten	1	1
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	75,9 %	67,5 %
Mittelzufluss (netto)	162.554.838,28 EUR	210.231.648,95 EUR
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	2,6 %	2,5 %
Anlageerfolg seit Auflage ^{1) 3)}	27,0 %	23,8 %
Vermietungsquote ⁴⁾	94,8 %	94,5 %
Liquiditätsquote ⁵⁾	14,0 %	16,5 %
Gesamtkostenquote	1,05 %	1,06 %
Anteilumlauf in Stück	8.797.447	7.259.141
Anteilwert	106,11 EUR ⁶⁾	106,09 EUR ⁷⁾
Ausgabepreis	111,95 EUR	111,92 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	am 03.05.2022 2,70 EUR	am 04.05.2021 2,66 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

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

²⁾ Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

³⁾ Auflagedatum 15. Juli 2013; Vertriebsstart, d. h. Hereinnahme ersten Anlegerkapitals, 20. November 2013

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

⁵⁾ Die vorhandene Liquidität beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 5,0 % des Fondsvermögens und wird u. a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den Erwerb der nächsten Immobilien benötigt.

⁶⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 4. Mai 2021 in Höhe von 2,66 EUR

⁷⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 5. Mai 2020 in Höhe von 2,88 EUR

34

Immobilienenerwerbe

Erste Investition in den USA – Boston



56

Immobilienbestand

Nachhaltigkeitsaktivitäten und Vermietung



Bericht des Fondsmanagements

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 14 Nachhaltigkeit und Offenlegungsverordnung
- 18 Strategie und Management
- 22 Risikoprofil
- 24 Ratings und Auszeichnungen
- 28 Immobilienportfoliostruktur
- 32 Kredite und Währungsrisiken
- 34 Immobilienenerwerbe
- 52 Immobilienverkauf
- 54 Immobilienbestand
- 66 Ausblick

Zahlen und Fakten

- 72 Rendite, Bewertung und Vermietung
- 77 Vermögensübersicht
- 80 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 97 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 97 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 99 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 99 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 101 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 103 Verwendungsrechnung
- 104 Entwicklung des Fondsvermögens
- 105 Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
- 105 Anlageergebnis
- 106 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 110 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 112 Steuerliche Hinweise
- 119 Einkommensteuerliche Behandlung der 2021 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge
- 120 Gremien

Hintergrundinformationen:

- 08 Hohe Resistenz gegen das Coronavirus
- 14 Nachhaltigkeit und Offenlegungsverordnung
- 56 Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien

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



Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST

+2,6 %

p.a. zum 31. Dezember 2021

+27,0 %

seit Auflage
am 15. Juli 2013

94,8 %

Vermietungsquote

a+ AIF

Offene
Immobilienfonds

SCOPE

Juni 2021

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



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

Immobilienanlagen mit stabilem Cashflow können in Niedrigzins-Zeiten und bei steigender Inflation einen wichtigen Beitrag zu Werterhalt und Wertsteigerung von privatem Vermögen leisten. Auch aus diesem Grund haben sich im erneut sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2021 wieder viele neue Anleger für den LEADING CITIES INVEST entschieden oder ihre bereits vorhandenen Positionen aufgestockt. Am Ende übersprang das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum ersten Mal die Schwelle von einer Milliarde Euro.

Ein Fonds dieser Größe erlaubt eine zunehmend breite Diversifikation nach Anzahl und Größe der Objekte mit ausgedehnter geografischer Allokation. Dadurch eröffnen sich den Anlegern zusätzliche Chancen bei tendenziell höherer Stabilität. Über die konkreten Ergebnisse informieren wir Sie mit diesem Bericht.

Das Wichtigste in Kürze:

- Zum fünften Mal in Folge wurde der LEADING CITIES INVEST im Scope-Rating 2021 mit der Note »a+_{AIF}« ausgezeichnet. Erneut wurden in der Begründung die Stärken des LEADING CITIES INVEST während der COVID-19-Krise besonders hervorgehoben.
- Er verfügt nach Einschätzung des 2021er-Scope-Ratings wiederum über die »beste Bewertung des Immobilienportfolios innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds«. Dabei hat sich die Bewertung des Immobilienportfolios im Vergleich zum Jahr zuvor sogar leicht verbessert.
- Auch beim Asset Management Rating im Segment Immobilien stufte Scope die KanAm Grund Group von »AA-_{AMR}« auf »AA_{AMR}« (sehr gute Qualität und Kompetenz) herauf.
- Für den Scope Award 2022 wurde die KanAm Grund Group in zwei Kategorien nominiert und gehört damit zu den »TOP 2022« sowohl im Bereich »Retail Real Estate Europe« und »Institutional Real Estate Germany«. 2021 war die KanAm Grund Group bereits Sieger bei den Scope Awards.



- Der LEADING CITIES INVEST verbessert sich bei seinem zweiten GRESB-Benchmarking auf den »Green Star«-Status mit drei Sternen. GRESB steht für »Global Real Estate Sustainability Benchmark« und ist das weltweit anerkannte Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds.
- Mit einer Wertentwicklung von 2,6 % p.a. zum 31. Dezember 2021 zählt der LEADING CITIES INVEST weiterhin zur Spitzengruppe vergleichbarer Offener Immobilienfonds. Seit Auflegung des Fonds im Jahr 2013 haben erstinvestierte Anleger somit ihr ursprüngliches Anlagekapital um 27,0 % vermehrt.
- Das Fondsvermögen stieg während des Geschäftsjahres um rund 20 % von 770,2 Mio. EUR auf 933,5 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen wuchs gleichzeitig auf rund 1,1 Mrd. EUR (+30 %). Es umfasste zum 31. Dezember 2021 40 Objekte an 26 Standorten in zehn Ländern auf zwei Kontinenten.
- Acht Immobilien kamen neu hinzu. Erstmals wurde dabei auch in den USA investiert. Eine Immobilie (Kastenbauerstraße 2–6, München) wurde nach vorangegangener Aufwertung gewinnbringend veräußert.

- Mit Erwerb eines Portfolios aus fünf Immobilien in Barcelona stieg der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand auf fast 40 %.
- Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zum Stichtag 96,9 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen.
- Die Quote zertifizierter Objekte stieg auf 64,5 %.
- Die Vermietungsquote von 94,8 % zum Stichtag 31. Dezember 2021 entspricht nach wirtschaftlicher Betrachtung dem Stand der Vollvermietung.
- Am 4. Mai 2021 erfolgte eine Ausschüttung für das vorausgegangene Geschäftsjahr in Höhe von 2,66 EUR pro Anteil. Am 3. Mai 2022 ist die Ausschüttung für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 2,70 EUR pro Anteil geplant.

Die richtigen Antworten auf neue Herausforderungen

Die Corona-Pandemie hat Herausforderungen in praktisch allen Bereichen der Wirtschaft geschaffen. Sie hat dabei auch Trends verstärkt, wonach mit Investments in Immobilien hohe Erwartungen verbunden werden. Mit Rücknahmen der von der Regierung beschlossenen Einschränkungen während der Pandemie stellten sich im Jahr 2021 deutliche Zeichen der Erholung ein.

Dennoch behaupteten Büroimmobilien trotz anfänglicher Skepsis aufgrund der Diskussion um das Homeoffice klar eine Spitzenposition als favorisierte Nutzungsart bei Investoren. Dies umso mehr, als die Corona-Pandemie viel mehr Hotel- und Einzelhandelsimmobilien betrifft, die von den Schutzmaßnahmen besonders beeinträchtigt wurden. Insofern erwies es sich als sehr gute Entscheidung, dass das Management des LEADING CITIES INVEST die Risikoexposition in diesem Bereich durch die frühzeitige Veräußerung der einzigen Hotelimmobilie – ADAGIO ACCESS in Brüssel – auf null reduzierte. Der Anteil von Mietern des Einzelhandels hatte mit 5,4 % zum Stichtag eine untergeordnete Relevanz. Der Boom bei Logistikimmobilien ging in eine nachhaltige Entwicklung über, die durch Lockdowns und Pandemie-Erfahrungen zusätzlich Nahrung findet. In den beiden Assetklassen Büro und Logistik war der LEADING

CITIES INVEST durch sein bewährtes Management bereits positioniert, sodass zum Ende des Geschäftsjahres Stabilität und Wertsteigerung das Ergebnis prägten.

Anerkennung bei Rating-Experten und Analysten

Rund achteinhalb Jahre nach seiner Auflegung ist der LEADING CITIES INVEST einer der am höchsten dekorierten Fonds seiner Klasse.

Der LEADING CITIES INVEST verfügt nach Einschätzung der unabhängigen Ratingagentur Scope über das beste bewertete Immobilienportfolio innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds. »Im Gegensatz zum Branchendurchschnitt konnte der LEADING CITIES INVEST die Bewertung seines Immobilienportfolios im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht verbessern«, urteilt Scope in seiner aktuellen Marktstudie. Der Publikumsfonds der KanAm Grund Group konnte das positive Rating halten und wurde in der für das Jahr 2021 relevanten Beurteilung weiter mit »a⁺_{AIF}« bewertet. Dies sei vor allem seiner fortschreitenden Diversifikation und dem geringen Mieteranteil aus den kritischen Einzelhandelssegmenten geschuldet, heißt es bei Scope. Bereits im Vorjahr hatte Scope den LEADING CITIES INVEST in der Corona-Krise entsprechend hervorgehoben und die KanAm Grund Group mit dem Scope Award 2021 als Besten Asset Manager in der Kategorie »Retail Real Estate Europe« ausgezeichnet. Für den Scope Award 2022 wurde die KanAm Grund Group zudem in zwei Kategorien nominiert und gehört damit zu den »TOP 2022« im Bereich »Retail Real Estate Europe« und »Institutional Real Estate Germany«.

Beim aktuellen Asset Management Rating im Segment Immobilien stufte Scope im Juni 2021 die KanAm Grund Group von »AA_{AMR}« auf »AA_{AMR} (sehr gut)« herauf. Damit wird dem Unternehmen eine sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien bescheinigt. Scope beurteilt die Transaktions- und Akquisitionskompetenz der KanAm Grund Group insgesamt als sehr hoch.

Leading Cities:

Drei Kategorien nach dem

C-Score Modell

Leading Cities International

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

Leading Cities National

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

Leading Cities Future

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



»Der LEADING CITIES INVEST verfügt mit 37,7 % über einen hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die für ein besonderes Maß an Sicherheit stehen.«

Dritter Green Star bei GRESB erreicht

Der LEADING CITIES INVEST verbesserte sich im Oktober 2021 bei seinem zweiten GRESB-Benchmarking, dem weltweit anerkannten Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds, auf den »Green Star«-Status mit drei Sternen. Insgesamt konnte sich der Immobilienfonds für Privatinvestoren der KanAm Grund Group um einen Green Star auf drei Sterne und um 15 Punkte auf 77 von 100 Punkten deutlich steigern. In den beiden Unterkategorien Management und Performance liegt der LEADING CITIES INVEST nun mit seiner Benchmark über dem Durchschnitt. Es ist das zweite Mal, dass der LEADING CITIES INVEST sich dem internationalen Nachhaltigkeits-Benchmarking unterzogen hatte.

Hohe Resistenz gegen das Coronavirus

Bereits mit den ersten Meldungen über eine mögliche Ausbreitung des neuartigen Virus hatte das Fondsmanagement die Überwachung des Immobilienbestands in allen Anlageregionen des Fonds verstärkt und den Kontakt mit Dienstleistern und Mietern vor Ort intensiviert, sodass Veränderungen der Situation zeitnah erkannt und geeignete Maßnahmen eingeleitet werden konnten. Zudem wurden die Portfoliosteuerung und die laufende Risikokontrolle so ausgerichtet, dass Störungen des Wirtschaftskreislaufs und eventuelle Auswirkungen auf einzelne Branchen bzw. Mieter in konkrete Entscheidungen zur Abwehr nachteiliger Folgen mündeten.

Konkret zielt diese Strategie auf die Minimierung dauerhafter Mietausfälle, die Aufrechterhaltung der langfristig ausgerichteten Portfolio- und Mieterstruktur sowie die Vermeidung von Leerständen und

dauerhaften Nachvermietungsrisiken nach wirtschaftlich vernünftigen Abwägungen. Mit seinem breit diversifizierten Portfolio aus mittlerweile 40 Immobilien in 26 Städten, verteilt auf zehn Länder, ist der LEADING CITIES INVEST dafür gut aufgestellt.

Die enge Begleitung von Mietern in der aktuellen Sondersituation zahlt sich aus: Bislang sind keine Insolvenzen infolge der Corona-Krise zu verzeichnen. Die Bonität des Mieterportfolios ist weiterhin gut. Dies wird bestätigt durch Bonitätsratings führender Wirtschaftsinformations- und Analyseunternehmen. Demnach verfügt der LEADING CITIES INVEST über ein »moderates gewichtetes Mietausfallrisiko« in Höhe von lediglich 0,81 %¹⁾ auf Zwölf-Monats-Sicht. Es mussten keine Abwertungen vorgenommen oder Vereinbarungen zur Reduzierung / zum Ausfall von Mietforderungen getroffen werden. Mit dauerhaften Mietausfällen ist nach derzeitigem Stand nicht zu rechnen. Eingegangene Mietstundungsanträge betreffen aktuell lediglich 0,3 % der Jahresnettosollmiete.

Büros blieben Zentren bewusster Zusammenarbeit

In vielen Unternehmen hatte die Rückkehr in die Büros nach Ende der Homeoffice-Pflicht am 30. Juni 2021 begonnen. In anderen Ländern war die Situation ähnlich. Mit Ausbreitung der Omikron-Variante rückte das Thema jedoch erneut auf die Agenda. Auch deshalb betreffen Fragen unserer Anleger häufig die längerfristigen Auswirkungen von Fernarbeit und Homeoffice-Vereinbarungen auf die Vermietung und Ertragskraft der Büroimmobilien im LEADING CITIES INVEST.

Bedenken, wonach das Büro seinen Wert in der Arbeitswelt verlieren könnte, sind nach unserer Über-

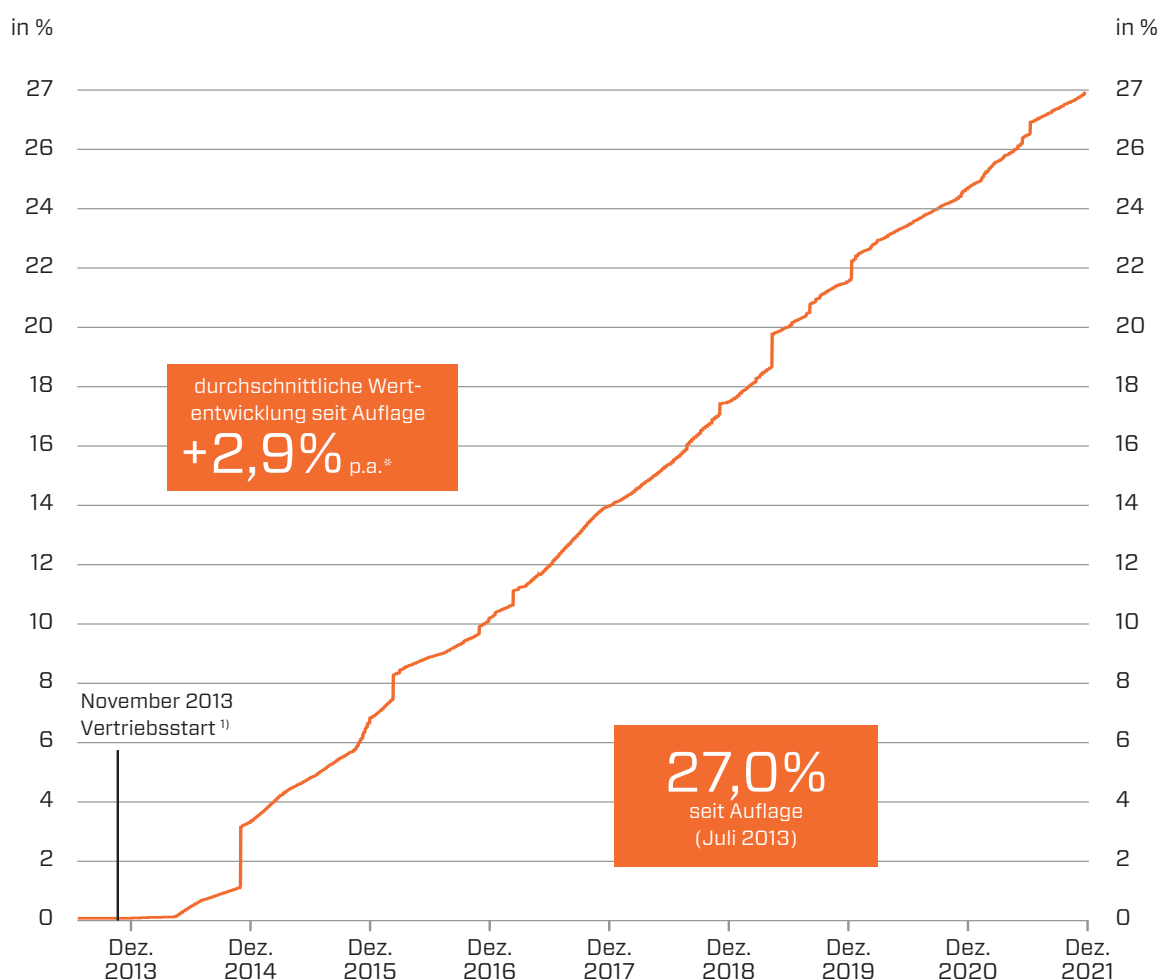
¹⁾ Anteil an der Jahresnettosollmiete

zeugung unbegründet. Auch in der Corona-Krise setzten Investoren ihr größtes Vertrauen auf das stabile Bürosegment. Mit einem Anteil von 80,1 % ist der LEADING CITIES INVEST überwiegend in Büroimmobilien investiert. Deren Mieter sind durch die Corona-Krise gegenwärtig kaum gefährdet. Dazu trägt auch der hohe Anteil von Mietern der öffentlichen Hand (Behörden/Verbände/Bildungseinrichtungen) bei, der zuletzt deutlich gesteigert werden konnte und aktuell bei 37,7 % der jährlichen Mieterträge liegt.

Richtig scheint jedoch, dass die Pandemie einen Veränderungsprozess in Gang gesetzt hat. Ein Trend geht hin zu hybriden Lösungen, bei denen das Büro ein wichtiges Zentrum bewusster Zusammenarbeit bleibt und Arbeit im Homeoffice daneben stärker ermöglicht wird. Es ist zu erwarten, dass Abstandsregelungen, neue Formen der Zusammenarbeit (New Office) sowie vermehrtes Zusammenarbeiten in interdisziplinären Teams sogar zu einer höheren Flächennachfrage führen können. Auch die Veränderung der Gesamtwirtschaft hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft wird langfristig zu mehr Büronutzern führen. Und nicht zu-

Wertentwicklung* seit Auflage

Stichtag 31.12.2021



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

¹⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

letzt dient das moderne Bürogebäude unter repräsentativer Adresse im Gegensatz zum anonymen Home-office als sichtbares Zeichen der Identifikation, Stärke und Leistungsfähigkeit, auf das ein Unternehmen allein schon deshalb nicht verzichten kann.

Beim Anlageerfolg ganz vorn dabei

Die Vermietungsquote des LEADING CITIES INVEST liegt zum 31. Dezember 2021 bei 94,8 % und entspricht faktisch der Vollvermietung. Diese Zahl steht für stabile und stetige Einnahmen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 erreichte der Fonds einen Anlageerfolg von 2,6 % p.a. Die Wertentwicklung über fünf Jahre liegt damit bei 15,6 %. Mit dieser Rendite positioniert sich der LEADING CITIES INVEST in der Spitzengruppe vergleichbarer Fonds.

Während des Geschäftsjahres wurden rund 1,7 Millionen neue Anteile ausgegeben. Gleichzeitig lag die Quote der Anteilrückgaben zum Stichtag bei lediglich 1,6 % des Nettofondsvermögens. Die daraus resultierende hohe Loyalitätsrate von 98,4 % zusammen mit der kontinuierlich stark gestiegenen Nachfrage nach Anteilen am LEADING CITIES INVEST zeigt eine sehr hohe Zufriedenheit der Anleger mit dem Produkt und steht für das Vertrauen in die KanAm Grund als internationale Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit über 20 Jahren Erfahrung.

Investieren ist das bessere Sparen

Die stark gestiegene Inflation in Kombination mit historisch niedrigen Zinsen vernichtet schleichend das Vermögen von Millionen Menschen in Deutschland. Betroffen sind längst nicht nur Sparer, sondern auch die Besitzer vermeintlich sicherer und extrem renditearmer Anlagen wie Staatsanleihen sowie von Versicherungs- und Rentenprodukten.

Die hohe Nachfrage nach Anteilen des LEADING CITIES INVEST zeigt, dass das Negativzins-Dilemma im Bewusstsein der Anleger angekommen ist. Hier kann der LEADING CITIES INVEST durch seine überdurchschnittliche Rendite und geringen Schwankungen positive Impulse für die Vermögensplanung des

Anlegers setzen. Im Branchenvergleich zählt er zur Spitzengruppe vergleichbarer Fonds. Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zudem zum Stichtag 96,9 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen.

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

Erfolg ist das Produkt der Methode

Erfolg darf man nicht dem Zufall überlassen. Mit eigenentwickelten und ausgereiften Analyse- und Rechercheinstrumenten zur Identifikation aussichtsreicher Immobilien-Investments macht das Management des LEADING CITIES INVEST jede seiner Entscheidungen plausibel. Das C-Score Modell dient dazu, in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobilienmarktdaten Leading Cities mit den aktuell besten Perspektiven zu bestimmen. Das Property Selection Modell filtert darauf aufbauend in den ausgewählten Städten Immobilien mit Core- und Core-plus-Einstufung als potenzielle Anlageobjekte heraus.

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

Entscheidungsgrundlagen für den Erwerb aller Objekte des LEADING CITIES INVEST.

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

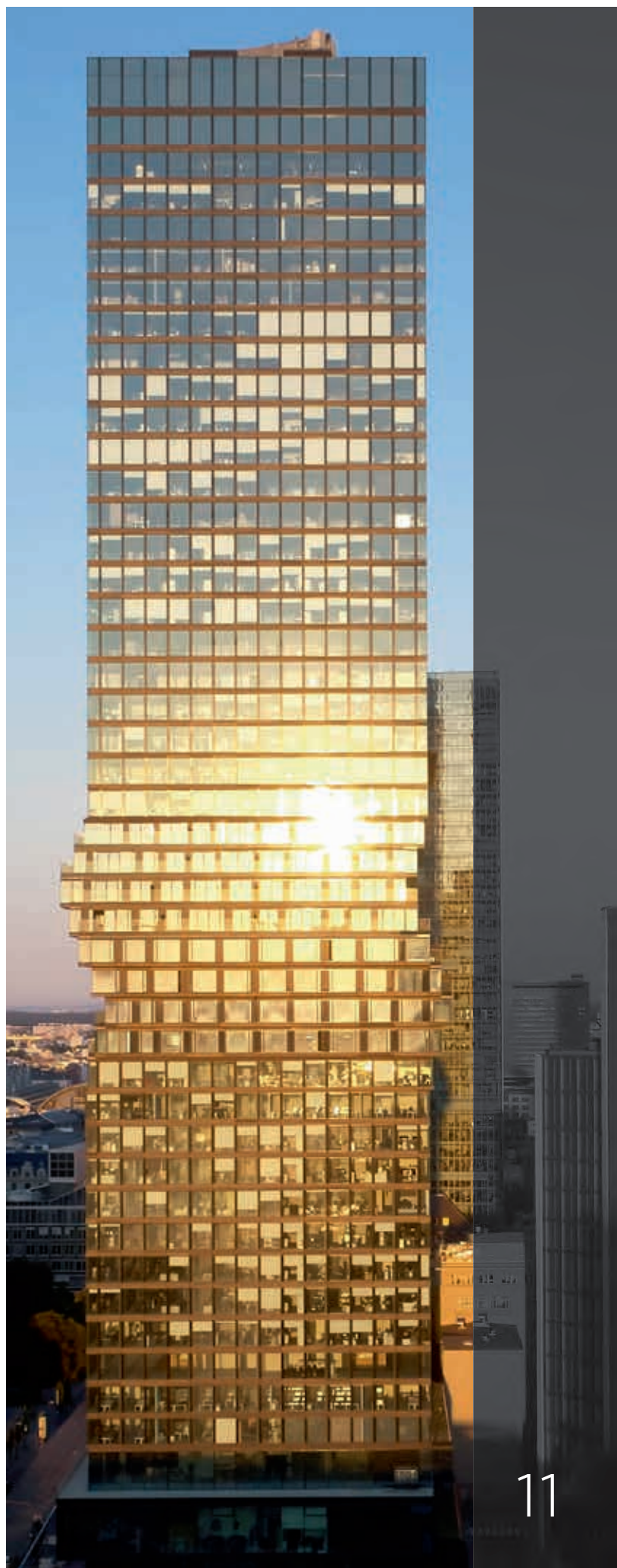
In diesem Zusammenhang spricht man von der »Schockresistenz« moderner Offener Immobilienfonds wie des LEADING CITIES INVEST. Dies entspricht dem gesteigerten Schutzbedürfnis der Anleger, die sicherheitsorientierte Anlagekonzepte bevorzugen. Gleichzeitig gewährleisten nur die Offenen Immobilienfonds der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

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

Qualität schafft Vertrauen

Mit dem Scope Award 2021 als »Bester Asset Manager – Retail Real Estate Europe« für die KanAm Grund Group war der LEADING CITIES INVEST in das Geschäftsjahr 2021 gestartet.

In der Begründung des unabhängigen Unternehmens für Ratings, Research und Risikoanalysen, Scope, heißt es wörtlich: »Die KanAm Grund Group glänzt mit einem risikoarmen Branchen-Mix im



LEADING CITIES INVEST, welcher vor dem Hintergrund der COVID-19-Krise seine Stärken zeigt. Die hohe Transaktions- und Akquisitionskompetenz des Anbieters mündete in einer sehr guten Portfolioallokation.« Die Jury lobt zudem die hohe Vermietungsquote sowie die im Vergleich zur Peergroup sehr hohe La-gequalität des Immobilienportfolios.

Die KanAm Grund Group hat bereits mehrfach Auszeichnungen und Nominierungen von Scope erhalten. Erst im Juni 2021 bestätigte Scope zum fünften Mal in Folge das Fonds-Rating des LEADING CITIES INVEST mit »a+_{AIF}« und stufte das Asset Management Rating der KanAm Grund Group von »AA-_{AMR}« auf »AA-_{AMR} (sehr gut)« herauf. Das gewinnt zusätzlich an Bedeutung, weil im Scope Rating vom Juni 2021 gleichzeitig sechs von 15 der bewerteten Offenen Immobilienfonds Herabstufungen hinnehmen mussten. Zudem zählte die KanAm Grund Group erneut zu den Nominierten des Scope Award 2022 in zwei Kategorien. Mehr zu den Auszeichnungen erfahren Sie an nachfolgender Stelle in diesem Bericht.

Aufbruch in die Zukunft

Abgeschlossen ist bereits seit Anfang 2021 der Umzug unserer Gesellschaft vom Frankfurter Messe-Turm in den neu erbauten OMNITURM. Das 190 Meter hohe Bürogebäude verkörpert unseren Aufbruch in die Zukunft. Es verbindet höchste Nachhaltigkeit

und beste Voraussetzungen für unsere Digitalisierungsstrategie. Denn kurze Reaktionszeiten, hohe Transparenz und intensive Kommunikation sind für unsere Investoren und das Team der KanAm Grund gleichermaßen wichtig. Das setzt hochvernetzte, effiziente Arbeitsweisen und Arbeitswelten voraus. Das flexible und topmoderne Büronutzungskonzept im OMNITURM ist ganz darauf ausgerichtet und deshalb offen für unser »New-Office-Konzept«. Leistungsfähige Systeme und neueste Technologie sind Voraussetzungen für Spitzenleistungen und eine erfolgreiche Zusammenarbeit, von denen vor allem unsere Anleger profitieren werden.

Die Auszeichnung des OMNITURMS mit dem zweiten Platz beim Internationalen Hochhauspreis bedeutete eine herausragende Anerkennung. Der »Hüftschwung«, den die Architekten der Bjarke Ingels Group aus Dänemark mit einer raffinierten Stapelung von Geschossen andeuten, verleiht dem Turm Leichtigkeit und Dynamik, schreiben die Organisatoren des Preises. Dies markiere eine Wende in der von monotonen Bürotürmen geprägten Frankfurter Innenstadt.

»Grüneres« Portfolio schafft Werte

Unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« ist ein erfolgreicher und nachhaltig verankerter Prozess in unserer Unternehmensstrategie. Für uns



haben nicht nur Finanzkennzahlen eine hohe Bedeutung, vielmehr fühlen wir als internationales Immobilienunternehmen auch eine Verantwortung für die Auswirkungen unserer Entscheidungen und unseres Handelns auf die Gesellschaft und die Umwelt.

Infolgedessen hat der LEADING CITIES INVEST die Energieversorgung seiner Gebäude in insgesamt acht Rahmenverträgen neu gebündelt und kann seinen Allgemeinstrom- und Erdgasbedarf nun CO₂-neutral decken. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt aus der Energieumstellung unserer Immobilien zu erhöhen. Und schließlich richten wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf die vorhandene Energieversorgung zugunsten erneuerbarer Energien.



Auf diese Weise können wir mittlerweile auf Ebene des LEADING CITIES INVEST rund 4.673 Tonnen CO₂ jährlich einsparen (bestätigt durch Westbridge Advisory GmbH im April 2022). Insgesamt wurden seit Umstellung der Energieversorgung im Jahr 2019 bis zum Stichtag rund 10.851 Tonnen CO₂-Ausstoß vermieden. Detaillierte Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie der KanAm Grund Group finden Sie im unmittelbar anschließenden Kapitel »LEADING CITIES INVEST goes green«.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, mit den nachfolgenden Kapiteln möchten wir Ihnen einen tieferen Einblick in die hier bereits erwähnten Themen und das Geschäftsjahr 2021 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Hinweis

Bitte beachten Sie: Der Verkaufsprospekt für den LEADING CITIES INVEST wurde im Geschäftsjahr zum 12. März 2021 aktualisiert, da der LEADING CITIES INVEST nach Artikel 6 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088, auch »SFDR«) klassifiziert wurde. Im zweiten Quartal 2022 (voraussichtlich zum 1. Mai 2022) wird der LEADING CITIES INVEST nach Artikel 8 Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088, auch »SFDR«) klassifiziert. Gemäß einer mit der BaFin abgesprochenen ESG-Nachhaltigkeitsstrategie wird der Fonds ein ökologisches (E) Merkmal und ein Merkmal der guten Unternehmensführung (G) anwenden. Ein soziales Merkmal wird möglicherweise in der Zukunft folgen, wenn die dafür noch in Entwicklung befindlichen Voraussetzungen klarer werden. Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in ESG) wird im LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios vorangetrieben wird. Im Rahmen des Merkmals der guten Unternehmensführung (»Governance« in ESG) ist es im LEADING CITIES INVEST ausgeschlossen, Liquidität in Finanzprodukte zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) nicht anerkannt haben. Im Laufe des Jahres 2022 wird die Nachhaltigkeitsstrategie des LEADING CITIES INVEST um weitere Aspekte erweitert, damit der Fonds zukünftig als »nachhaltig« im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sogenannter »Artikel-8-Plus Fonds«). Die dem LEADING CITIES INVEST zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen derzeit nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Statement nach Artikel 7 TaxonomieVO).

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



NACHHALTIGKEIT UND OFFENLEGUNGSVERORDNUNG

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

Die diesem Finanzprodukt (LEADING CITIES INVEST) zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen derzeit nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Statement nach Artikel 7 TaxonomieVO).

Offenlegungsverordnung (SFDR)

Zur weitergehenden Konkretisierung der Transparenzvorgaben der SFDR haben die europäischen Aufsichtsbehörden (European Supervisory Authorities, ESAs) Vorschläge für einen sogenannten »technischen Regulierungsstandard« (Regulatory Technical Standard, RTS) erarbeitet. Diese liegen nunmehr der EU-Kommission zur Verabschiedung vor. Sollte die EU-Kommission dazu keine weitergehenden Anmerkungen haben, werden die RTS voraussichtlich ab dem 1. Januar 2023 – ergänzend zu den bereits stufenweise seit dem 10. März 2021 zu beachtenden Vorgaben der SFDR – in die Praxis umzusetzen sein.

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

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

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

Weitere Entwicklung der Rechtslage

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

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

Hierfür haben namhafte deutsche Verbände, darunter der BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das bestehende Zielmarktkonzept weiterentwickelt und um ESG-Kriterien ergänzt. Nach diesem Konzept wird es, jedenfalls bis zur Anwendbarkeit der neuen MiFID-II-Vorgaben voraussichtlich ab August 2022, im Fondsbereich fünf unterschiedliche Produktkategorien geben, darunter drei nachhaltige Produktkategorien, die sich durch nachfolgende Merkmale auszeichnen:

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



Nachhaltigkeitsaktivitäten

Wir erfüllen bei KanAm Grund anerkannte Branchenstandards, da wir den UN PRI (United Nations Principles for Responsible Investment) beigetreten sind und die Wohlverhaltensrichtlinien des BVI sowie die BVI-Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement befolgen.

Aufgrund unserer langjährigen Aktivitäten und vielfältigen Maßnahmen im Bereich der Nachhaltigkeit sind unsere verschiedenen Immobilienfonds als Art.-6-Fonds oder ggf. zukünftig als Art.-8-Fonds (ESG-Produkt) zu qualifizieren. Die Einstufung des LEADING CITIES INVEST erfolgte in Abstimmung mit der BaFin in zwei Schritten. Zunächst wurde der LEADING CITIES INVEST bereits im März 2021 als sogenanntes Art.-6-Produkt qualifiziert, also als Offener Immobilienfonds, für den Angaben gemacht werden, wie z. B., dass Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungen einbezogen werden, und zu den zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des betreffenden Fondsprodukts. Im zweiten Quartal 2022 (voraussichtlich zum 1. Mai 2022) wird der LEADING CITIES INVEST als Art.-8-Fonds klassifiziert. Gemäß einer mit der BaFin abgesprochenen ESG-Nachhaltigkeitsstrategie wird der Fonds ein ökologisches (E) Merk-

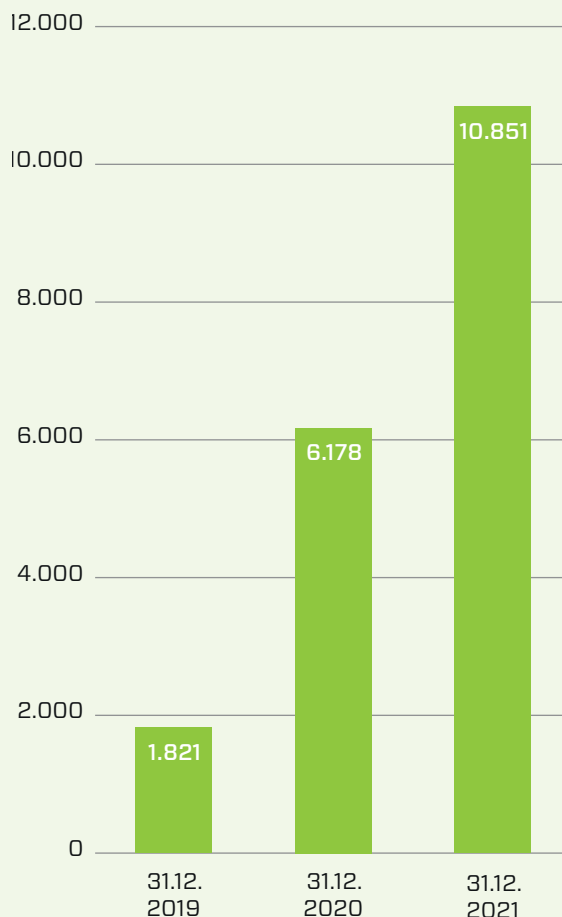
mal und ein Merkmal der guten Unternehmensführung (G) anwenden. Ein soziales Merkmal wird möglicherweise in der Zukunft folgen, wenn die dafür noch in Entwicklung befindlichen Voraussetzungen klarer werden. Im Laufe des Jahres 2022 wird die Nachhaltigkeitsstrategie des LEADING CITIES INVEST um weitere Aspekte erweitert, damit der Fonds zukünftig als »nachhaltig« im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sogenannter »Artikel-8-Plus Fonds«).

Die dem LEADING CITIES INVEST zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen derzeit nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Statement nach Artikel 7 TaxonomieVO).



CO₂-Einsparung der Immobilien des LEADING CITIES INVEST

kumuliert seit 2019 in Tonnen (Stand 31.12.2021)



Wir freuen uns, nachfolgend über die Einsparung von CO₂-Emissionen und unter anderem über folgende Aktivitäten im Berichtszeitraum im Bereich Nachhaltigkeit zu berichten:

1. Wir haben unsere Zertifizierungsquote erhöht

Wir prüfen laufend die Eignung von Gebäudezertifizierungen unserer Immobilien. Gebäudezertifikate bieten die Möglichkeit, Nachhaltigkeitskriterien nach unabhängigen sowie etablierten und anerkannten Maßstäben zu messen und zu vergleichen. Zum 31. Dezember 2021 waren im LEADING CITIES INVEST insgesamt 18 Immobilien im Wert von rund 701 Mio. EUR zertifiziert oder befanden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 64,5 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST (Vorjahr 57,1 %).

2. Wir beziehen Ökostrom und Ökoerdgas und reduzieren damit konsequent den CO₂-Footprint unserer Immobilien

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien CO₂-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sieben weiteren europäischen Ländern erneuerbare Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Und schließlich legen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf vorhandene CO₂-neutrale Energieversorgung. Auf diese Weise können wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2021 rund 4.673 Tonnen CO₂ jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 bis zum 31. Dezember 2021 rund **10.851 Tonnen CO₂** in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.

3. Dritter Green Star beim GRESB-Benchmarking

Gerade weil Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche nicht standardisiert ist, lassen wir uns von einem neutralen Experten beurteilen. In diesem Zusammenhang haben wir mit dem LEADING CITIES INVEST erstmals 2020 am GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark teilgenommen und direkt den »Green Star«-Status erreicht. GRESB steht für das weltweit anerkannte Bewertungssystem für die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios. Auch 2021 haben wir am GRESB teilgenommen. Der LEADING CITIES INVEST konnte sich im Herbst 2021 auf den »Green Star«-Status mit drei Sternen verbessern. In den beiden Unterkategorien Management und Performance liegt der LEADING CITIES INVEST nun mit seiner Benchmark über dem Durchschnitt. KanAm Grund Group schätzt das GRESB-Verfahren aus mehreren Gründen. Am Markt gibt es derzeit international kein vergleichbares und bereits etabliertes Benchmarkingsystem für die Beurteilung der Nachhaltigkeit von Portfolios und Unternehmen. Im Gegensatz zu Bewertungssystemen von einzelnen Immobilien, wie bei LEED oder BREEAM, werden im Rahmen des GRESB-Bewertungssystems ganze Portfolios, Fonds und das Unternehmen analysiert.



4. Wir haben 2021 erstmals im Rahmen unserer UN PRI-Mitgliedschaft berichtet

Die KanAm Grund Group beschäftigt sich seit mehr als einer Dekade mit Nachhaltigkeitsthemen. Die KanAm Grund Group ist beispielsweise seit 2009 Mitglied im US Green Building Council. Seit März 2020 zählen wir zu den zwischenzeitlich mehr als 3.000 institutionellen Investoren aus allen Regionen der Welt, welche die UN PRI (United Nations Principles for Responsible Investment) unterzeichnet haben. Es handelt sich um eine 2006 gegründete und von den Vereinten Nationen unterstützte Initiative, die sechs Prinzipien für verantwortliches Investieren formuliert hat. Die Unterzeichner der internationalen Initiative verpflichten sich unter anderem zur Integration ökologischer, sozialer und Governance-Faktoren in ihre Investment- und Entscheidungsfindungsprozesse. Einmal im Jahr sind die Unterzeichner dazu aufgefordert, einen rund 80 Fragen umfassenden Fragebogen zu bearbeiten, dessen Ziel die Erfassung der Erfolge und Fortschritte bei den relevanten ESG-Themen und der Umsetzung der Prinzipien ist. 2021 haben wir erstmals daran teilgenommen und den ausgefüllten Fragebogen bei UN PRI eingereicht. Die Ergebnisse, die für uns einerseits eine gute Grundlage sind, uns gegenüber unserer Peer-group aus ESG-Sicht einzuordnen und uns andererseits von dort aus Optimierungspotenziale identifizieren zu lassen, damit wir im kommenden Jahr ein noch besseres Ergebnis erzielen können, stehen noch aus und werden im Juni 2022 erwartet.



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

Seit Januar 2021 ist die KanAm Grund Group der Brancheninitiative ECORE (ESG-Circle of Real Estate) beigetreten. Die Initiative wurde zu Beginn des Jahres 2020 zur Entwicklung eines praxistauglichen Steuerungstools auf Portfolio- und Objektebene sowie zum Austausch von Best-Practice-Ansätzen gegründet. Mittlerweile gehören zum Teilnehmerkreis über 110 europäische Bestandhalter sowie die Verbände ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V. und BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. Damit werden wir als Branche einem gemeinsamen Standard folgen. Es wird klare und akzeptierte Leitplanken für den Weg in die Zukunft geben. Für uns ist die Teilnahme zugleich ein Lernprozess, bei dem

wir uns auch mit eigenen Ideen einbringen können. ECORE ist somit das nationale Pendant zu GRESB, das von der Immobilienbranche selbst entwickelt wurde. Für 2022 steht erstmals die Teilnahme mit dem vollständigen Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST an.



6. Unser Sustainability-Team setzt Nachhaltigkeitsziele um

Bei der KanAm Grund Group arbeitet ein Sustainability-Team aktiv an der Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Es besteht aus über 40 Mitgliedern der Geschäftsführung sowie Direktoren und Mitarbeitern aus allen Fachbereichen und genießt somit einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Hinzu kommt, dass die KanAm Grund Group mit der Benennung einer zertifizierten Nachhaltigkeitsbeauftragten (SRI Advisor EBS) und einer Stellvertreterin (SRI Advisor EBS) einen wichtigen Ankerpunkt im Unternehmen geschaffen hat, um die Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit der Nachhaltigkeitsbeauftragten in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.

7. Nachhaltigkeit ist einer der Treiber des Rating-Upgrades durch Scope

Im Juni 2021 wurde das Rating des LEADING CITIES INVEST und der KanAm Grund Group durch Scope veröffentlicht. Die Beurteilung der Nachhaltigkeit durch Scope hat sich verbessert. So ist die konsequente Weiterentwicklung der ESG-Strategie im Betrachtungszeitraum einer der Treiber des Rating-Upgrades der KanAm Grund Group. Für den LEADING CITIES INVEST schreibt Scope in der aktuellen Ratingmeldung: »Die Nachhaltigkeitsbewertung des Fonds befindet sich oberhalb des Peergroup-Durchschnitts.«

Wir arbeiten kontinuierlich an der Implementierung von ESG-Strategien im Unternehmen, in unseren Fonds und in unseren Immobilien zur Bekämpfung des Klimawandels und zum Wohle der Gesellschaft. Unsere Ziele und Maßnahmen kommunizieren wir gegenüber unseren Stakeholdern und treten aktiv mit ihnen in den Dialog, um uns im Hinblick auf Nachhaltigkeit kontinuierlich zu verbessern.

Strategie und Management

Offene Immobilienfonds

der neuen Generation:

mehr Wert – mehr Sicherheit

Für Anleger

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

Für den einzelnen Fonds

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

Für die Anlageklasse

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

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

Dazu investiert der Fonds derzeit in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa. Darüber hinaus werden auch Investitionen in Nordamerika getätigt. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlage summe beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Geschäftsjahres lag der Ausgabepreis bei 111,95 EUR.

Damit können Privatanleger bereits mit verhältnismäßig niedrigen Anlagesummen von den Chancen einer risikogestreuten 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.

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

Aktuelle Investmentstrategie

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

Merkmale von

Core- und Core-plus-Immobilien



Core-Immobilien

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



Core-plus-Immobilien

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

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

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



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

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

Anleger, dass Mittelzuflüsse in den LEADING CITIES INVEST ausschließlich zeitnah zur geplanten Akquisition von Immobilien erfolgen. Das bedeutet, dass der Fonds eine CashSTOP-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind. Damit bezweckt das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg möglichst nicht durch die aktuell negative Liquiditätsverzinsung verringert wird.

Eigene Research- und Portfoliomodelle

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

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

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

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

Research- und Portfoliomodelle*

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

Leading Cities

KanAm Grund C-Score Modell

Identifiziert Leading Cities mit bestmöglichem Rendite-/ Risikopotenzial für Investitionen

International Leading Cities



National Leading Cities



Future Leading Cities



Invest

KanAm Grund Property Selection Modell

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

Core und Core-plus

Core und Core-plus

Core



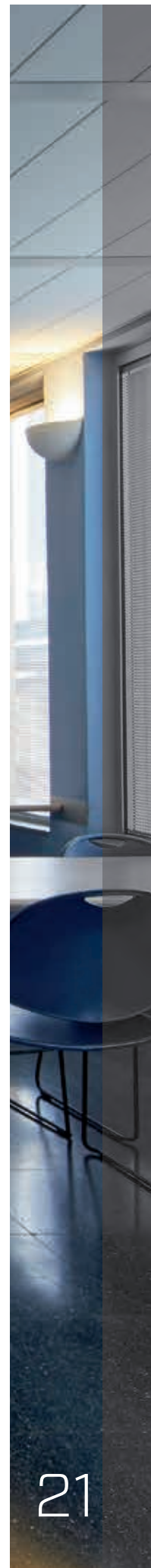
* Der Anteil der jeweiligen geografischen Verteilung sowie der Risikoklassifizierung (Core und Core-plus) der Immobilien im Portfolio des LEADING CITIES INVEST ist abhängig von den Akquisitionsmöglichkeiten und dem Aufbau des Immobilienportfolios.

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

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

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

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 31. Dezember 2021 bereits 45 Immobilien für den Fonds akquiriert. Fünf dieser Objekte konnten zwischenzeitlich bereits wieder gewinnbringend verkauft werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte an die jeweilige Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.





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 ein international diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren. Dabei soll eine breit gestreute, risikogewichtete Verteilung des Fondsvermögens an globalen Immobilienmärkten erreicht werden. Investiert wird an Standorten, die absehbare Renditen in Verbindung mit einem angemessenen Risiko erwarten lassen.

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken:

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

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

Adressenausfallrisiken:

Wesentliche Adressenausfallrisiken sind das Mieterausfallrisiko, das Kontrahentenrisiko und das Emittentenrisiko. Die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds besitzt das Mieterisiko. 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 Anteilwerts führen. Die konservative Anlage der Liquidität und die zeitliche Diversifikation von Darlehenslaufzeiten sowie eine nahezu vollständige Absicherung von Fremdwährungspositionen reduzieren das sonstige Marktpreisrisiko. Informationen zu sonstigen Marktpreisrisiken im Berichtszeitraum finden Sie im Kapitel »Kredite und Währungsrisiken«.

Liquiditätsrisiken:

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

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

Operationelle Risiken:

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

Nachhaltigkeitsrisiken:

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



Top-Ratings der KanAm Grund Group

KanAm Grund Group mit mehrfach ausgezeichnetem Asset Management

Bereits im November 2020 wurde die KanAm Grund Group mit dem LEADING CITIES INVEST als »Bester Asset Manager – Retail Real Estate Europe« mit dem Scope Award 2021 ausgezeichnet. Damit wurde der LEADING CITIES INVEST zum zweiten Mal mit einem Scope Award gewürdigt, nachdem er bereits 2013 den Award für »Portfolio Construction« als erster Offener Immobilienfonds der neuen Generation erhalten hatte. Für den Scope Award 2022 zählte KanAm Grund Group kurz vor Ende des Berichtszeitraumes zu den Nominierten in zwei Kategorien. Im Juni 2021 erhielt die Gesellschaft zum fünften Mal in Folge die Note »a+_{AIF}« für den LEADING CITIES INVEST im aktuellen Immobilienfonds Rating der führenden europäischen Ratingagentur Scope sowie das Upgrade im Asset Management Rating auf die Note »AA_{AMR}« (sehr gut)«.

Imponierende Leistung des Asset Managements

Scope stufte die KanAm Grund Group im Juni 2021 von »AA_{AMR}« auf »AA_{AMR}« (sehr gut)« herauf. Damit wird dem Unternehmen eine sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien bescheinigt. Die Rating-Experten beurteilten die Transaktions- und Akquisitionskompetenz der KanAm Grund Group insgesamt als sehr hoch.

Zum Management Rating heißt es bei Scope, dieses werde wesentlich gestützt durch die sehr hohe Branchenexpertise, die überdurchschnittliche Erfahrung und die Stabilität der Geschäftsführung sowie die sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz in den Büromärkten westeuropä-

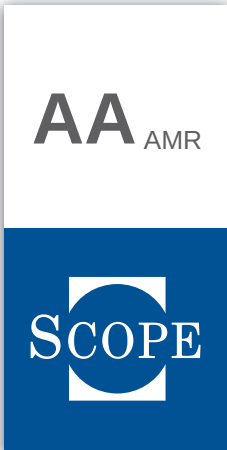
ischer Metropolen und in Nordamerika. Die sehr positive Entwicklung der Assets under Management (»AuM«) in den letzten Jahren, die konsequente Weiterentwicklung der ESG-Strategie sowie die im Ein-, Drei- und Fünf-Jahres-Vergleich immer in der Spitzengruppe der Europafonds liegende Performance des LEADING CITIES INVEST trugen ebenfalls zur Endnote bei.

KanAm Grund Group ist ausgezeichnet mit dem »europäischen Oskar« der Asset Manager und wurde erneut nominiert

Die Jury lobt in ihrer Begründung zum Scope Award 2021 die hohe Vermietungsquote sowie die im Vergleich zur Peergroup sehr hohe Lagequalität des Immobilienportfolios. Der Scope Award ist nach Einschätzung der Ratingagentur die traditionsreichste und bedeutendste Auszeichnung für Fonds- und Asset Manager im deutschsprachigen Raum. Die Auszeichnung berücksichtigt quantitative und qualitative Aspekte und ermöglicht damit auch auf die Zukunft gerichtete Aussagen zur Qualität von Fonds und Managern. Für den Scope Award 2022 wurde die KanAm Grund Group zudem in zwei Kategorien nominiert und gehört damit sogar zu den »TOP 2022« sowohl im Bereich »Retail Real Estate Europe« und »Institutional Real Estate Germany«.

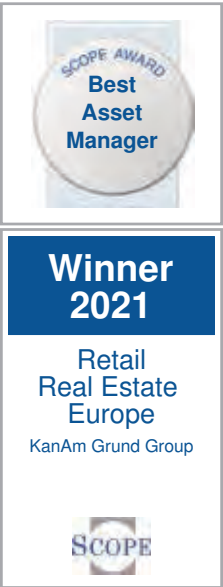
Seit 2012 wurde die KanAm Grund Group damit in unterschiedlichen Kategorien bereits 14-mal für die Scope Awards nominiert, dreimal – 2012, 2013 und 2020 – wurde sie als Gewinner der Scope Awards ausgezeichnet.

Upgrade



Juni 2021

Scope AA_{AMR}
Asset Management
Rating



November 2020



Scope Award 2021
Bester Asset Manager –
Retail Real Estate Europe



Scope Immobilienfonds Rating

LEADING CITIES INVEST: Zum fünften Mal in Folge Note »a⁺_{AIF}« und bestes Immobilienportfolio

Ebenfalls im Juni 2021 hat die führende europäische Ratingagentur Scope den LEADING CITIES INVEST zum fünften Mal in Folge mit der Note »a⁺_{AIF}« ausgezeichnet. Demnach verfügt der Fonds nach wie vor über die **»beste Bewertung des Immobilienportfolios innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds«**. Darüber hinaus gab es auch viel Lob in Einzelkategorien.

Bei der Alters- und Größenstruktur seiner Immobilien schnitt der LEADING CITIES INVEST deutlich überdurchschnittlich ab. »Die Objekte des Fonds sind überwiegend jung und sehr fungibel«, so Scope. Ebenfalls positiv bewertete Scope die Lagequalität der Immobilien. Die Vermietungsquote lag zum Bewertungsstichtag mit 94,5 % (per 31. Dezember 2020) im Bereich des Branchenschnitts.

»Die KanAm Grund Group glänzt mit einem risikoarmen Branchen-Mix im LEADING CITIES INVEST, welcher vor dem Hintergrund der COVID-19-Krise seine Stärken zeigt. Die hohe Transaktions- und Akquisitionskompetenz des Anbieters mündete in einer sehr guten Portfolioallokation.«

Gemäß Scope in der Begründung zum Scope Award 2021

Im Vergleich zum Vorjahr habe der LEADING CITIES INVEST seine Stärken sogar ausgebaut, urteilte Scope in der aktuellen Marktstudie. Dies ist besonders bemerkenswert, da die gesamte Branche durch die Corona-Krise vor keine leichte Aufgabe gestellt wurde. Das Management habe jedoch durch fortschreitende Diversifikation und den geringen Mieteranteil aus den kritischen Einzelhandelssegmenten die Herausforderungen gut gelöst.

Die Nachhaltigkeitsbewertung des Fonds befindet sich laut Scope oberhalb des Peergroup-Durchschnitts. Im Rahmen der Strategie »LEADING CITIES INVEST goes green« werde das Immobilienportfolio ökologisch optimiert. Mehrere tausend Tonnen des schädlichen Klimagases CO₂ seien damit nicht in die Umwelt gelangt. Die Ein-Jahres-Performance des Fonds lag per 31. Dezember 2020 oberhalb des Branchendurchschnitts. Aufgrund der vorhandenen Portfolioallokation rechnet Scope für den LEADING CITIES INVEST auch 2021 mit einer Rendite oberhalb des Durchschnitts der Peergroup. Damit hat der LEADING CITIES INVEST den »Corona-Test« erneut und mit Auszeichnung bestanden. Mit einer Wertentwicklung von 2,6 % p.a. zum 31. Dezember 2021 hat sich diese Einschätzung bestätigt.



Note »a⁺_{AIF}« –
Immobilienfonds
Rating von Juni 2021



»Portfolio Construction«
Award 2021 – ausgezeichnet
von Scope bei Auflage

Stiftungsfonds des Jahres

LEADING CITIES INVEST: »Bester defensiver Baustein«

Der LEADING CITIES INVEST ist zum vierten Mal in Folge »Stiftungsfonds des Jahres«.

Das Magazin RenditeWerk für Stiftungen bezeichnet ihn in seiner aktuellen Veröffentlichung als »nach wie vor den besten defensiven Baustein für das Stiftungsvermögen«. Der LEADING CITIES INVEST bietet laut RenditeWerk, »was Stiftungen momentan am dringendsten brauchen: Ein Investment im Hochsicherheitsbereich, das zwei bis drei Prozent an jährlichen Erträgen liefert«. Seit mehr als acht Jahren liefere der Fonds dabei stabile Renditen, die sechs Mal über 3 % gelegen haben und in den beiden Corona-Jahren immerhin noch um 2,5 % ausmachten.



Hervorgehoben wurden in der Begründung zudem die zahlreichen Auszeichnungen durch u. a. Scope sowie die bewährte CashCall-Strategie.



Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 1.086,5 Mio. EUR war zum Stichtag 31. Dezember 2021 auf 40 Objekte an 26 Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, der Schweiz, Polen, Spanien, Irland, Finnland und den USA verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 24,1 % vor Frankreich (20,9 %), Spanien (18,7 %), Großbritannien (8,9 %), der Schweiz (7,5 %), Finnland (6,1 %), Belgien (4,4 %), den USA (3,9 %), Polen (3,5 %) und Irland (2,0 %).

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen breiten Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 80,1 % der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro zugeordnet. Es folgten die Nutzungsarten Handel und Gastronomie (5,4 %), Kfz (5,0 %) sowie Industrie/Logistik (4,1 %) und Arztpraxen/Med. Dienstleister (3,8 %). Der Rest stammte im Wesentlichen aus der Nutzungsart Freizeit. Die zuletzt einzige Hotelimmobilie des

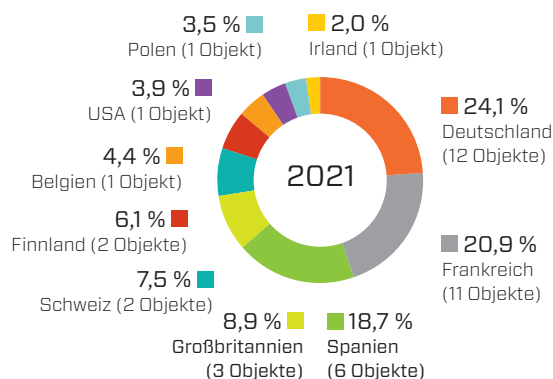
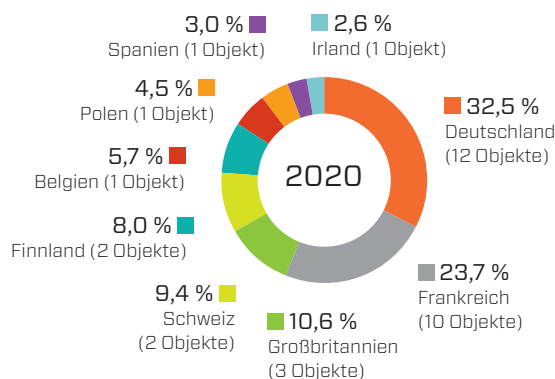
LEADING CITIES INVEST war bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie im Januar 2020 verkauft worden.

Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine möglichst breite Diversifikation zu erreichen. Dennoch geht mit dem wachsenden Fondsvermögen auch eine allmähliche Steigerung der Objektgröße im Zuge von Neuakquisitionen einher. Mit dem Erwerb des Bürogebäudes »Campus E« in München im Geschäftsjahr 2017 kam bereits erstmals eine Immobilie in das Portfolio, deren Verkehrswert über 50 Mio. EUR liegt. Auf das im Dezember 2019 in dieser Größenklasse erworbene Gebäude »Kastenbauerstraße 2 – 6«, ebenfalls in München, folgten in 2020 drei weitere Objekte dieser Größe: »La Porte d'Eysins« bei Genf, »PIXEL« bei Paris und »Quartermile 3« in Edinburgh. »Kastenbauerstraße 2 – 6« wurde im Geschäftsjahr nach nur 1,5 Jahren gewinnbringend verkauft, der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Juli 2021.

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2020

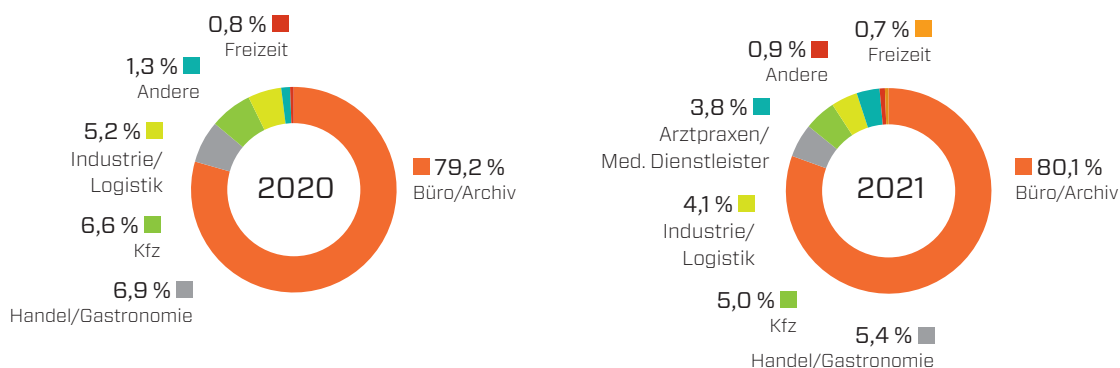
Stand: 31.12.2021



Nutzungsarten der Immobilien ¹⁾ / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2020

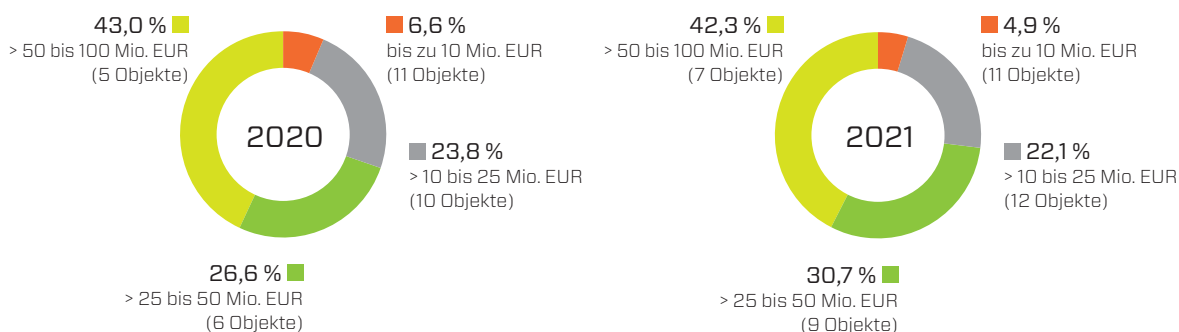
Stand: 31.12.2021



Größenklassen der Immobilien ¹⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2020

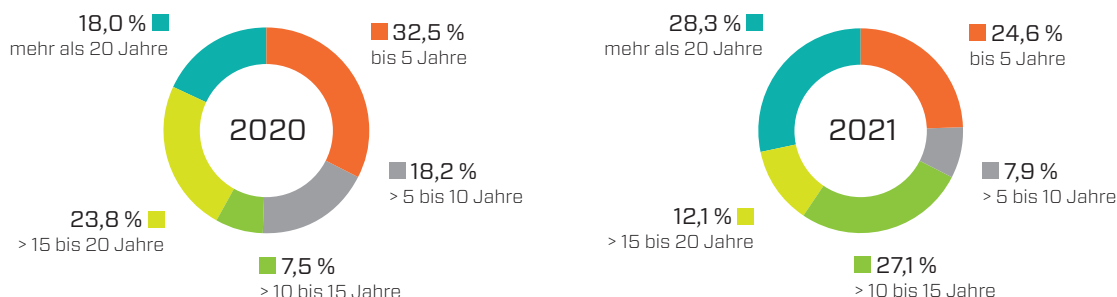
Stand: 31.12.2021



Wirtschaftliche Altersstruktur ^{1) 2)} / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2020

Stand: 31.12.2021



¹⁾ Keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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

»Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Vermietungsquote bei 94,8 %, dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung.«

Ein besonderes Kennzeichen der Immobilien ist ihre hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleiten Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 59,6 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 12,1 % 15 bis 20 Jahre alt, 28,3 % sind älter als 20 Jahre.

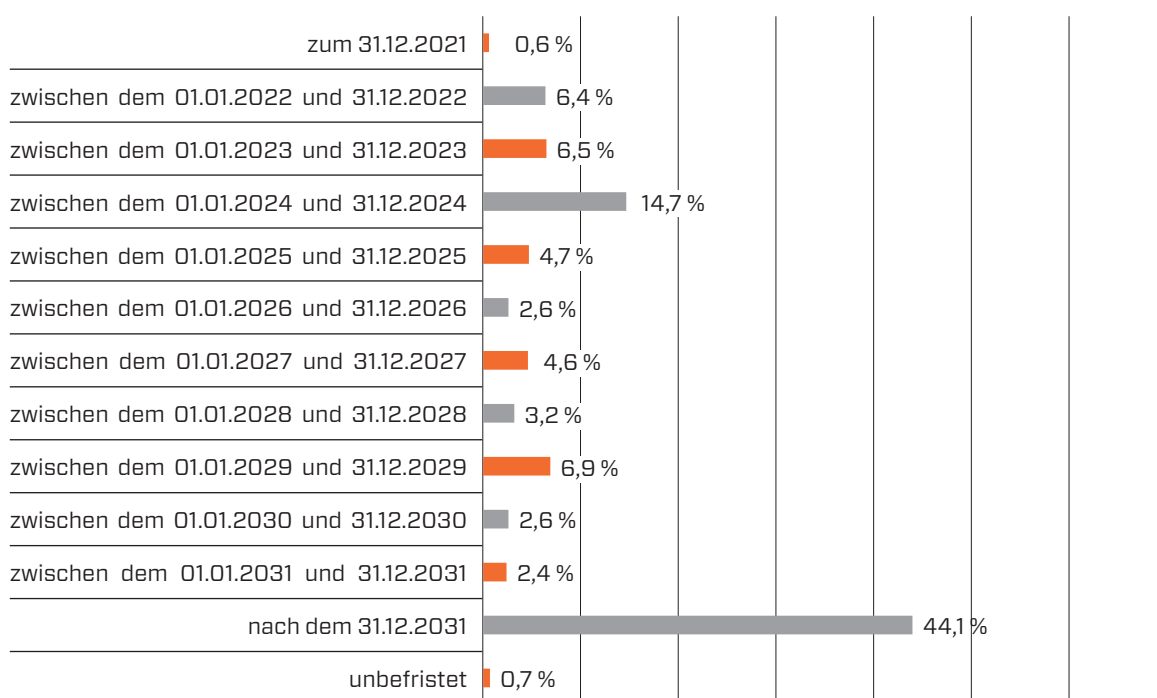
Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Vermietungsquote bei 94,8 %, dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung. Rund 60 % der Mietverträge laufen langfristig über das Jahr 2027 hinaus, 44,1 % der Mietverträge laufen sogar erst nach dem 31. Dezem-

ber 2031 aus. Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zum Stichtag 96,9 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt 18 Immobilien im Wert von rund 701 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 64,5 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand«.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2021





Berlin, Mebeshaus

Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 296,9 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 27,3 % des Immobilienvermögens bzw. 31,8 % des Nettofondsvermögens.

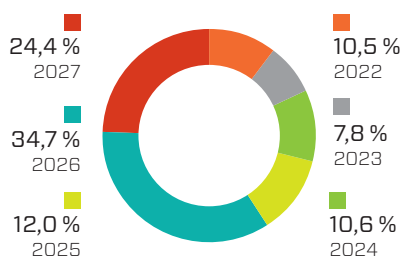
Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für

sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungsgeber möglichst günstige Kreditkonditionen für den LEADING CITIES INVEST verhandelt.

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

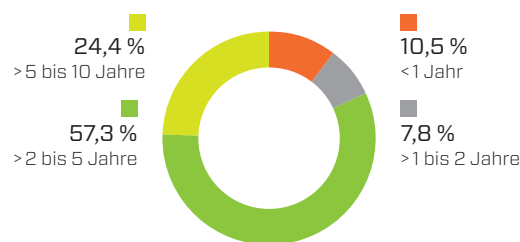
Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2021

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt- Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	88,6	150,3	238,9	22,0
GBP-Kredite	9,5	16,2	25,7	2,4
CHF-Kredite	19,3	0,0	19,3	1,8
USD-Kredite	0,0	13,0	13,0	1,2
Gesamt	117,4	179,5	296,9	27,3

Das Kreditvolumen (direkt) berücksichtigt die Kreditaufnahmen für die direkt gehaltenen Immobilien. Das Kreditvolumen (indirekt) berücksichtigt die Kreditaufnahmen für die indirekt gehaltenen Immobilien.

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2021 siehe Seite 98.

Fremdwährungsrisiko

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

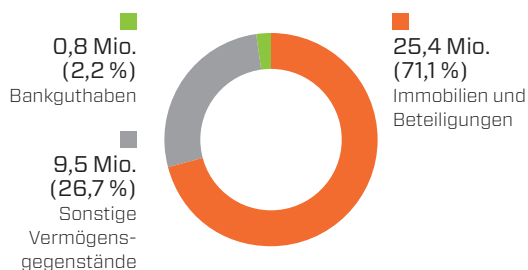
wird eine vollständige Absicherung der Fremdwährungsrisiken.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 4,4 Mio. EUR; dies entspricht 0,5 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko

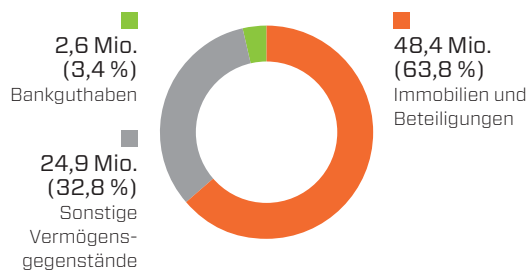
hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

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

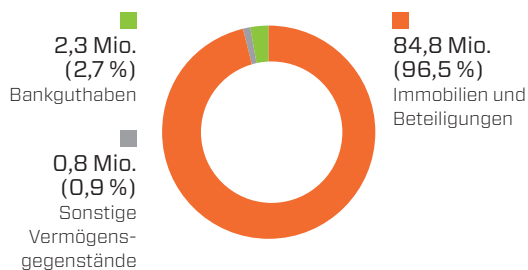
Vermögensgegenstände in USD



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	57,71	81,84	22,43	161,98
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	32,74	2,98	9,11	44,82
./. Kredite	9,54	19,31	-	28,85
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4,22	1,68	0,01	5,92
Fremdwährungsposition	76,69	63,81	31,51	172,03
Devisentermingeschäfte	73,85	63,02	30,75	167,61
Offene Fremdwährungspositionen	2,84	0,79	0,77	4,41
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,30	0,09	0,08	0,47
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,24	0,07	0,06	0,38

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2021 siehe Seite 98.

Immobilienenerwerbe
während des Berichtszeitraumes

Nach dem erfolgreichen Verkauf einer Münchener Immobilie – ebenfalls im Geschäftsjahr 2021 - stieg zum Stichtag 31. Dezember 2021 die Zahl der Fondsobjekte auf 40.

Lille	Barcelona	Boston	Hamburg
-Score Büro: Gut 5,5 Struktur Standort Büro- immobilienmarkt Büro-Spitzenmiete p.a. 250,- €/qm Q4 2021 Büro-Leerstandsrate 6,1% Q4 2021	-Score Büro: Gut 5,3 Struktur Standort Büro- immobilienmarkt Büro-Spitzenmiete p.a. 330,- €/qm Q4 2021 Büro-Leerstandsrate 10,5% Q4 2021	-Score Büro: Sehr gut 6,2 Struktur Standort Büro- immobilienmarkt Büro-Durchschnitts- miete (brutto) p.a. 661,- €/qm Q4 2021 Büro-Leerstandsrate 10,9% Q4 2021	-Score Büro: Sehr gut 7,4 Struktur Standort Büro- immobilienmarkt Büro-Spitzenmiete p.a. 390,- €/qm Q4 2021 Büro-Leerstandsrate 2,6% Q4 2021

Lille Panorama

Projekt (im Bau befindlich)

Besitzübergang: 09/2021



Barcelona Pentagon-Portfolio

Portfolio aus fünf Büroimmobilien

Besitzübergang: 08/2021



Boston 147 Milk Street

Ärztehaus

Besitzübergang: 03/2021



Hamburg Hammer Straße

Büro-, Verwaltungsgebäude

Erwerb: 12/2020

Besitzübergang: 01/2021



Frankreich



Der Büroimmobilienmarkt Frankreichs wird maßgeblich von der Region Île-de-France geprägt, die mit einem Büroflächenbestand von knapp 59 Mio. qm der größte Büroimmobilienmarkt in Europa ist. Überstrahlt wird das Land von der Metropole Paris. Das Wirtschafts- und Kulturzentrum Frankreichs genießt eine einzigartige Anziehungskraft. Denn Paris ist nicht nur Hauptstadt Frankreichs und Sitz der Regierung, sondern auch ein wichtiges Finanzzentrum in Europa und beheimatet 25 Hauptsitze weltweit führender Unternehmen, hat einen hohen Anteil internationaler Einzelhändler und ist ein wichtiger Standort supranationaler Organisationen. Es ist eine sehr innovative Stadt mit einer guten Infrastruktur. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und ist ein beliebter Universitätsstandort sowie eines der bedeutendsten Reiseziele weltweit.

Als weitere bedeutende Märkte in Frankreich gelten Lyon (ca. 6,8 Mio. qm Bürofläche), Lille (ca. 4,7 Mio. qm), Toulouse (ca. 4,7 Mio. qm) und Marseille (ca. 3,4 Mio. qm). Frankreich zählt neben Deutschland und Großbritannien zu den drei beliebtesten Investitionsländern von Immobilieninvestoren in Europa. Das Interesse ist gut begründet, denn Frankreich ist flächenmäßig das größte, nach Einwohnern das

zweitgrößte Land der Europäischen Union laut Eurostat. Als Gründungsmitglied der NATO, der Europäischen Union und der Vereinten Nationen sowie als ständiges Mitglied des UN-Sicherheitsrats besitzt das Land hohes politisches Gewicht.

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

Bevölkerungszahl

65,3
Mio.
2021

BIP pro Kopf

37.706
EUR
2021

BIP-Wachstum

+6,3 %
2021

Arbeitslosenquote

8,1 %
2021

Inflationsrate

2,0 %
2021

Gewerbliches Investitionsvolumen

35,5
Mrd. EUR
2021



Leading City
National
Lille

Score Büro:
Gut

5,5

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Panorama, Lille

Durch das anspruchsvolle ökologische Neubauprojekt »Panorama« entsteht ein 5-stöckiges Bürogebäude aus drei zusammenhängenden Gebäudeteilen. Struktur, Rahmen und Gerüst werden zu 100 % aus dem erneuerbaren Rohstoff Holz errichtet und auf einem zweistöckigen, aus Beton erstellten Sockel mit 248 Parkplätzen stehen.

Dächer und Terrassen werden begrünt. In der Mitte der drei Gebäudeteile ist ein »hängender Garten« mit einer Fläche von rund 2.300 qm geplant. Die Dachgärten sind begehbare. 10 % der Stellplätze werden für Elektroautos reserviert; weitere 10 % werden vorgerüstet. Das ehrgeizige ökologische Projekt mit fast 6.000 qm Bürofläche, Restaurant, Cafeteria, Fitness-, Lager- und Archivräumen soll bis 2023 fertiggestellt werden und dann zwei Zertifizierungen erhalten: BREEAM »Very good« und BBKA (»Bâtiment Bas Carbone«). Das entspricht dem Niveau eines Niedrigenergiehauses.

Panorama, Lille – auf einen Blick

Lage

Im Nordwesten von Lille an einem Kanal im neuen Viertel »Quai 22«

Verkehrsanbindung

Gute Anbindung an den ÖPNV mit Bushaltestelle vor dem Gebäude; TGV- und TER-Bahnhöfe in zehn Minuten erreichbar; weiterer Ausbau der Anbindung des neuen Gebiets ist in Planung

Nutzung

Büro

Mieter

Dalkia S.A.

Mietverträge

Laufzeit zwölf Jahre (ab Übergabe/Mietbeginn)

Fertigstellung (Refurbishment)

Voraussichtlich Mitte 2023, derzeit im Bau befindlich

Nachhaltigkeit

Überwiegend aus dem erneuerbaren Rohstoff Holz errichtet, nach Fertigstellung sind zwei Zertifizierungen geplant: BREEAM »Very good« und BBKA (»Bâtiment Bas Carbone«, dies entspricht einem Niedrigenergiehaus); begehbare Dachgärten; 10 % der Stellplätze werden für Elektroautos reserviert.



Das Gebäude ist ab Fertigstellung – spätestens ab Mitte 2023 – vollständig für zwölf Jahre an Dalkia vermietet. Dalkia ist ein französisches Unternehmen, das sich auf Energiedienstleistungen und dezentrale Energieerzeugung spezialisiert hat und dabei insbesondere auf erneuerbare Energien setzt. Das Unternehmen ist eine 100 %ige Tochter der EDF-Gruppe, eines der führenden Unternehmen auf dem europäischen Energiemarkt.

»Panorama« steht an einem Kanal in ansprechender Umgebung des Viertels »Quai 22« im Nordwesten von Lille. Die Nähe zu den wichtigsten Teilmärkten der Stadt »Lille Centre« und »Euralille« prägt den Standort. Die beiden TGV-Bahnhöfe, die Altstadt von Lille und der Teilmarkt »Grands Boulevards« sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Lille ist nach dem von der KanAm Grund Group entwickelten C-Score Modell klassifiziert als Leading City National mit der Note »Sehr gut« für die Nutzungsart Büro. Lille punktet unter den Leading City National-Standorten insbesondere als attraktiver Standort für internationale Einzelhändler, wegen seiner Anbindung an das Hochgeschwindigkeitsbahnnetz, seiner sehr hohen Lebensqualität, der niedrigen Feinstaubbelastung und der hohen Anzahl an Universitäten.

Spanien

Bevölkerungszahl

47,2
Mio.

2021

BIP pro Kopf

25.568
EUR

2021

BIP-Wachstum

+5,7 %

2021

Spanien zählt zu den 20 größten Export- und Importnationen der Welt. Das Land ist die nach Frankreich am zweithäufigsten besuchte Touristendestination der Welt und flächenmäßig das zweitgrößte Land der EU.

Barcelona im Nordosten der Iberischen Halbinsel zählt seit 2019 zu den Immobilien-Standorten des LEADING CITIES INVEST. Die 1,62-Millionen-Metropole ist mit mittlerweile sechs Fondsimmobilen ein Anlageschwerpunkt des LEADING CITIES INVEST. Die Hauptstadt Kataloniens ist gleichzeitig kulturelles Zentrum und Mittelpunkt der wirtschaftsstärksten Region Spaniens. Barcelona ist nach der Kapitale Madrid die zweitgrößte Stadt Spaniens und eine der zehn meistbesuchten Städte Europas.

Im Zuge eines umfassenden städtebaulichen Wandels und der Vorbereitungen auf die Olympischen Spiele 1992 wurde die Infrastruktur der Stadt erneuert und ausgebaut und kulturelle Einrichtungen saniert. Parallel dazu begann die Entwicklung Barcelonas zu einem Wissenschaftsstandort mit besonderem Schwerpunkt in der Technologiebranche. Katalonien investiert jährlich ca. 3,1 Mrd. EUR in Forschung und Entwicklung. Damit liegt die Region über dem spanischen Durchschnitt.

Dank der hohen Investitionen der letzten Jahre dominiert mittlerweile der Dienstleistungssektor die Wirtschaft. Es findet eine Entwicklung zu einem Hochtechnologiestandort statt. Schwerpunkte liegen in den Bereichen Life-Sciences, Informations- und Kommunikationstechnologien und der wachsenden Kreativwirtschaft. Barcelona hat 14 Wissenschafts- und Technologieparks, die mit renommierten Universitäten und medizinischen Einrichtungen verbunden sind. Laut dem »Cultural and Creative Cities Monitor« von 2017 ist Barcelona eine der Top-5-Cities in Bezug auf Humankapital und Bildung. Durch die Wandlung der Wirtschaftsstrukturen wurde Barcelona auch für ausländische Investoren sehr attraktiv. Mit über 1.300 Start-ups ist die Provinz eine der dynamischsten Start-up-Regionen Europas.

Der Hafen von Barcelona gehört zu den bedeutendsten des Mittelmeerraums. Neben seiner Funktion als Umschlagplatz für Waren empfängt er jährlich etwa 700 Schiffe mit 2,7 Mio. Passagieren. Nur zehn Kilometer südlich von Barcelona befindet sich der internationale Flughafen Josep Tarradellas Barcelona-El Prat.

Arbeitslosenquote

15,4 %

2021

Inflationsrate

2,2 %

2021

Gewerbliches
Investitionsvolumen

**13,5
Mrd. EUR**

2021



Leading City
International
Barcelona

Score Büro:
Gut

5,3

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt

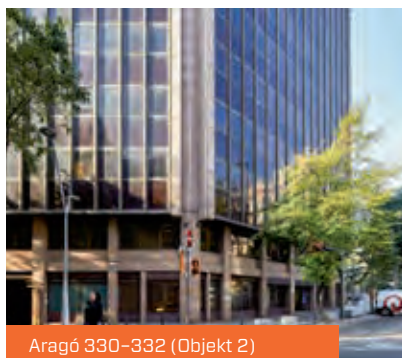


Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Pentagon-Portfolio, Barcelona



Gran Via 612-614 (Objekt 1) | BREEAM®



Aragó 330-332 (Objekt 2)



Aragó 244-248 (Objekt 3) | BREEAM®



Via Laletana 58 und 60 (Objekte 4 und 5) | BREEAM®

Der LEADING CITIES INVEST hat im August 2021 ein auf das Zentrum von Barcelona ver-
teiltes Portfolio von fünf Bürogebäuden erwor-
ben. Alle Immobilien sind langfristig von der
Generalitat de Catalunya angemietet. Diese
steht für die Gesamtheit der politischen Insti-
tutionen, die im Rahmen des Autonomiestat-
uts die Selbstverwaltung der spanischen
Autonomen Gemeinschaft Katalonien ausübt.
Damit erhöhte sich der Anteil staatlicher
Mieter auf Fondsebene insgesamt deutlich auf
37,7 % zum 31. Dezember 2021. Typisch für
diese Mieter ist das sehr geringe Mietausfall-
risiko.

Theoretisch bieten die hervorragenden, inner-
städtischen Lagen der Objekte auch gute
Voraussetzungen für Neupositionierungen.
Die Mikrolagen eignen sich sowohl für Büro-
nutzungen als auch für Wohngebäude, Hotels
und kleinteilige Einzelhandelsflächen. Das
Portfolio umfasst Nutzflächen von insgesamt
31.671 qm.

Die Gebäude sind Sitz des Ministeriums für
Landwirtschaft und Ernährung, des Präsidial-
amts, der Abteilung für Kommunalpolitik und
Öffentliche Verwaltung sowie des Wirtschafts-
ministeriums. Alle Objekte wurden fortlaufend
modernisiert und treffen auch die Erwartun-
gen anspruchsvoller Büromieter.

Objekt 1 (Gran Via 612-614) liegt im Viertel
L'Eixample, einem erstklassigen Büro-, Ge-
schäfts-, Wohn- und Tourismusviertel im
Stadtzentrum von Barcelona. Das Gebäude
wurde als ehemaliges Pirelli-Headquarter
errichtet. In der Umgebung lebt auch die
wohlhabende Mittelschicht Barcelonas. Im
Herzen liegt das Quadrat d'Or (goldenes Vier-
eck) mit eleganten Straßen und Jugendstil-
bauten.

Pentagon-Portfolio, Barcelona – auf einen Blick

Lage

Fünf Immobilien im Zentrum von Barcelona

Verkehrsanbindung

Hervorragende Anbindung an den ÖPNV

Nutzung

Büro

Mieter

Generalitat de Catalunya mit verschiedenen Ministerien und Ämtern

Mietverträge

Laufzeit bis 2033

Fertigstellung (Refurbishment)

siehe Immobilienverzeichnis bei den jeweiligen Objekten (Seiten 91 f.)

Nachhaltigkeit

Vier der fünf Immobilien verfügen über eine BREEAM-In-Use-Zertifizierung, bei der fünften Immobilie ist die Zertifizierung geplant.

Objekt 2 (Aragó 330–332) liegt auch im Viertel L'Eixample. Der Eixample ist der zweite der zehn Stadtbezirke Barcelonas und liegt zentral, fast mittig im Stadtgefüge. Das wohl bekannteste Viertel innerhalb des Stadtbezirks ist Sagrada Família, in dessen Mitte sich die gleichnamige, immer noch im Bau befindliche Kirche befindet.

Objekt 3 (Aragó 244–248), ebenfalls im Viertel L'Eixample, wurde ursprünglich als spanisches Nestlé-Headquarter errichtet. In der Nähe stehen so bekannte Gebäude wie die Casa Milà und die Casa Batlló am Passeig de Gràcia von Antoni Gaudí. Sie gehören zum UNESCO-Weltkulturerbe.

Objekte 4 und 5 (Via Laietana 58 und 60): Beide Gebäude grenzen unmittelbar aneinander. Sie liegen im historischen Stadtzentrum, dem sogenannten Gotischen Viertel von Barcelona, das sich von der Straße La Rambla bis zur Via Laietana erstreckt. Das Gotische Viertel ist der älteste Teil der katalonischen Hauptstadt mit Jahrhunderte alten Häusern, teilweise sogar aus der Zeit vor dem Mittelalter. Heutzutage befindet sich in diesem Stadtteil eine Vielzahl von Büros. Die Fassaden der beiden Fondsimmobilen stehen unter Denkmalschutz.



USA



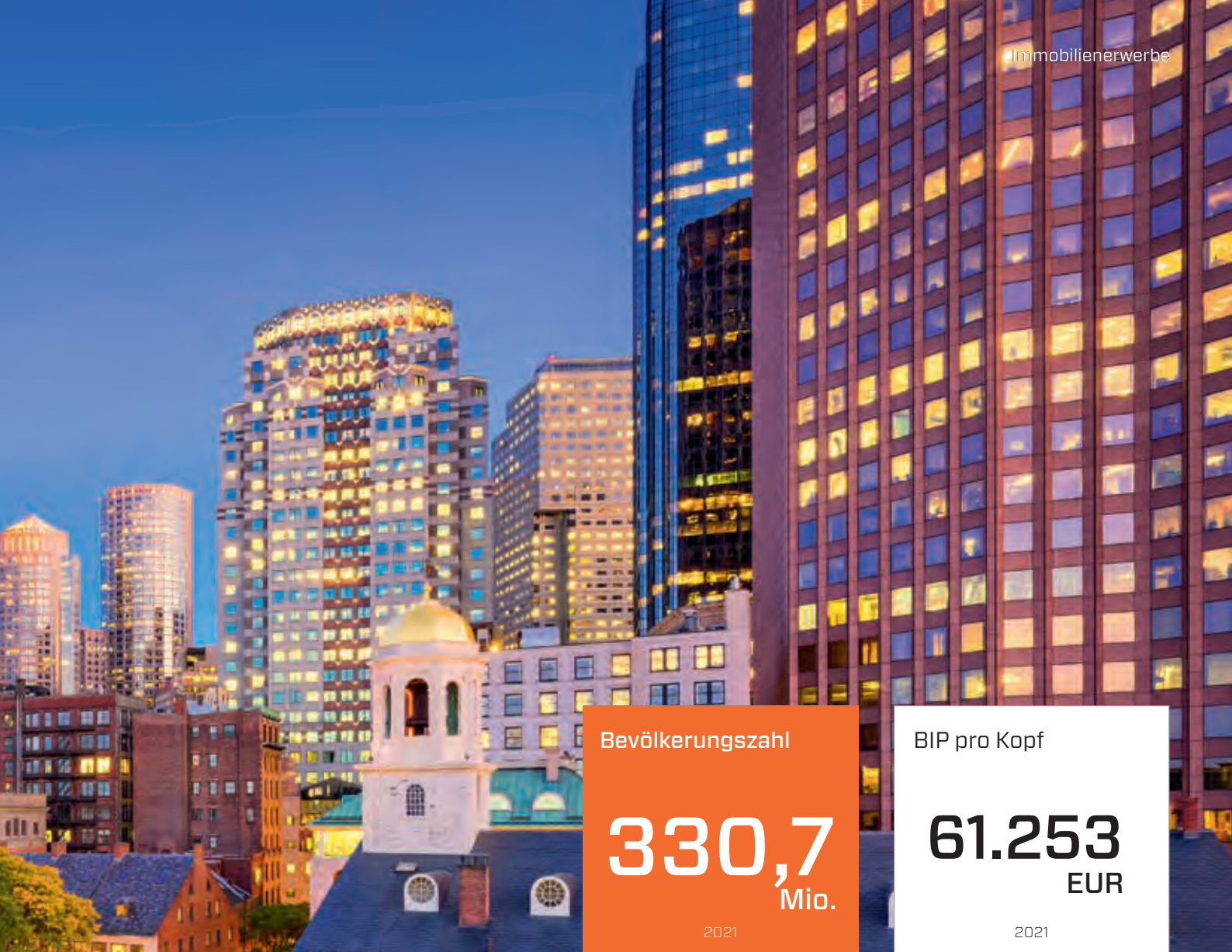
Boston/USA
Neuer Investitionsstandort des LEADING CITIES INVEST

Der gewerbliche Immobilienmarkt der USA zeigt nach den pandemiebedingten Störungen Tendenzen der Erholung. Die Menschen kehren in die Büros zurück. Viele Geschäfte und Gastronomiebetriebe, die von monatelangen Schließungen betroffen waren, haben wieder geöffnet. Für ein Land, das flächenmäßig mehr als 26-mal größer ist als Deutschland, ist es dennoch unmöglich, eine Bewertung zu treffen, die alle 50 Bundesstaaten einschließt. Deshalb bietet gerade die Übergangsphase von der Krise zur Normalität für selektive Immobilieninvestoren gute Chancen für einen Einstieg.

Die Erfahrung zeigt, dass sich die USA nach Rückschlägen immer schon schneller erholen als beispielsweise die Länder der EU. Auch die milliarden schweren Unterstützungsprogramme und Konjunkturfürhilfen unterstützen die Wirtschaft der USA. Niedrige Realzinsen und die vergleichsweise hohe Inflation machen Immobilieninvestitionen zusätzlich interessant.

Die ohnehin dynamischeren Zentren und Regionen an der West- und Ostküste der größten Volkswirtschaft der Welt führen diese Entwicklung an. Hierhin an die Ostküste, nämlich nach Boston im Bundesstaat Massachusetts, hat der LEADING CITIES INVEST zum ersten Mal den Sprung über den Atlantik vollzogen.

Boston ist einer der attraktivsten und dynamischsten Immobilienmärkte in den USA und gilt als »Must-have«-Investmentmarkt sowie als eine der leistungsstärksten Gateway-Cities an der Ostküste der USA. Boston ist klassifiziert als Leading City International. Im Rahmen des C-Score Modells für die Nutzungsart Büro wird der Standort mit der Note »sehr gut« eingestuft. In das Ergebnis fließen die Bewertungen der Struktur- und Standortqualität sowie die Bewertung des Immobilienmarktes mit ein. Boston punktet insbesondere bei der Einwohnerzahl der Agglomeration, als attraktiver Standort für internationale Einzelhändler, als wichtiges globales Finanz-



Bevölkerungszahl

330,7
Mio.

2021

BIP pro Kopf

61.253
EUR

2021

zentrum, bei seiner Innovationskraft, bei seiner Anbindung an das Hochgeschwindigkeitsbahnnetz, bei seiner hohen Lebensqualität, bei seiner Verkehrsinfrastruktur, als beliebte Studentenstadt sowie unter Umweltaspekten. Der Büromarkt zeichnet sich durch eine hohe Marktliquidität, ein hohes Spitzenmietniveau, einen moderaten Leerstand und eine moderate Baupipeline aus. Investitionen in den US-Immobilienmarkt gehören zur DNA der KanAm Grund Group; so reicht die Immobilienerfahrung der KanAm Group in Nordamerika bis ins Jahr 1978 zurück. Durch die US-Niederlassung in Atlanta ist es der KanAm Grund Group möglich, auch in Zeiten der COVID-19-Pandemie und damit einhergehenden Einschränkungen in den USA präsent zu sein und ihre Investitionsstrategie aktiv umzusetzen.

BIP-Wachstum

+6,0 %

2021

Arbeitslosenquote

5,4 %

2021

Inflationsrate

+4,3 %

2021

Gewerbliches Investitionsvolumen

616,9
Mrd. EUR

2021



Leading City
International
Boston

Score Büro:
Sehr gut

6,2

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

147 Milk Street, Boston

Der LEADING CITIES INVEST geht nach Amerika. Als erstes Objekt erwarb das Fondsmanagement im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021 in der Innenstadt Bostons das Ärztehaus »147 Milk Street«. Das rund 4.900 qm große Eckhaus ist langfristig an den Gesundheitsanbieter Atrius Health vermietet. Atrius Health ist schon seit Anfang der 80er-Jahre Mieter des Ärztehauses. In dem zehnstöckigen Gebäude beschäftigt diese Organisation mehr als 50 Spezialisten, zugelassene Krankenschwestern und Therapeuten in Abteilungen wie Sportmedizin, Radiologie, Familienmedizin, Innere Medizin und Chiropraktik. Das Gesundheitswesen ist künftig der am schnellsten wachsende Wirtschaftssektor und einer der größten der USA. Das Objekt 147 Milk Street liegt im Financial District in der Innenstadt von Boston und profitiert von einem attraktiven Umfeld. Für die Patienten eines Medical Office Buildings sind die gute Erreichbarkeit und leichter Zugang zu medizinischer Versorgung wichtig. Die sehr gute Lage garantiert eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. 147 Milk Street ist auch bestens zu Fuß sowie mit dem Pkw zu erreichen. Als Medical Office Building profitiert 147 Milk Street von einer großen Nachfrage durch die hohe Einwohnerdichte und lokalen Arbeitskräfte im unmittelbaren Umfeld sowie von direkten Verbindungen zu allen renommierten Krankenhäusern der Stadt.

147 Milk Street, Boston – auf einen Blick

Lage

Im Financial District in der Innenstadt von Boston

Verkehrsanbindung

Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Nutzung

Arztpraxen/Medizinische Dienstleister

Mieter

Atrius Health

Mietverträge

Laufzeit bis 2034

Fertigstellung (Refurbishment)

1902/1983

Nachhaltigkeit

Zur Betriebsoptimierung ist die Durchführung von Audits in Vorbereitung; die Fassade wurde umfangreich saniert, dazu zählte auch die Erneuerung sämtlicher Fensterversiegelungen.



Deutschland

Bevölkerungszahl

83,3
Mio.

2021

BIP pro Kopf

42.524
EUR

2021

BIP-Wachstum

+3,1%

2021

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

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

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

Zu den wichtigsten und bedeutendsten deutschen Immobilien-Standorten, die auch als »Big 7« bezeichnet werden, gehört die Bundeshauptstadt Berlin. Mit dem Mebeshaus ist der LEADING CITIES INVEST seit 2020 dort investiert und verbesserte so-

wohl die Diversifikation als auch die Standortqualität weiter. Berlin ist mit rund 5,3 Millionen Einwohnern die größte Metropolregion Deutschlands und die viertgrößte in der Europäischen Union und ist laut dem C-Score Modell der KanAm Grund eine Leading City International in Westeuropa. Sie erreicht im aktuellen Scoring insgesamt 7,1 Scores von möglichen 9 Scores für den Bereich Büroimmobilien, was der Note »sehr gut« entspricht.

Die Stadt weist einen hohen Anteil internationaler Einzelhändler auf und ist eine wichtige Flugdestination in Europa. Berlin ist eine sehr innovative Stadt und hat nach Paris die höchste Zahl von Universitäten in der EU. Die Stadt zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität sowie durch eine reiche Vielfalt an kulturellen Freizeitmöglichkeiten aus. Der Büroimmobilienmarkt ist mit 20,1 Mio. qm Bürofläche der viertgrößte in Europa.

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

Arbeitslosenquote

3,7 %

2021

Inflationsrate

+2,9 %

2021

Gewerbliches
Investitionsvolumen

98,4
Mrd. EUR

2021



Leading City
International
Hamburg

Score Büro:
Sehr gut

7,4

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Hammer Straße, Hamburg

Der LEADING CITIES INVEST hat im Dezember 2020 das an die Hansestadt Hamburg vermietete Verwaltungsgebäude in der Hammer Straße 30 – 34 gekauft. Im Januar 2021 wechselte es in den Bestand des Fonds. Auf den gut 16.000 qm hat der Stadtstaat Hamburg verschiedene Lokalbehörden untergebracht. Das moderne Gebäude ist bis Ende 2036 langfristig vermietet. Aufgrund des offenen, sehr funktionalen Zuschnitts, der hohen Flächenflexibilität und der Lage ist in der Nachvermietung eine Vielzahl von Bürokonzepten möglich. Im Geschäftsjahr wurde eine Fassadensanierung erfolgreich abgeschlossen, deren Kosten noch vom Voreigentümer zu tragen waren. Das Objekt »Hammer Straße« befindet sich im östlichen Hamburger Stadtteil Wandsbek. Durch einen direkten Anschluss an die beiden S-/U-Bahn-Stationen Wandsbeker Chaussee und Hasselbrook ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erstklassig. In nur neun Minuten lässt sich der Hamburger Hauptbahnhof erreichen, zum Jungfernstieg sind es nur 13 Minuten. Das direkte Umfeld des Objektes ist von Behörden und staatlichen Einrichtungen geprägt (u. a. Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Staatsarchiv, Sozialamt Hamburg-Wandsbek). Das Cluster aus Behörden und staatlichen Einrichtungen macht den Standort auch in Zukunft für eine Vielzahl behördlicher Einrichtungen attraktiv.





Hammer Straße, Hamburg – auf einen Blick

Lage

Im östlichen Hamburger Stadtteil Wandsbek

Verkehrsanbindung

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

Nutzung

Büro

Mieter

Freie und Hansestadt Hamburg

Mietverträge

Langfristig bis Ende 2036

Fertigstellung (Refurbishment)

2006

Nachhaltigkeit

Für das Objekt wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB angestrebt.

Immobilienverkauf während des Berichtszeitraumes

Kastenbauerstraße 2 – 6, München

Der LEADING CITIES INVEST hat während des Geschäftsjahres das Objekt »Kastenbauerstraße 2 – 6« im Münchener Osten erfolgreich verkauft. Das gemischt genutzte Objekt in München-Zamdorf liegt auf einem 18.805 qm großen Grundstück nahe der Messe-Autobahn. Das Portfolio des LEADING CITIES INVEST, der sich unverändert in der Wachstumsphase befindet, wird regelmäßig auf seine optimale Ausrichtung überprüft. Auch in dieser Wachstumsphase gilt es, Marktchancen zum Vorteil der Anleger zu nutzen, wie sie sich beim Objekt Kastenbauerstraße boten. Zugleich konnte ein Objekt veräußert werden, das künftig nicht die Nachhaltigkeitsanforderungen des LEADING CITIES INVEST erfüllt. Über den Preis wurde Stillschweigen vereinbart.

Im Rahmen des laufenden Asset Managements wurden beim Münchener Objekt in der Kastenbauerstraße gemäß der Fondsstrategie der Allgemeinstrombezug und die Wärmeversorgung 2020 auf Ökostrom beziehungsweise Ökowärme umgestellt. Durch diese Maßnahmen verbesserte sich der CO₂-Ausstoß im Gebäude deutlich. Dennoch hätten in dem Gebäude innerhalb der nächsten Jahre weitere Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden müssen, um den Nachhaltigkeitsanforderungen des LEADING CITIES INVEST zu genügen. Zum 23. Juni 2021 hatte sich der Anteilwert für den LEADING CITIES INVEST um 0,15 EUR auf 104,85 EUR erhöht. Hintergrund für die Anteilwertsteigerung war die Aufwertung der Münchener Büroimmobilie Kastenbauerstraße 2 – 6 im Rahmen der turnusmäßigen Neubewertung. Das Objekt war die zweitgrößte Immobilie des LEADING CITIES INVEST.







Immobilienbestand

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 31. Dezember 2021 nach acht Neuerwerben und einem Verkauf aus 40 Immobilien an 26 Standorten in zehn Ländern auf zwei Kontinenten.

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Nachhaltigkeitsaktivitäten bei den Bestandsimmobilien seit 2019. Weiterhin beschränken wir uns aufgrund der inzwischen hohen Anzahl an Fondsobjekten im Folgenden auf die Berichterstattung zu jenen Bestandsimmobilien, bei denen während des Geschäftsjahres Veränderungen baulicher und gebäudetechnischer Art sowie hinsichtlich der Vermietungssituation stattgefunden haben.







BREEAM®



HQE

MINERGIE®

Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien ¹⁾

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 18 Immobilien im Wert von rund 701 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 64,5 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum 31. Dezember 2021.

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien CO₂-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sieben weiteren europäischen Ländern erneuerbare Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Und schließlich legen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf vorhandene CO₂-neutrale Energieversorgung. Auf diese Weise können wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2021 rund 4.673 Tonnen CO₂ jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 bis zum Stichtag rund 10.851 Tonnen CO₂ in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart. Die dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen derzeit nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Statement nach Artikel 7 TaxonomieVO).

Brüssel
Nerviens 85



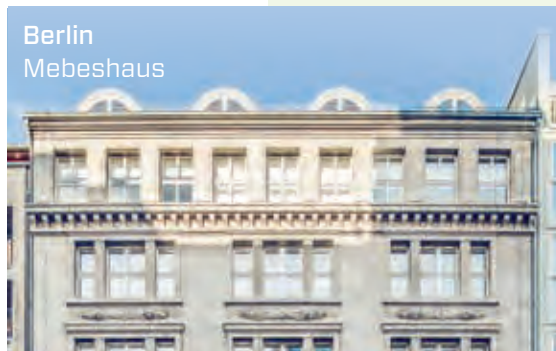
Score Büro:
Sehr gut

5,6

»Nerviens 85«

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage; Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch; Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze; Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.

Berlin
Mebeshaus



BREEAM®

Score Büro:
Sehr gut

7,1

»Mebeshaus«

Im August 2021 konnte das **BREEAM-Zertifizierungsverfahren** mit der Note »Sehr gut« erfolgreich abgeschlossen werden.

¹⁾ Die Angaben in diesem Kapitel sind nicht vom Testat des Wirtschaftsprüfers erfasst.

»Logistik-Portfolio Deutschland«

Zur Betriebsoptimierung erfolgt die Wärmeversorgung über die Nutzung von erneuerbaren Energien. Zudem wurde dem Mieter die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Stromversorgung umzustellen. Auch hier wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Außerdem sind in allen sechs Immobilien LED-Leuchten installiert.

Deutschland Logistik-Portfolio



6 Objekte

»Kugelhaus«

Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt; weiterhin wurden LED-Leuchten sowie neue energiesparende Fahrtreppen eingebaut. Die Umstellung auf ein Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen) ist in Vorbereitung.

Dresden Kugelhaus



Score Einzelhandel:
Empfohlen

4,0

»Liebigstraße 6«

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch wurden durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte der Einbau einer neuen, effizienteren Heizungsanlage.

Frankfurt am Main Liebigstraße 6



Score Büro:
Sehr gut

7,4

»Colonnaden 3«

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen. Zudem wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Nach Abschluss des Geschäftsjahres wurden im März 2022 die Allgemeinstromzähler auf Smart-Meter-Messsysteme umgerüstet.

Hamburg Colonnaden 3



Score Büro:
Sehr gut

7,4

München Campus E



Score Büro:
Hervorragend

7,8

»Campus E«

»DGNB-Gold«-zertifiziert, Audit zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik. Die Raumlufttechnik wurde neu eingestellt; Umstellung auf Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen) in Vorbereitung.

Helsinki Fredriksberg B und C



BREEAM®

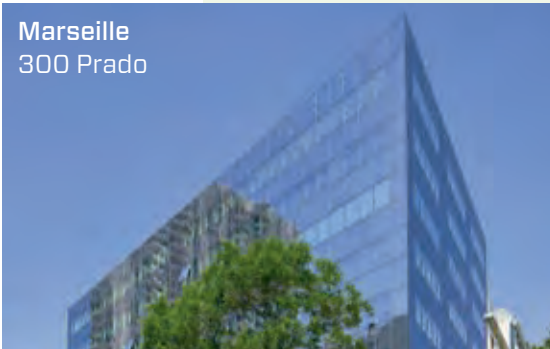
Score Büro:
Gut

4,4

»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 CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.

Marseille 300 Prado



BREEAM®

Score Büro:
Sehr gut

6,3

»300 Prado«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Good). Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Die Dachdämmung wurde 2021 saniert und ein regelmäßiger Nachhaltigkeitsdialog zwischen Verwalter und Mieter wurde gestartet.

Nizza Notre Dame



BREEAM®

Score Büro:
Sehr gut

5,9

»Notre Dame«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Good). Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

»PIXEL«

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

Paris/Nanterre
PIXEL



»Rue de Charonne«

Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. LED-Lampen im Treppenhaus wurden installiert, die Umstellung auf ein Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen) ist in Vorbereitung.

Paris
Rue de Charonne



»Le Copernic«

Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ein neuer, effizienterer Heizkessel wurde eingebaut. Ladestationen für Elektroautos und Fahrradstellplätze sind vorhanden.

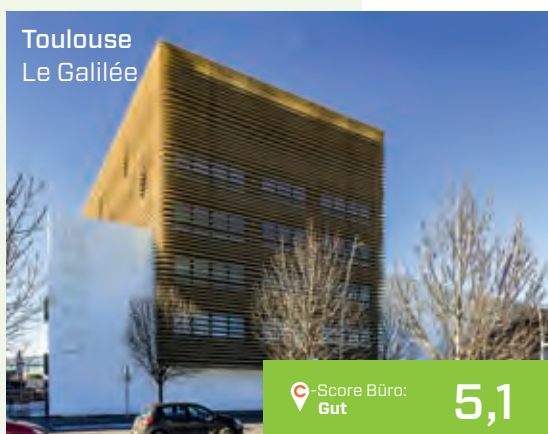
Paris/Meudon
Le Copernic



»Le Galilée«

Ein BREEAM-In-Use-Zertifizierungsprozess läuft derzeit. Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgmeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos und Fahrradstellplätze sind vorhanden.

Toulouse
Le Galilée



London
3 Copthall Avenue



Score Büro:
Hervorragend

7,5

»3 Copthall Avenue«

Neubauniveau; Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage; Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch; sukzessive Umstellung der Bürobeleuchtung auf LED.

Edinburgh
Greenside



BREEAM®

Score Büro:
Hervorragend

8,3

»Greenside«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage; Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch; Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze; Modernisierung/Verschönerung der Eingangshalle, um den Wohlfühlfaktor zu steigern; Ladestation für Elektroautos ist vorhanden.

Edinburgh
Quartermile 3



BREEAM®

Score Büro:
Hervorragend

8,3

»Quartermile 3«

BREEAM-Zertifikat für Neubauten (Very Good) vorliegend; zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.

Warschau
Renaissance



BREEAM®

Score Büro:
Sehr gut

6,8

»Renaissance«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good). Zur Betriebsoptimierung wurde ein Audit durchgeführt. Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-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 LED-Leuchten installiert.

»Wythe Building«

Ein **LEED-Gold-Zertifizierungsprozess** läuft derzeit. Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ferner sind LED-Leuchten installiert.



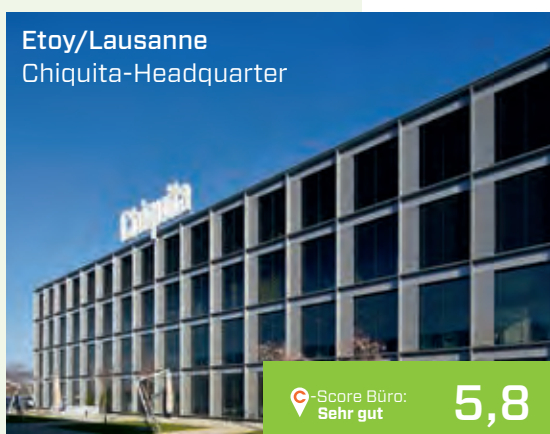
»La Porte d'Eysins«

Das Gebäude ist mit dem **MINERGIE-Siegel** ausgezeichnet, einem schweizerischen Nachhaltigkeitszertifikat. Teil der Zertifizierung ist die Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach, die mit 25-jähriger Laufzeit der Swiss Solar AG gehört. Die Solaranlage speist grünen Strom in das Gebäude ein. Zur Betriebsoptimierung wurde die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.



»Chiquita-Headquarter«

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch wurden durchgeführt. Ferner sind LED-Leuchten installiert und Ladestationen für Elektroautos vorhanden.



»Pau Claris«

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch wurden durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.



Aktuelles aus dem 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 Geschäftsjahr galten der weiteren Optimierung der Vermietungssituation und betrafen Maßnahmen zur Bestandspflege.

Berlin Mebeshaus



Der LEADING CITIES INVEST hatte im Mai 2020 das »Mebeshaus« in Berlin erworben. Das Objekt befindet sich mitten im Berliner Zeitungs- und Verlagsviertel nahe dem ehemaligen »Checkpoint Charlie«. Das 1913 vom Architekten und Mitglied der Preußischen Akademie der Künste Paul Mebes entworfene Kontorhaus ist ein Klassiker mit denkmalgeschützter, skulpturenverzierter Fassade.

Im Mai 2021 wurde das Trophy-Gebäude nach umfassender und qualitätsgesicherter Revitalisierung für 15 Jahre an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vermietet, welche

in dem modernen Bürogebäude mit historischem Charme einen Teil des Bundesfinanzministeriums untergebracht hat.

Bereits mit der Sanierung wurden die Weichen gestellt für die Nachhaltigkeitszertifizierung höchster Stufe, entsprechend den BREEAM-Anforderungen nach ökologischen und sozio-kulturellen Aspekten. Im August 2021 konnte das BREEAM-Zertifizierungsverfahren mit der Note »Sehr gut« erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Refurbishment beinhaltetete auch die komplette Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung. Alle technischen Anlagen des Hauses wie z.B. Elektroverteilung und Kälte- und Lüftungsversorgung wurden modernisiert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Eine komplett neue IT-Infrastruktur wurde ebenfalls aufgebaut.

Das Mebeshaus mit seinen rund 4.000 qm Fläche bietet eine durchschnittliche Mietfläche von rund 495 qm pro Vollgeschoss. Das Raumflächenkonzept ermöglicht hohe Flexibilität bei der Gestaltung.



München Campus E



Für das markante Gebäude am Georg-Brauchle-Ring in München wurde während des Geschäftsjahres der Mietvertrag mit dem Bestandsmieter Telefónica um fünf Jahre verlängert. Dabei wurde eine Mietsteigerung von 11,4 % realisiert. Telefónica ist ein spanisches börsennotiertes Telekommunikationsunternehmen, das vorwiegend in Europa tätig ist. Der deutsche Zweig des Unternehmens unterhält ein rund 40.000 Kilometer langes Basisnetz mit 329 Einwahlknoten. Hauptmieter von »Campus E« ist die Stadt München.



Hamburg Colonnaden 3



Das denkmalgeschützte und prägnante Gebäude steht in einem der prominentesten Quartiere Hamburgs. Mit seiner historischen Fassade im Stil der Neurenaissance ist es eine der repräsentativsten Adressen in einer der ältesten und prächigsten Fußgängerzonen Deutschlands.

Genau das Richtige, fand eine bonitätsstarke Gesellschaft zur Verwaltung von privatem Großvermögen (Family Office). Mit ihr kam während des Geschäftsjahres ein Mietvertrag über eine bis dahin vorhandene Leerstandsfläche zustande. Der Mietvertrag wurde langfristig mit einer Laufzeit von vorerst fünf Jahren geschlossen. Darüber hinaus wurde die Vermietungssituation weiterer Flächen im Gebäude optimiert. Das Brautmodenlabel »I am yours« hat die Flächen des E-Zigarettenanbieters Giant Taste übernommen, um sein hippestes Brautmodenkonzept mit Atelieranbindung in Hamburg auszubauen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Weiterhin wurde der Vertrag mit einer Zeitarbeitsfirma beendet, um einen Vertrag über ebenfalls fünf Jahre mit einer Anwaltskanzlei abzuschließen.



NEWS



Helsinki Fredriksberg B und C



Die als Büroprojekt erworbenen Immobilien-Gesellschaften »Fredriksberg B und C« in der finnischen Hauptstadt gingen im ersten Halbjahr 2020 in den LEADING CITIES INVEST über. Die Vermietung läuft seit der Fertigstellung erfolgreich. Von den noch vorhandenen Leerstandsflächen wurden während des Geschäftsjahres weitere Flächen vermietet. Diese gingen an Holiday Club Resort Oy und TUI. Für die noch nicht vermieteten Flächen greift weiterhin die Mietgarantie durch den Verkäufer. Die Immobilie gilt daher als vollvermietet.



Edinburgh Greenside

Das 2018 erworbene Büroobjekt »Greenside« im Zentrum der schottischen Hauptstadt Edinburgh zieht weiter solvente Mieter an. Während des Geschäftsjahres kam es zu einem Vertrag mit dem neuen Mieter Mott MacDonald.

Die Mott MacDonald Group ist ein Beratungsunternehmen mit Hauptsitz in Großbritannien. Das Unternehmen ist in 150 Ländern tätig und beschäftigt insgesamt 16.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weltweit.



Etoy/Lausanne Chiquita-Headquarter

Beim europäischen Headquarter der Fruchthandelsgesellschaft Chiquita im schweizerischen Etoy bei Lausanne deuteten sich zu Beginn des Geschäftsjahres Veränderungen an. Das Unternehmen plante, seine Präsenz am Standort eventuell zu verringern, und hat auf seine Break-Option zurückgegriffen. Zwischenzeitlich konnte die Verlängerung des Mietvertrages um weitere fünf Jahre vereinbart werden.



Toulouse Le Galilée

Das Gebäude war bei Ankauf im September 2019 vollständig an zwei Mieter aus dem Bereich Luftfahrt/Beratung vermietet. Der Mikro-Standort ist geprägt von dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Hauptsitz von Airbus in der Nähe des Toulouse-Flughafens. So haben sich neben Zulieferern und Beratern einige Unternehmen, die in einem engen Zusammenhang mit Luft- und Raumfahrt stehen, hier niedergelassen. Aufgrund des sofortigen Einflusses der COVID-19-Krise auf diesen Sektor wurden im Laufe des Jahres 2020 im großen Stil Flächen u. a. auch von Airbus selbst zurückgegeben und/oder Standorte wesentlich verkleinert oder geschlossen. Mittlerweile hat auch der zweite Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht und das Gebäude

steht vollständig leer. Das Geschäftsjahr wurde genutzt, um ein Konzept zur Neupositionierung und Vermarktung des Gebäudes zu erarbeiten.

Zur schnellstmöglichen Neuvermietung wurden umfangreiche Marketingmaßnahmen erarbeitet, wie z. B. ein Web-Auftritt, Broschüren, die Einrichtung eines Musterbüros, Veranstaltungen mit örtlichen Institutionen und die Ansprache von potenziellen Mietern aus anderen Bereichen. Ebenfalls wurde die Zeit genutzt, um das Gebäude gemäß den neuesten Standards zu renovieren und energetisch zu verbessern sowie Grünanlagen nutzbar zu machen, Services für die Mieter zu schaffen und Umweltzertifizierungen zu beantragen. Die Umbaumaßnahmen werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2022 abgeschlossen sein. Zurzeit laufen einige aussichtsreiche Gespräche über die Neuvermietung des Gebäudes.



London 3 Copthall Avenue

Das Investment-Management-Unternehmen Clearance Capital hat während des Geschäftsjahres eine zwischenzeitlich frei gewordene Bürofläche im Bürogebäude »3 Copthall Avenue« angemietet. Das Gebäude im historischen Stil steht in bester City-Lage 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.





Anlageerfolg des LEADING CITIES INVEST

+27,0%

seit Auflage
am 15. Juli 2013



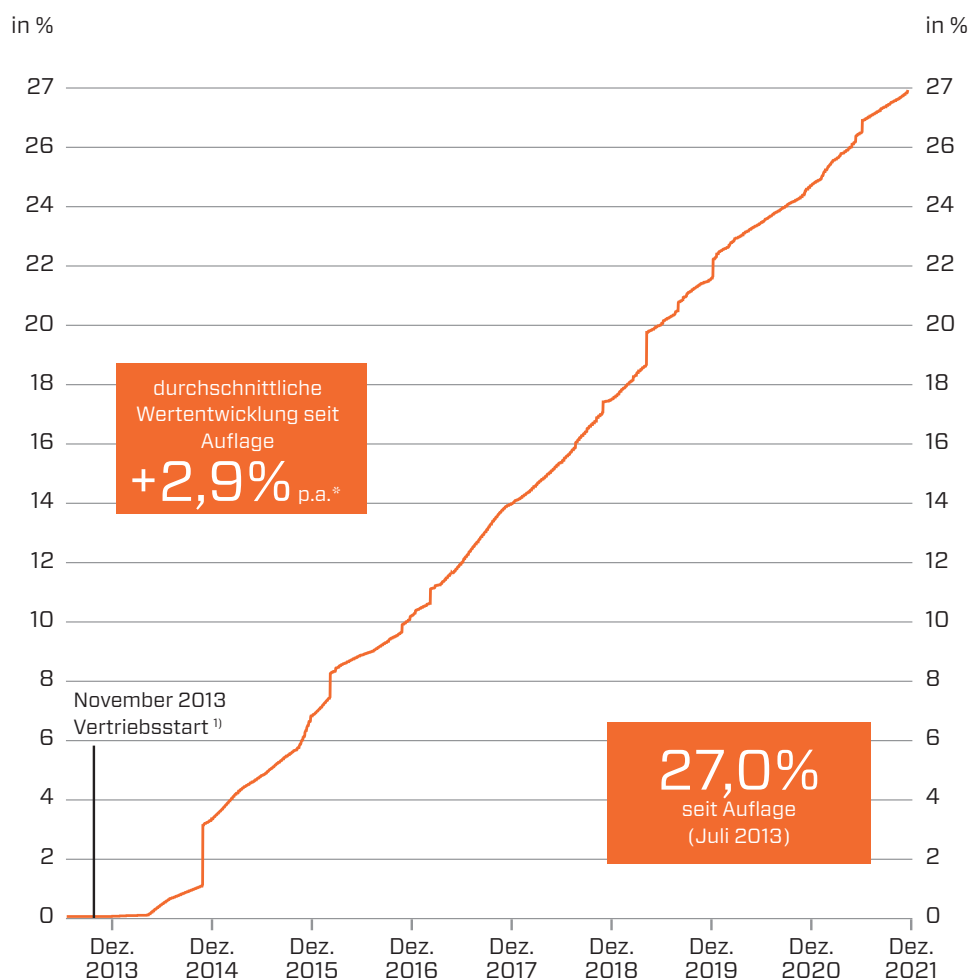
Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

Mitte 2021 schien der Scheitelpunkt der Corona-Pandemie überschritten. Die fortschreitenden Impfkampagnen zeigten Erfolg. Viele Länder befanden sich auf dem Weg zurück zur Normalität. Auch in den Märkten des LEADING CITIES INVEST hellte sich die Stimmung auf. Die Ausbreitung der Omikron-Variante sorgte dann Ende des Jahres für neue Unsicherheiten. Gesundheits- und Wirtschaftsexperten tun sich schwer damit, die Gefahren durch die neue Mutation zu bewerten. Auch stecken manche Branchen immer noch tief in der Krise.

Erneut am stärksten traf es die Hotels und den stationären Einzelhandel im Non-Food-Bereich. Insofern erwies es sich als sehr gute Entscheidung, dass das Management des LEADING CITIES INVEST die Risiko-Exposition in diesem Bereich durch die frühzeitige Veräußerung der einzigen Hotelimmobilie – ADAGIO ACCESS in Brüssel – auf null reduzierte. Der Anteil von Mietern des Einzelhandels hatte mit 5,4 % zum Stichtag eine untergeordnete Relevanz.

Wertentwicklung seit Auflage / Stichtag 31. Dezember 2021



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

¹⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

Büros haben die Krise vergleichsweise gut überstanden. Obwohl das Transaktionsvolumen weltweit auch in diesem Segment zurückging, sehen sich Marktbeobachter in ihrer Meinung bestätigt, dass sich das Büro trotz Pandemie und Homeoffice als favorisierte Nutzungsart behauptet. Analysten des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle stellten fest, dass das Jahr 2021 etwas besser als erwartet schloss mit einem Wachstum der Spitzenmieten in den sieben größten Metropolen Deutschlands um insgesamt 1,6 % im Jahresvergleich.

Klar auf der Gewinnerseite haben sich Logistikimmobilien positioniert. Von diesen besitzt der LEADING CITIES INVEST ein attraktives Portfolio mit sechs Objekten. Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen wurde laut Jones Lang LaSalle im Jahr 2021 mit rund 8,67 Mio. qm ein neuer Rekord aufgestellt und das Jahr 2020 sogar um 25 % übertroffen.

Der Immobilienmarkt korreliert mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Bis Ende 2022 erwartet Jones Lang LaSalle, dass die nominalen Spitzenmieten in den Big 7 voraussichtlich um weitere 3,2 % wachsen werden.

Was vielen Anlegern in anderen Assetklassen zunehmend Sorge bereitet, ist die zuletzt deutlich gestiegene Inflation, die mit der Unsicherheit über den Fortbestand der ultralockeren Geldpolitik einhergeht. Dahinter verbergen sich die Risiken erhöhter Volatilität bzw. von Kursverlusten sowie negativen Realzinsen auf Anleihen und Ersparnisse. Anlagen im LEADING CITIES INVEST sind hingegen weitgehend inflationsgeschützt durch indexierte Mietverträge. Steigen die Mieten im Einklang mit der allgemeinen Preissteigerung, so ist zumindest für die Laufzeit des Mietvertrages ein Inflationsschutz der Erträge vorhanden. Wichtig sind daher zum einen eine hohe Vermietungsquote und ein hoher Anteil von indexierten Mietverträgen. Steigt der Verbraucherpreisindex (Inflationsrate), erhöhen sich sukzessive die Mieteinnahmen. Die Volatilität bewegt sich anders als etwa bei Aktien innerhalb eines sehr engen Rahmens. Immobilien als Sachwerte bieten außerdem ein hohes Maß an Sicherheit und Stabilität.

Im LEADING CITIES INVEST treffen unter anderem folgende positive Faktoren zusammen: die hohe Vermietungsquote von rund 95 % und die Gegebenheit, dass der Großteil der Mieten indexiert ist. Hinzu kommt, dass zum Stichtag rund 45 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als zehn Jahren aufweisen. Die

Anleger können davon ausgehen, dass die Mieterträge langfristig gesichert sind. Dies gilt umso mehr, als der LEADING CITIES INVEST rund 40 % seiner Mieterträge von staatlichen Mietern erzielt.

Der LEADING CITIES INVEST ist nach allen wichtigen Kriterien gut aufgestellt und hat sich als robust gezeigt. Das bestätigten erneut die unabhängigen Analysten und Experten des Ratingunternehmens Scope. Sehr gute Noten gab es für die Fondsqualität und die Arbeit des Managements. Der Fonds ist europaweit – und mittlerweile auch in Nordamerika – in stabilen Märkten und an guten Standorten investiert. Dabei ist er sowohl regional als auch über die Nutzungsarten und Mieterbranchen diversifiziert. Das Mieterportfolio verfügt auch in der aktuellen Situation über eine gute Bonität. Die wenigen Mieter, denen auf dem Höhepunkt der Pandemie Mietstundung gewährt wurden, sind überwiegend bereits dabei, ihre Rückstände auszugleichen.

Transaktionsentscheidungen während des Geschäftsjahres fokussierten sich auf das stabile Bürosegment und krisenunabhängige Branchen. Vor diesem Hintergrund ist auch der Kauf der ersten Fondsimmoblie in den USA zu sehen – ein Ärztehaus bzw. medizinisches Versorgungszentrum in der Innenstadt von Boston. Zudem wurden fünf weitere Büroimmobilien in zentralen Innenstadtlagen Barcelonas erworben, die allesamt langfristig an die Generalitat de Catalunya vermietet sind. Mit ihren staatlichen Mietern unterliegen diese Objekte nur einem sehr geringen Mietausfallrisiko. Ganz aktuell hat das Fondsmanagement im März 2022 zwei weitere Immobilien erworben, eine Büroimmobilie in Helsinki und einen Logistikstandort bei Chemnitz.

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

Mit der zusätzlichen Zertifizierung von Objekten und der Umstellung des Allgemeinstrom- und Erdgasverbrauchs von Immobilien im LEADING CITIES INVEST auf erneuerbare Energien haben wir bereits einen großen Schritt getan, sodass zukünftig eine erhebliche Menge schädlichen Klimagases in jedem Jahr

vermieden wird. Wir sind überzeugt, dass der Markt solche Immobilien, aus denen die nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen spricht, mit Wertsteigerung belohnen wird. Zum Berichtsstichtag erreichte die Zertifizierungsquote 64,5 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST.

Im zweiten Quartal 2022 (voraussichtlich zum 1. Mai 2022) wird der LEADING CITIES INVEST nach Artikel 8 Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088, auch »SFDR«) klassifiziert. Gemäß einer mit der BaFin abgesprochenen ESG-Nachhaltigkeitsstrategie wird der Fonds ein ökologisches (E) Merkmal und ein Merkmal der guten Unternehmensführung (G) anwenden. Ein soziales Merkmal wird möglicherweise in der Zukunft folgen, wenn die dafür noch in Entwicklung befindlichen Voraussetzungen klarer werden. Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in ESG) wird im LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios vorangetrieben wird. Im Rahmen des Merkmals der guten Unternehmensführung (»Governance« in ESG) ist es im LEADING CITIES INVEST ausgeschlossen, Liquidität in 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. Im Laufe des Jahres 2022 wird die Nachhaltigkeitsstrategie des LEADING CITIES INVEST um weitere Aspekte erweitert, damit der Fonds zukünftig als »nachhaltig« im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sogenannter »Artikel-8-Plus Fonds«).

Ganz aktuell ist die Welt mit einem neuen zentralen Ereignis konfrontiert – der militärischen Eskalation in der Ukraine mit ihren tragischen und dramatischen Auswirkungen für die Bevölkerung des Landes.

Der aktuelle Konflikt zwischen der Ukraine und Russland hat keinen unmittelbaren Einfluss auf den LEADING CITIES INVEST, der Fonds ist von dem Konflikt und dessen aktuell absehbaren Folgen nicht betroffen. So hält der LEADING CITIES INVEST weder Immobilien in der Ukraine noch in Russland. Ferner verfügen die Fondsimmobilen weder über ukrainische noch über russische Mieter. Auch gibt es in den Finanzierungsstrukturen des LEADING CITIES INVEST keine Beteiligung ukrainischer oder russischer Banken. Natürlich sind mittel- und langfristige Konsequenzen für die internationale Gesamtwirtschaft aktuell noch nicht abschätzbar.



Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen in unser Fondsmanagement. Unser Dank gilt auch unseren Mitarbeitern und Vertriebspartnern für ihr Engagement, das die positive Entwicklung des LEADING CITIES INVEST ermöglicht.

Frankfurt am Main, 8. April 2022

Mit freundlichen Grüßen

Olivier Catusse

Heiko Hartwig

Hans-Joachim Kleinert

Sascha Schädly

Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Gran Via 612-614, Barcelona







Zahlen und Fakten

- 72** Rendite, Bewertung und Vermietung
- 77** Vermögensübersicht
- 80** Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 97** Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 97** Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 99** Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 99** Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 101** Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 103** Verwendungsrechnung
- 104** Entwicklung des Fondsvermögens
- 105** Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
- 105** Anlageergebnis
- 106** Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 110** Vermerk des Abschlussprüfers
- 112** Steuerliche Hinweise
- 119** Einkommensteuerliche Behandlung der 2021 steuerlich
zugeflossenen / als zugeflossen geltenden Erträge
- 120** Gremien

Rendite, Bewertung und Vermietung

Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2021

	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ¹⁾ IN %	GESAMT IN %
I. Immobilien				
Bruttoertrag	3,6	4,6	4,5	4,2 ²⁾
Bewirtschaftungsaufwand	- 1,0	- 2,0	- 0,9	- 1,2 ²⁾
Nettoertrag	2,5	2,5	3,5	3,0 ²⁾
Wertveränderungen	3,1	- 0,7	- 0,1	0,8 ²⁾
Ertragsteuern	- 0,1	0,0	- 0,2	- 0,1 ²⁾
Latente Steuern	- 0,2	- 0,8	- 0,1	- 0,3 ²⁾
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4	1,0	3,1	3,4 ²⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,2	0,9	3,4	4,0 ³⁾
Währungsänderung	- 1,2	0,0	1,2	0,3 ³⁾
Gesamtergebnis	5,9	0,9	4,6	4,3³⁾
II. Liquidität				- 0,4⁴⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten				3,6⁵⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)				2,6

¹⁾ Belgien, Großbritannien, Schweiz, Spanien, Polen, Irland, Finnland und USA

²⁾ bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

³⁾ bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

⁴⁾ erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

⁵⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

Entwicklung der Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2021

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	GESAMT IN %	GESAMT IN %	GESAMT IN %	GESAMT IN %
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,2	4,2	5,0	4,5
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-0,7	-0,6	-0,6
Nettoertrag	3,0	3,5	4,4	3,9
Wertveränderungen	0,8	0,0	2,2	2,0
Ertragsteuern	-0,1	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern	-0,3	0,0	-0,5	-0,6
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,4	3,5	6,1	5,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,0	4,0	7,5	8,1
Währungsänderung	0,3	-0,1	-0,1	0,1
Gesamtergebnis	4,3	3,9	7,4	8,2
II. Liquidität	-0,4	-0,6	-0,3	-0,3
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,6	3,3	5,1	4,7
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,6	2,5	3,4	3,0

Erläuterungen zu den Renditekennzahlen des LEADING CITIES INVEST zum 31. Dezember 2021

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 4,2 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträge zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 3,0 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Jahresergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien sowie den Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammen. Der Renditeteil aus Wertveränderungen führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einer Ergebnissteigerung von 0,8 Prozentpunkten.

Unter der Position **Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern abzüglich Steuerrückstellungen und fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres als auch Steuerrückerstattungen zusammengefasst, die im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Einfluss von – 0,1 Prozentpunkten auf den Nettoertrag hatten.

Bei künftigen Immobilienverkäufen fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **latenten Steuern** wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition hatte einen Einfluss von – 0,3 Prozentpunkten.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von 3,4 %.

Wird dieses Ergebnis um den Darlehensaufwand vermindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen, erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**. Damit erfolgt bei dieser Kennzahl eine Veränderung der Bezugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Dieses Ergebnis beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 4,0 %.

Währungsänderungen hatten einen Einfluss von 0,3 Prozentpunkten, sodass das Gesamtergebnis bei 4,3 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr – 0,4 %. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Zinserträge der Liquiditätsanlagen zum durchschnittlich investierten Liquiditätsvermögen.

Das Immobilien- und das Liquiditätsergebnis liefern das **Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten**. Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Fondsvermögen, ergibt sich eine Rendite von 3,6 % vor Fondskosten bzw. 2,6 % nach der BVI-Methode.

Kapitalinformationen zum 31. Dezember 2021 (Durchschnittszahlen*)

	IN MIO. EUR
Direkt gehaltene Immobilien **	348,9
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien **	382,9
Immobilien gesamt **	731,8
Liquidität	107,1
Kreditvolumen	243,7
Fondsvolumen	849,2

* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2021 ermittelt.

** eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr

Bewertungsinformationen	DEUTSCHLAND IN MIO. EUR	FRANKREICH IN MIO. EUR	SONSTIGES AUSLAND ¹⁾ IN MIO. EUR	GESAMT IN MIO. EUR
Immobilienvermögen				
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise	261,7	227,2	597,6	1.086,5
Nachhaltiger Jahresmietsertrag				
Gutachterliche Bewertungsmieten	9,6	10,9	26,3	46,8
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	75,4	31,8	233,8	341,0
Sonstige positive Wertveränderungen ²⁾	0,3	0,5	0,4	1,2
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	- 83,4	- 1,1	- 0,5	- 85,0
Sonstige negative Wertveränderungen ²⁾	- 6,4	- 3,3	- 3,6	- 13,2
Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt	- 8,0	30,7	233,4	256,0
Sonstige Wertveränderungen gesamt	- 6,1	- 2,7	- 3,2	- 12,0
Wertveränderungen gesamt	- 14,1	27,9	230,2	244,0

¹⁾ Belgien, Großbritannien, Schweiz, Spanien, Polen, Irland, Finnland und USA

²⁾ unter Einbeziehung der Rückstellung für Capital Gains Tax, der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten und sonstigen Wertänderungen, ohne Währungskursveränderungen. Die Werte der Immobilien-Gesellschaften sind entsprechend ihrem Beteiligungsanteil angesetzt.

Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2021¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	0,7	0,0	1,4	0,9
Büro/Archiv	62,8	80,0	86,5	80,1
Freizeit	0,7	2,3	0,0	0,7
Handel/Gastronomie	12,4	8,5	1,5	5,4
Industrie/Logistik	19,8	0,0	0,0	4,1
Kfz	2,8	9,2	4,1	5,0
Arztpraxen/Med. Dienstleister	0,8	0,0	6,5	3,8
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2021³⁾

Leerstand	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Archiv	0,0	16,3	0,2	4,2
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,2	0,1
Industrie/Logistik	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	2,8	0,4	0,9
Arztpraxen/Med. Dienstleister	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	80,9	99,2	94,8

Auslaufende Mietverträge (Stand: 31. Dezember 2021)¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
2021	0,0	0,0	1,1	0,6
2022	12,2	3,3	9,6	6,4
2023	4,6	6,3	0,8	6,5
2024	0,0	72,6	0,0	14,7
2025	83,1	0,0	8,0	4,7
2026	0,0	3,3	1,6	2,6
2027	0,0	2,3	7,1	4,6
2028	0,0	3,3	2,2	3,2
2029	0,0	1,9	10,8	6,9
2030	0,0	3,6	2,9	2,6
2031	0,0	0,0	2,9	2,4
2032 und länger	0,0	0,0	53,0	44,1
unbefristet	0,1	3,4	0,0	0,7
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

²⁾ Belgien, Großbritannien, Schweiz, Spanien, Polen, Irland, Finnland und USA

³⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete p.a. und gemäß der seit 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, die vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

Vermögensübersicht

zum 31. Dezember 2021

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I. Immobilien ¹⁾			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 124.506.461,52 EUR)	471.431.461,52		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (insgesamt in Fremdwährung: 124.506.461,52 EUR)	31.200.000,00	502.631.461,52	53,8
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 37.469.467,72 EUR)		327.939.372,76	35,1
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 6.036.301,99 EUR)		130.567.026,15	14,0
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.645.976,97 EUR)	12.386.622,92		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 35.151.413,39 EUR)	163.871.130,55		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung: 135.331,50 EUR)	257.650,84		
4. Anschaffungsnebenkosten	45.780.693,89		
4.1 bei Immobilien: 25.107.568,55 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 20.673.125,34 EUR			
5. Andere (davon in Fremdwährung: 1.855.010,75 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 38.787.732,61 EUR)	10.513.526,92	232.809.625,12	24,9
Summe der Vermögensgegenstände		1.193.947.485,55	127,9
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 28.847.636,77 EUR)	179.839.136,77		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 1.672.033,41 EUR)	29.102.073,42		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.618.615,58 EUR)	17.490.638,60		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 1.067.543,44 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 33.205.829,20 EUR)	16.040.960,91	242.272.809,70	26,0
VI. Rückstellungen ³⁾ (davon in Fremdwährung: 1.557.274,55 EUR)		17.972.805,31	1,9
Summe der Schulden		260.245.615,01	27,9
VII. Fondsvermögen		933.501.870,54	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2021 siehe Seite 98.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 80 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 97

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 97

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST verminderte sich auf insgesamt 502,6 Mio. EUR. Dies resultiert aus dem Verkauf einer Immobilie in Deutschland. Einen positiven Einfluss auf das Immobilienvermögen hatten der Ankauf einer Immobilie in Frankreich sowie die Wertveränderungen der Bestandsimmobilien.

Die Beteiligungen an **Immobilien-Gesellschaften** weisen durch die bereits im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaften und drei neu erworbene Immobilien-Gesellschaften einen Wert in Höhe von 327,9 Mio. EUR aus. Die neu erworbenen Immobilien-Gesellschaften halten Immobilien in Deutschland, den USA und Spanien.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2021 insgesamt 25 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter zehn in Deutschland, zehn in Frankreich (eins im Bau befindlich), zwei in Großbritannien, zwei in der Schweiz und eines in Belgien, sowie 15 Immobilien-Gesellschaften. 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 80 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (130,6 Mio. EUR) sind im Wesentlichen auf Kontokorrentkonten (105,6 Mio. EUR) sowie auf Tages- und Festgeldkonten (25 Mio. EUR) angelegt und haben einen Anteil von 14,0 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (59,7 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den nächsten Objekterwerb benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 12,4 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten (9,5 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Mieten (2,9 Mio. EUR). Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2022.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 163,9 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 0,3 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Geschäftsjahres 45,8 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (25,1 Mio. EUR) und den über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (20,7 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (10,5 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (4,6 Mio. EUR), aus Umsatzsteuer (2,4 Mio. EUR), aus geleisteten Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (1,8 Mio. EUR) sowie Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (0,6 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (179,8 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (65,0 Mio. EUR), Frankreich (51,0 Mio. EUR), Finnland (20,0 Mio. EUR) sowie die Schweiz, Spanien und Großbritannien (43,8 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (29,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Baukosten für das Objekt Panorama in Lille (20,6 Mio. EUR) sowie noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 8,5 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (17,5 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 16,7 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kautionen (0,8 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (16,0 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (6,9 Mio. EUR), aus An- und Verkäufen (2,7 Mio. EUR), aus Devisentermingeschäften (5,4 Mio. EUR) sowie Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,6 Mio. EUR).

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 18,0 Mio. EUR beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungen sowie für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien. Steuern auf Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es handelt sich somit i. d. R. um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 7,1 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 (8,0 Mio. EUR), für Energiemanagement (1,5 Mio. EUR), für nicht umlagefähige Betriebskosten (0,5 Mio. EUR), für Beratungs- und Prüfungskosten (0,5 Mio. EUR) sowie für Vermietungskosten (0,4 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 933,5 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2021 wurden 1.681.925 Anteile ausgegeben und 143.619 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 8.797.447 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 106,11 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem 31. Dezember 2021 von 106,09 EUR auf 106,11 EUR. Unter Berücksichtigung der in dem Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung am 4. Mai 2021 in Höhe von 2,66 EUR entspricht dies einem Ergebnis von 2,68 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2021 eine Wertentwicklung von 2,6 % nach BVI-Berechnungsmethode.

Vermögensaufstellung, Teil I

Immobilienverzeichnis

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		1	2
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24
Art des Grundstücks ¹⁾		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	1.734.320,00	1.500.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	1.700.000,00	1.450.682,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	1.717.160,00	1.475.341,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,2
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.409,47	76.735,88
in % des Kaufpreises		5,9	5,9
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.631,65	66.028,77
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	8.467,23	7.716,05
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	24.473,78	22.302,58
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,9	2,9
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014	1930, 2013-2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85 ⁴⁾	56,15 ⁴⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2	55,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		H 100 %	H 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	63,2	52,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	63,2	52,7
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	53,0	53,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	53,0	53,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	0,6	8,8
Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 ⁷⁾	in TEUR	63,2	52,7
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2022 – 31.12.2022 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	63,2	52,7
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	0,0

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

3	4	5	
RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 & 48	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	
G, V	G, V	G, V	
-	-	-	
2.600.905,00	2.515.082,00	7.600.000,00	
2.600.000,00	2.500.000,00	7.599.011,00	
2.600.452,50	2.507.541,00	7.599.505,50	15.900.000,00
0,3	0,3	0,8	1,8
110.381,62	118.055,21	340.780,80	730.362,98
5,9	5,9	4,9	
15.401,76	16.472,48	56.233,62	
94.979,86	101.582,73	284.547,18	
11.046,78	11.871,72	34.258,81	
31.929,72	34.314,17	99.022,01	212.042,26
0,0	0,0	0,0	0,0
2,9	2,9	2,9	
11/2014	11/2014	11/2014	
1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	
138,35 ⁴⁾	116,6 ⁴⁾	688,5 ⁴⁾	
133,1	129,7	832,8	
-	-	-	
H 100 %	H 100 %	H 100 %	
K	K	K, L	
94,7	88,2	300,0	
94,7	88,2	256,0	
53,0	53,0	53,0	
53,0	53,0	53,0	
0,0	0,0	0,0	
0,7	8,8	4,1	
94,7	88,2	278,0	
94,7	88,2	278,0	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 96

Fortsetzung von Seite 81

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		6	7
NAME DER IMMOBILIE		NOTRE DAME	300 PRADO
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		06000 NIZZA 22/26 AVENUE NOTRE DAME	13008 MARSEILLE 300 AVENUE DU PRADO
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	25.000.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	24.500.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	24.750.000,00	18.600.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,7	2,0
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt		2.250.477,60	1.737.965,00
in % des Kaufpreises		9,5	9,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.581.877,60	1.057.290,00
davon sonstige Kosten	in EUR	668.600,00	680.675,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	224.862,95	173.653,77
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.637.495,07	1.286.940,97
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,3	7,4
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2019	05/2019
Bau-/Umbaujahr		1905/2017/2018	1974/2014
Grundstücksgröße	in qm	2.058	881
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.071,0	4.798,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 52 %, H 27 %, F 20 %, Kfz 1 %	B 89 %, Kfz 11 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, B, D	K, L, TG, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.246,1	936,1
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.220,0	952,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	48,0	53,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	48,0	53,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,5	1,9
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,4	4,1
Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 ⁷⁾	in TEUR	1.277,5	944,1
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2022 – 31.12.2022 ^{7) 8)}	in TEUR	1.244,8	944,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		29,5	28,2

			ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
8	9	10	
LE GALILÉE	PIXEL	PANORAMA	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
31700 TOULOUSE-BLAGNAC, 9 BOULEVARD HENRI ZIEGLER	92000 NANTERRE, 12-14 RUE DU PORT	59350 SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE, 180 RUE SADI CARNOT	
G	G	-	
-	-	Projekt	
24.000.000,00	83.900.000,00	-	
24.000.000,00	83.500.000,00	-	
24.000.000,00	83.700.000,00	31.200.000,00	198.150.000,00
2,6	9,0	3,3	21,4
2.479.068,00	7.497.925,00	1.366.500,00	16.062.298,58
9,5	9,0	4,4	
1.541.727,00	5.601.925,00	501.500,00	
937.341,00	1.896.000,00	865.000,00	
247.661,05	749.381,88	40.411,27	
1.916.572,09	6.169.568,64	1.326.088,73	12.548.707,76
0,2	0,7	0,1	1,3
7,7	8,2	9,7	
09/2019	03/2020	09/2021	
2010	2013	-	
11.173	7.008	-	
10.478,0	16.446,7	-	
-	-	-	
B 80 %, Kfz 20 %	B 91 %, Kfz 8 %, H 1 %	-	
K, L, D, TG	K, L, D, TG, F	-	
1.768,8	4.455,2	-	
1.781,2	4.455,2	-	
59,0	62,0	-	
59,0	62,0	-	
100,0	0,0	- 10)	
0,0	2,7	- 10)	
1.775,0	4.455,2	- 10)	
1.775,0	4.455,2	- 10)	
56,3	29,9	-	Fußnoten siehe Seite 96

Fortsetzung von Seite 83

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		11	12
LAUFENDE NUMMER		COLONNADEN 3	CAMPUS E
NAME DER IMMOBILIE		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAND		20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 44-66
LAGE DES GRUNDSTÜCKS			
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	13.600.000,00	60.300.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	13.000.000,00	60.000.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	13.300.000,00	60.150.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,4	6,4
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	774.472,65	3.340.468,00
in % des Kaufpreises		6,3	6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	572.872,50	1.982.500,00
davon sonstige Kosten	in EUR	201.600,15	1.357.968,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	77.294,71	333.863,86
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	274.025,64	1.814.755,90
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,5	5,4
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2015	06/2017
Bau-/Umbaujahr		1877/1995-2012	2004/2017
Grundstücksgröße	in qm	413	5.759
Nutzfläche Gewerbe	in qm	1.783,3	9.182,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 41 %, H 31 %, F 14 %, P 15 %	B 82 %, H 12 %, Kfz 6 %
Ausstattung ⁶⁾		B, K, L	K, L, D, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	500,2	2.294,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	508,1	2.294,6
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	53,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	51,0	61,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,7	2,3
Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 ⁷⁾	in TEUR	520,4	2.294,6
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2022 – 31.12.2022 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	522,9	2.294,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	36,6

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

13	14	15	
HANOMAGSTRASSE 31	ESTLANDRING 1-3	AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
21244 BUCHHOLZ, HANOMAGSTRASSE 31	23560 LÜBECK, ESTLANDRING 1-3	99098 ERFURT, AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7	
G	G	G	
-	-	-	
5.500.000,00	5.700.000,00	6.770.000,00	
5.490.000,00	5.770.000,00	6.700.000,00	
5.495.000,00	5.735.000,00	6.735.000,00	289.565.000,00
0,6	0,6	0,7	31,1
487.567,86	511.752,77	600.753,26	21.777.313,12
9,0	9,0	9,0	
323.926,47	339.994,25	399.123,69	
163.641,39	171.758,52	201.629,57	
48.716,74	51.133,25	60.025,98	
341.150,70	358.072,85	420.346,39	15.757.059,24
0,0	0,0	0,1	1,6
7,0	7,0	7,0	
12/2018	12/2018	12/2018	
2017	2017	2017	
7.305	8.029	10.809	
3.103,0	3.532,0	3.926,0	
-	-	-	
1100 %	1100 %	1100 %	
K	K	K	
302,4	317,4	372,6	
302,4	317,4	372,6	
46,0	46,0	46,0	
46,0	46,0	46,0	
0,0	0,0	0,0	
11,0	11,0	12,0	
302,4	317,4	372,6	
302,4	317,4	372,6	
29,6	29,4	29,6	

Fußnoten siehe
Seite 96

Fortsetzung von Seite 85

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		16	17
LAUFENDE NUMMER		OTTO-FLATH-STRASSE 1	ANNABERGER STRASSE 101
NAME DER IMMOBILIE		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAND		24109 MELSDORF/KIEL, OTTO-FLATH-STRASSE 1	09120 CHEMNITZ, ANNABERGER STRASSE 101
LAGE DES GRUNDSTÜCKS			
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	5.700.000,00	6.400.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	5.690.000,00	6.400.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	5.695.000,00	6.400.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,6	0,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	507.883,20	563.992,21
in % des Kaufpreises		9,0	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	337.423,42	374.700,68
davon sonstige Kosten	in EUR	170.459,78	189.291,53
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	50.746,61	56.352,91
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	355.365,31	394.624,72
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,0	7,0
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018	12/2018
Bau-/Umbaujahr		2017	2018
Grundstücksgröße	in qm	9.851	8.360
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.708,0	3.714,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		I 100 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	315,0	349,8
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	315,0	349,8
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	46,0	47,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	46,0	47,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	12,0	13,0
Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 ⁷⁾	in TEUR	315,0	349,8
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2022 – 31.12.2022 ^{7) 8)}	in TEUR	315,0	349,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		29,6	29,6

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

18	19	20	
AM HELLWEG	LIEBIGSTRASSE 6	KUGELHAUS	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
44805 BOCHUM, AM HELLWEG 9	60323 FRANKFURT AM MAIN, LIEBIGSTRASSE 6	01069 DRESDEN, WIENER PLATZ 10	
G	G	G	
-	-	-	
5.430.000,00	10.300.000,00	13.200.000,00	
5.400.000,00	10.200.000,00	13.200.000,00	
5.415.000,00	10.250.000,00	13.200.000,00	330.525.000,00
0,6	1,1	1,4	35,5
478.861,27	1.128.538,14	1.155.500,00	25.612.087,94
9,0	11,1	8,8	
318.142,06	639.903,00	488.500,00	
160.719,21	488.635,14	667.000,00	
47.846,80	112.761,14	115.455,10	
339.122,41	873.976,03	918.263,50	18.638.411,21
0,0	0,1	0,1	1,8
7,1	7,7	8,0	
01/2019	09/2019	12/2019	
2018	1950/1986	2006/2013-2014/2017-2018	
6.660	581	1.599	
3.184,0	1.048	4.906,0	
-	-	-	
I 100 %	B 97 %, Kfz 3 %	H 97 %, B 3 %	
K	K, L	K, L, D	
297,0	346,5	796,2	
297,0	330,0	796,2	
47,0	35,0	49,0	
47,0	38,0	49,0	
0,0	0,0	0,0	
13,0	9,8	7,5	
297,0	338,3	832,3	
297,0	338,3	801,4	
29,6	48,8	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 96

Fortsetzung von Seite 87

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG ⁹⁾
LAUFENDE NUMMER		21	22
NAME DER IMMOBILIE		NERVIENS 85	3 COPTHALL AVENUE
LAND		BELGIEN	GROSSBRITANNIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85	EC 2 LONDON 3 COPTHALL AVENUE
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	48.000.000,00	21.454.112,04
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	47.200.000,00	21.096.543,50
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	47.600.000,00	21.275.327,78
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,1	2,3
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	1.216.999,24	1.694.530,70
in % des Kaufpreises		2,7	9,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	1.076.546,80
davon sonstige Kosten	in EUR	1.216.999,24	617.983,90
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	121.633,27	169.393,21
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	677.480,69	1.098.967,67
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,6	6,5
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2017	06/2018
Bau-/Umbaujahr		1990/2010	1875/2016
Grundstücksgröße	in qm	1.339	477
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.323,0	1.630,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 87 %, Kfz 13 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D, TG	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.345,3	1.244,6
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.330,2	1.263,8
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	39,0	47,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	39,0	47,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		3,2	3,7
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,2	6,3
Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 ⁷⁾	in TEUR	2.377,2	1.131,1
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2022 – 31.12.2022 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	2.272,0	1.194,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	0,0

SUMME
IMMOBILIEN

23	24	25	
GREENSIDE	CHIQUITA-HEADQUARTER	LA PORTE D'EYSINS	
GROSSBRITANNIEN	SCHWEIZ	SCHWEIZ	
EH7 5JH EDINBURGH 12 BLENHEIM PLACE	1163 ETOY LA TUILLIÈRE 16	1262 EYSINS ROUTE DE CRASSIER 1-3	
G	G	G	
-	-	-	
21.454.112,04	20.857.473,93	61.220.548,47	
21.334.922,53	20.471.224,41	61.123.986,10	
21.394.517,28	20.664.349,17	61.172.267,29	502.631.461,52
2,3	2,2	6,6	54,0
1.540.028,25	1.205.416,12	3.468.642,31	34.737.704,56
7,8	6,4	5,9	
888.728,81	654.997,80	1.977.017,99	
651.299,44	550.418,32	1.491.624,32	
153.876,36	120.442,62	346.579,37	
1.002.514,79	860.587,26	2.829.606,93	25.107.568,55
0,1	0,1	0,3	2,5
6,5	7,1	8,2	
07/2018	02/2019	02/2020	
1989/2017	2018	2019	
1.822,5	3.834,0	4.224,0	
3.569,1	2.807,0	6.546,0	
-	-	-	
B 97 %, Kfz 3 %	B 100 %	B 90 %, Kfz 10 %	
K, L	K, L	K, L, TG	
1.171,3	892,7	2.610,9	
1.174,1	842,2	2.610,8	
57,0	67,0	68,0	
61,0	67,0	68,0	
1,5	0,0	0,0	
5,4	5,5	7,6	
1.172,7	867,5	2.610,9	
1.172,7	867,5	2.610,9	
44,6	0,0	31,6	

Fußnoten siehe
Seite 96

		III. ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA RECHTSFORM SITZ DER GESELLSCHAFT		KanAm Grund Copernic Meudon SAS 92200 Neuilly-sur-Seine 29, Rue du Pont	LCI Barcelona Propco SL 28010 Madrid Zurbano 45, 1 Planta
Gesellschaftskapital	in EUR	17.051.630,00	14.280.000,00
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	12.400.000,00
Darlehen	in EUR	9.200.000,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	21.625.819,44	14.345.044,94
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,3	1,9
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00	0,00
in % des Kaufpreises		0,0	0,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00	0,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00	0,00
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	0,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	-
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER NAME DER IMMOBILIE LAND LAGE DES GRUNDSTÜCKS		26 LE COPERNIC FRANKREICH 92360 MEUDON-LA-FORÊT, 1-3, RUE JEANNE BRACONNIER	27 PAU CLARIS SPANIEN 08009 BARCELONA, CARRER DE PAU CLARIS 158-160
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	29.000.000,00	25.000.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	29.100.000,00	24.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	29.050.000,00	24.850.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,1	2,6
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	1.635.650,00
in % des Kaufpreises		10,4	6,5
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	631.250,00
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	1.004.400,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	235.373,16	163.565,04
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.255.322,95	1.267.628,75
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,3	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,3	7,7
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	1940/1990
Grundstücksgröße	in qm	7.200	1.380
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	6.180,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 90 %, Kfz 10 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG, D, F	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.866,8	1.332,5
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.866,4	1.332,5
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	51,0	43,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	50,0	38,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,0	11,5
Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 ⁷⁾	in TEUR	1.866,6	1.332,5
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2022 – 31.12.2022 ^{7) 8)}	in TEUR	1.866,6	1.332,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		31,7	0,0

Fußnoten siehe
Seite 96

Fortsetzung von Seite 91

		III. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA			
RECHTSFORM			
SITZ DER GESELLSCHAFT			
Gesellschaftskapital	in EUR		
Beteiligungsquote	in %		
Übergang von Nutzen und Lasten			
Gesellschafterdarlehen	in EUR		
Darlehen	in EUR		
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR		
Anteil am Fondsvermögen	in %		
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	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		
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		31	32
NAME DER IMMOBILIE		ARAGÓ 244-248	ARAGÓ 330-332
LAND		SPANIEN	SPANIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		08007 BARCELONA, CARRER D'ARAGÓ 244-248	08009 BARCELONA, CARRER D'ARAGÓ 330-332
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	36.400.000,00	37.800.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	36.500.000,00	37.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	36.450.000,00	37.750.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,9	4,0
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	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		08/2021	08/2021
Bau-/Umbaujahr		1979/2017	1979
Grundstücksgröße	in qm	1.669	729
Nutzfläche Gewerbe	in qm	6.369	7.315
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 100 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG	K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.641,1	1.503,5
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.641,1	1.503,5
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	40,0	55,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	45,0	55,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	11,5	11,5
Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 ⁷⁾	in TEUR	1.641,1	1.503,5
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2022 – 31.12.2022 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	1.641,1	1.503,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		21,2 ¹¹⁾	21,2 ¹¹⁾

SUMME DER
BETEILIGUNGEN
AN IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFTEN

Wythe Building Dublin PropCo Sarl			Kiinteistö Oy Fredriksberg B		
2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas			00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A		
5.212.000,00	21.639.313,25	16.932.410,19			
100,0	100,0	100,0			
10/2019	12/2019	12/2019			
10.400.000,00	10.900.000,00	8.500.000,00			
7.700.000,00	11.112.000,00	8.888.000,00			
5.015.566,13	25.989.829,49	21.169.536,56			209.970.384,21
0,7	3,1	2,5			23,6
434.250,00	2.055.123,70	1.607.868,95			9.205.746,24
2,1	8,0	7,7			
0,00	559.172,33	436.717,66			
434.250,00	1.495.951,37	1.171.151,29			
43.389,34	205.343,59	160.654,86			
337.604,71	1.635.435,16	1.279.516,86			8.152.635,62
0,0	0,2	0,1			
7,8	7,8	7,8			
33 WYTHE BUILDING			34 FREDRIKSBERG B		
IRLAND			FINNLAND		
D02 CX48 DUBLIN, 48-50 CUFFE STREET			00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3-5		
G	G	G			
-	-	-			
21.200.000,00	37.100.000,00	30.200.000,00			
21.200.000,00	36.950.000,00	29.350.000,00			
21.200.000,00	37.025.000,00	29.775.000,00			320.450.000,00
2,3	4,0	3,2			
1.811.050,00	-	-			
8,7	-	-			
1.298.000,00	-	-			
513.050,00	-	-			
90.552,50	-	-			
1.494.116,25	-	-			
0,2	-	-			
8,3	-	-			
10/2019	12/2019	12/2019			
2019	2020	2020			
513	2.127	1.454			
1.617,0	6.709,0	4.908,0			
-	-	-			
B 100 %	B 88 %, Kfz 11 %, A 1 %	B 58 %, Kfz 12 %, A 25 %, H 5 %			
K, L, D	K, L, TG	K, L, TG			
954,0	1.671,4	1.361,9			
954,0	1.658,9	1.339,6			
68,0	69,0	69,0			
68,0	69,0	69,0			
0,0	0,0	0,0			
11,1	6,2	5,6			
954,0	1.665,2	1.245,2			
954,0	1.665,2	1.347,3			
36,3	30,0	29,9			

Fußnoten siehe
Seite 96

		III. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA RECHTSFORM SITZ DER GESELLSCHAFT		Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH 60327 Frankfurt am Main Platz der Einheit 2, Pollux	Loonie Propco 3 S.à.r.l. 2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas
Gesellschaftskapital	in EUR	15.034.270,22	17.512.003,15
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2020	01/2021
Gesellschafterdarlehen	in EUR	28.000.000,00	14.700.000,00
Darlehen	in EUR	0,00	21.900.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	26.704.896,20	35.270.208,27
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,8	3,8
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	5.562.980,31	5.651.050,00
in % des Kaufpreises		9,9	16,5
davon Gebühren und Steuern	in EUR	3.244.780,31	3.398.500,00
davon sonstige Kosten	in EUR	2.318.200,00	2.252.550,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	555.993,38	521.468,73
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	4.676.437,45	5.129.581,27
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,5	0,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,4	9,1
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER NAME DER IMMOBILIE LAND LAGE DES GRUNDSTÜCKS		36 MEBESHAUS DEUTSCHLAND 10969 BERLIN CHARLOTTENSTRASSE 82	37 HAMMER STRASSE 30-34 DEUTSCHLAND 22041 HAMBURG HAMMER STRASSE 30-34
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	56.000.000,00	73.400.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	56.000.000,00	73.300.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	56.000.000,00	73.350.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	6,0	7,9
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	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		05/2020	01/2021
Bau-/Umbaujahr		1913/2010/2021	2006
Grundstücksgröße	in qm	910	4.479
Nutzfläche Gewerbe	in qm	4.035,0	16.008,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 96 %, A 4 %	B 94 %, Kfz 6 %
Ausstattung ⁶⁾		L, B	K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.541,0	2.194,3
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.547,2	2.194,3
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	60,0	55,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	60,0	55,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	14,7	15,0
Mieteinnahmen 01.01.2021 – 31.12.2021 ⁷⁾	in TEUR	1.544,1	2.194,3
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2022 – 31.12.2022 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	1.544,1	2.194,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	29,9

**IV. ÜBER IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFTEN
GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN
MIT ANDERER
WÄHRUNG ⁹⁾**

**SUMME DER
BETEILIGUNGEN
AN IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFTEN**

Renaissance Property Company sp. z o. o. 01-208 Warschau ul. Przyokowa, 33	LCI Quartermile PropCo Ltd. EH3 8HA Edinburgh 15 Atholl Crescent	LCI 147 Milk Street LLC Wilmington, Delaware 09 Orange Street	
13.072.868,45	14.605.239,57	21.897.767,38	
100,0	100,0	100,0	
05/2019	11/2020	03/2021	
6.046.957,95	26.966.626,94	8.184.786,45	
11.250.000,00	16.179.976,16	12.972.114,37	
18.524.416,36	15.044.422,19	22.425.045,53	327.939.372,76
1,7	1,8	2,4	36,1
1.408.150,92	1.012.905,50	811.886,22	23.652.719,19
8,3	6,9	3,7	
168.245,09	-	-	
1.239.905,83	1.012.905,50	811.886,22	
140.699,45	72.226,60	62.692,19	
1.042.717,84	922.559,12	749.194,03	20.673.125,33
0,1	0,1	0,1	
7,4	8,9	9,2	
38 RENAISSANCE POLEN 00-561 WARSCHAU MOKOTOWSKA 19	39 QUARTERMILE 3 GROSSBRITANNIEN EH3 9GL EDINBURGH 10 NIGHTINGALE WAY	40 147 MILK STREET USA MA 02109 BOSTON 147 MILK STREET	
G	G	G	
-	-	-	
37.700.000,00	53.992.848,63	42.587.363,22	
37.400.000,00	53.992.848,63	42.534.415,81	
37.550.000,00	53.992.848,63	42.560.889,52	583.903.738,15
4,0	5,9	4,8	
-	3.430.731,13	572.329,69	
-	6,7	1,4	
-	2.682.955,90	-	
-	747.775,23	572.329,69	
-	311.815,55	39.109,20	
-	2.915.275,46	533.220,49	
-	0,3	0,1	
-	8,9	9,2	
05/2019	11/2020	03/2021	
1902/2005/2017	2018	1902/1983	
1.062	2.968	501	
5.261,4	6.821,8	4.862,3	
-	-	-	
B 72 %, H 20 %, Kfz 8 %	B 100 %	P 100 %	
K, L, TG	TG	TG	
1.602,9	2.228,0	2.009,1	
1.596,9	2.228,0	2.009,1	
53,0	67,0	40,0	
54,0	67,0	40,0	
4,1	0,0	0,0	
3,2	10,9	13,0	
1.460,7	2.228,0	2.009,1	
1.712,2	2.228,0	2.009,1	
30,0	30,0	30,5	

Fußnoten siehe
Seite 96

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 89)	502.631.461,52
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 95)	327.939.372,76
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	45.780.693,89

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

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

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

⁴⁾ Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

⁵⁾ A = Andere
B = Büro/Archiv
F = Freizeit
H = Handel/Gastronomie
I = Industrie/Logistik
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz
P = Arztpraxen/Medizinische Dienstleister

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

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

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

⁹⁾ Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 31. Dezember 2021; Kurse siehe Seite 98

¹⁰⁾ Im Bau/Umbau befindlich, Informationen liegen noch nicht vor, Fertigstellung ist Mitte 2023 geplant.

¹¹⁾ Bezogen auf das Gesamtportfolio der Beteiligung

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

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

Leerstandsquote

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

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Bruttosollmiete

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

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

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

Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

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

Vermögensaufstellung, Teil II

Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern)		
EUR	124.530.724,16	13,4
GBP	3.101.182,57	0,3
CHF	2.254.710,89	0,2
USD	680.408,53	0,1
Bankguthaben gesamt	130.567.026,15	14,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2021 siehe Seite 98.

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		232.809.625,12	24,9
(insgesamt in Fremdwährung: 38.787.732,61 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	12.386.622,92		1,3
(davon in Fremdwährung: 1.645.976,97 EUR)			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 9.448.281,59 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	163.871.130,55		17,6
(davon in Fremdwährung: 35.151.413,39 EUR)			
3. Zinsansprüche	257.650,84		0,0
(davon in Fremdwährung: 135.331,50 EUR)			
4. Anschaffungsnebenkosten	45.780.693,89		4,9
4.1 bei Immobilien: 25.107.568,55 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 20.673.125,34 EUR			
5. Andere	10.513.526,92		1,1
(davon in Fremdwährung: 1.855.010,75 EUR)			

Fortsetzung auf Seite 98

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
II. Verbindlichkeiten		242.472.809,70	26,0
(insgesamt in Fremdwährung: 33.205.829,20 EUR)			
1. aus Krediten	179.839.136,77		19,3
(davon in Fremdwährung: 28.847.636,77 EUR)			
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	29.102.073,42		3,1
(davon in Fremdwährung: 1.672.033,41 EUR)			
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	17.490.638,60		1,9
(davon in Fremdwährung: 1.618.615,58 EUR)			
4. aus anderen Gründen	16.040.960,91		1,7
(davon in Fremdwährung: 1.067.543,44 EUR)			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 98): 5.441.683,20 EUR			
III. Rückstellungen		17.972.805,31	1,9
(davon in Fremdwährung: 1.557.274,55 EUR)			
IV. Fondsvermögen		933.501.870,54	100,0
Anteilwert in EUR		106,11	
Umlaufende Anteile in Stück		8.797.447	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2021 siehe unten.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2021 folgenden Kurs auf:

1,00 EUR = 0,83900 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 1,03560 CHF (Schweizer Franken)

1,00 EUR = 1,13320 USD (US-Dollar)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

	IN MIO.	KURSWERT VERKAUF EUR	KURSWERT ¹⁾ STICHTAG EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO)
GBP	62,2	72.830.153,84	73.850.664,09	-1.020.510,25	0,11
USD	34,9	29.091.355,06	30.745.104,14	-1.653.749,08	0,17
CHF	65,3	60.249.903,78	63.017.327,65	-2.767.423,87	0,30
Summe Offene Positionen		162.171.412,68	167.613.095,88	- 5.441.683,20	0,58

2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	IN MIO.	KURSWERT VERKAUF EUR	GESAMTERGEBNIS EUR
GBP	59,7	66.207.820,23	- 4.166.353,55
CHF	64,3	60.343.431,47	1.077.292,93
Summe Geschlossene Positionen		126.551.251,70	- 3.089.060,62

¹⁾ Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2021

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2021

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN BEI ANKAUF	VERKAUFS-DATUM	KAUFPREIS MIO. EUR	VERKAUFS- PREIS IN MIO. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Kastenbauerstraße 2-6 81677 München, Kastenbauerstraße 2-6	12/2019	12/2019	07/2021	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Immobilienenerwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2021

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR ²⁾
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Frankreich					
Panorama 59350 Saint-André-Lez-Lille, 180, Rue Sadi Carnot	09/2021	09/2021	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾
2. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Spanien					
Pentagon-Portfolio (fünf Immobilien), Barcelona					
Gran Via 612-614 08007 Barcelona, Gran Via de les Corts Catalanes 612-614	08/2021	08/2021	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾
Riglos Business SL , Calle Nanclares de Oca 1B, 28022 Madrid					
Via Laietana 58 08003 Barcelona, Via Laietana 58	08/2021	08/2021	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾
Riglos Business SL , Calle Nanclares de Oca 1B, 28022 Madrid					
Via Laietana 60-62 08003 Barcelona, Via Laietana 60-62	08/2021	08/2021	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾
Riglos Business SL , Calle Nanclares de Oca 1B, 28022 Madrid					

Immobilienwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2021

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR ²⁾
Aragó 244-248 08007 Barcelona, Carrer d'Aragó 244-248	08/2021	08/2021	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾
Riglos Business SL , Calle Nanclares de Oca 1B, 28022 Madrid					
Aragó 330-332 08009 Barcelona, Carrer d'Aragó 330-332	08/2021	08/2021	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾
Riglos Business SL , Calle Nanclares de Oca 1B, 28022 Madrid					
3. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ³⁾					
USA					
147 Milk Street MA 02109 Boston, 147 Milk Street	03/2021	03/2021	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾
LCI 147 Milk Street LLC , 09 Orange Street, Wilmington, Delaware					

Im vorangegangenen Geschäftsjahr eingegangene Kaufverpflichtung mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2021

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

¹⁾ Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

²⁾ Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs

³⁾ Maßgebend für die Währungsumrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsüberganges.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 432.660,54	
(davon in Fremdwährung: 19.978,66 EUR)			
davon Negativzinsen	- 432.660,54		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		6.375,01	
3. Sonstige Erträge		6.681.675,76	
(davon in Fremdwährung: 2.045.799,96 EUR)			
4. Erträge aus Immobilien		25.205.737,68	
(davon in Fremdwährung: 5.166.368,28 EUR)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		950.000,00	
Summe der Erträge			32.411.127,91
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		7.585.834,07	
(davon in Fremdwährung: 741.756,51 EUR)			
a) davon Betriebskosten	971.575,35		
(davon in Fremdwährung: 291.802,80 EUR)			
b) davon Instandhaltungskosten	6.199.552,37		
(davon in Fremdwährung: 227.050,84 EUR)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	406.018,47		
(davon in Fremdwährung: 221.342,89 EUR)			
d) davon sonstige Kosten	8.687,88		
(davon in Fremdwährung: 1.559,98 EUR)			
2. Ausländische Steuern		1.230.925,90	
(davon in Fremdwährung: 1.027.238,61 EUR)			
3. Zinsen auf Kreditaufnahmen		1.887.582,36	
(davon in Fremdwährung: 527.544,70 EUR)			
4. Verwaltungsvergütung		6.845.909,70	
davon nicht erfolgsabhängige Vergütung	6.845.909,70		
5. Verwahrstellenvergütung		427.869,36	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		354.881,63	
7. Sonstige Aufwendungen		1.549.637,53	
(davon in Fremdwährung: 152.669,70 EUR)			
davon Sachverständigenkosten	209.890,25		
Summe der Aufwendungen			19.882.640,55
III. Ordentlicher Nettoertrag			12.528.487,36
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			13.450.456,16
a) aus Immobilien	13.450.456,16		
2. Realisierte Verluste			3.089.060,62
a) Sonstiges	3.089.060,62		
davon aus Devisentermingeschäften: 3.089.060,62 EUR			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			10.361.395,54

Fortsetzung auf Seite 102

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
Ertragsausgleich			2.430.121,30
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			25.320.004,20
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		17.183.627,23	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		8.924.687,60	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			8.258.939,63
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			33.578.943,83

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen** (– 0,4 Mio. EUR) im Inland resultieren aus den an Kreditinstitute entrichteten Verwarentgelten.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 6,7 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (5,4 Mio. EUR), Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (0,7 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,4 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** (25,2 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien und der beiden Immobilien-Gesellschaften in Finnland erzielt.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** (1,0 Mio. EUR) resultieren aus der Ausschüttung einer Beteiligungsgesellschaft.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 7,6 Mio. EUR enthalten Instandhaltungskosten (6,2 Mio. EUR), nicht umlagefähige Betriebskosten (1,0 Mio. EUR) sowie Kosten der Immobilienverwaltung (0,4 Mio. EUR).

Die **Ausländischen Steuern** (1,2 Mio. EUR) beinhalten Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** betreffen die zur Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen (1,9 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung** für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt für den Berichtszeitraum 6,8 Mio. EUR.

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

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

Die **Sonstigen Aufwendungen** (1,5 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Sonderwerbungskosten der Beteiligungsgesellschaften in Finnland (0,6 Mio. EUR), sonstige Steuer- und Rechtsberatungskosten (0,4 Mio. EUR), Sachverständigenkosten (0,2 Mio. EUR) sowie sonstige Finanzierungskosten (0,2 Mio. EUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich der **Ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 12,5 Mio. EUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (13,5 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf einer in Deutschland gelegenen Immobilie. Die realisierten Verluste (3,1 Mio. EUR) resultieren aus Kurssicherungsgeschäften in Britischen Pfund (GBP) und Schweizer Franken (CHF).

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

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** beträgt 2,4 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen

ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (25,3 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie dem Ertragsausgleich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (8,3 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (17,2 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (8,9 Mio. EUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (25,3 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (8,3 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 33,6 Mio. EUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. Dezember 2021

	INSGESAMT IN EUR	JE ANTEIL IN EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	38.192.502,93	4,34
1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	12.872.498,73	1,46
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	25.320.004,20	2,88
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	14.439.396,03	1,64
1. Vortrag auf neue Rechnung	14.439.396,03	1,64
III. Gesamtausschüttung ¹⁾	23.753.106,90	2,70
1. Endausschüttung	23.753.106,90	2,70
a) Barausschüttung	23.753.106,90	2,70

¹⁾ Die Ausschüttungen unterliegen dem seit 1. Januar 2018 geltenden Investmentsteuergesetz (InvStG). Näheres hierzu finden Sie auf den Seiten 112 ff.

Es wird eine Endausschüttung pro Anteil in Höhe von 2,70 EUR am 3. Mai 2022 vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 8.797.447 Stück ergibt dies einen Betrag von 23.753.106,90 EUR.

Es werden 14.439.396,03 EUR in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	IN EUR	IN EUR
I. Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres		770.193.206,07
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 20.609.509,76
2. Mittelzufluss (netto)		162.554.838,28
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	177.736.278,30	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 15.181.440,02	
3. Ertragsausgleich		- 2.430.121,30
3. a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		- 9.785.486,58
davon bei Immobilien	- 7.783.215,41	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	- 2.002.271,17	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		33.578.943,83
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne	17.183.627,23	
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste	- 8.924.687,60	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		933.501.870,54

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des LEADING CITIES INVEST erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 933,5 Mio. EUR.

1) Ausschüttung für das Vorjahr

Ausgeschüttet wurden 20,6 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (4. Mai 2021) vorhandenen Anteile.

2) Mittelzufluss (netto)

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

3) Ertragsausgleich

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

3.a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten

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

4) Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seiten 101 ff.).

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

Entwicklung des LEADING CITIES INVEST

	31.12.2021 IN MIO. EUR	31.12.2020 IN MIO. EUR	31.12.2019 IN MIO. EUR	31.12.2018 IN MIO. EUR
Immobilien	502,6	544,7	419,8	251,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	327,9	141,8	89,0	20,5
Bankguthaben	130,6	127,3	60,1	88,1
Sonstige Vermögensgegenstände	232,8	174,1	110,7	23,4
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	260,4	217,7	118,1	73,0
Fondsvermögen	933,5	770,2	561,5	310,0
Anteilumlauf in Stück	8.797.447	7.259.141	5.280.478	2.943.444
Anteilwert in EUR	106,11	106,09	106,34	105,30
Ausgabepreis in EUR	111,95	111,92	112,19	111,09
Ausschüttung je Anteil in EUR	2,70	2,66	2,88	2,44
davon Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR	2,70	2,66	2,88	1,74
Tag der Ausschüttung	03.05.2022	04.05.2021	05.05.2020	06.05.2019
Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 am 6. Mai 2019 je Anteil in EUR	-	-	0,70	0,70
Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR	2,70	2,66	3,58	1,74
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	2,6 %	2,5 %	3,4 %	3,0 %
Anlageerfolg seit Auflage ²⁾	27,0 %	23,8 %	20,8 %	16,8 %

¹⁾ Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten wie z.B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren oder andere Entgelte werden nicht berücksichtigt. Der Anlageerfolg kann durch die Depotkosten gemindert werden.

²⁾ Aufgagedatum: 15. Juli 2013; Vertriebsstart, d.h. Hereinnahme ersten Anlegerkapitals, 20. November 2013

Anlageergebnis zum 31. Dezember 2021 nach BVI-Berechnungsmethode

Anlageerfolg p.a.	2,6 %
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	2,66 EUR
Wertveränderung im Geschäftsjahr	0,02 EUR
Gesamtergebnis	2,68 EUR

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

1. Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure: Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:	162.171.412,67 EUR M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg
--	---

2. Marktrisikopotenzial

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

3. Sonstige Angaben

3.1	Anteilwert	106,11 EUR
3.2	Umlaufende Anteile	8.797.447 Stück

4. Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

4.1	Immobilien Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Abs. 1 und 2 KAGB (Immobilien) werden jeweils mit dem von einem bzw. zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Die Regelbewertung wird von zwei voneinander unabhängigen Bewertern spätestens alle drei Monate durchgeführt. Wenn die Bewertung durch zwei voneinander unabhängige Bewerter durchgeführt wird, ist im Sondervermögen für die Ermittlung des Nettoinventarwerts je Anteil das arithmetische Mittel der Bewertungsergebnisse zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.
4.2	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Die Ausführungen im vorangehenden Abschnitt gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV Der Wert der Immobilien-Gesellschaft wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen eingestellt. Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung.

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

5. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

5.1	Gesamtkostenquote Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.	1,05 %
5.2	Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde dem Fonds nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes beträgt	0,99 %
5.3	Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühren vor.	
5.4	Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.	
5.5	Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
5.6	Dem Sondervermögen wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.	
5.7	Der LEADING CITIES INVEST hält keine Investmentanteile, es wurde daher auch keine Verwaltungsvergütung berechnet.	
5.8	Bei den sonstigen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (5,4 Mio. EUR), Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (0,7 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,4 Mio. EUR).	
5.9	Transaktionskosten Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.	17.862.049,76 EUR

6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

6.1	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ¹⁾	4.513 TEUR
6.2	davon feste Vergütung	3.544 TEUR
6.3	davon variable Vergütung	969 TEUR
6.4	Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	86 Mitarbeiter
6.5	Höhe des gezahlten Carried Interest	0 TEUR
6.6	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ¹⁾	2.678 TEUR
6.7	davon Führungskräfte	2.678 TEUR
6.8	davon andere Risktaker	0 TEUR

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

7.1	Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
7.2	Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.	
7.3	Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Siehe Risikoprofil, Seiten 22 f., sowie die allgemeine Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt.	
7.4	Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverages ergeben.	

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

7.5	Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50
7.6	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,38
7.7	Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50
7.8	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,21

7.9 Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

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

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

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

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

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

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

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und den Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzu beziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten

resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsur-

teil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.

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

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

München, den 25. April 2022

Deutsche Baurevision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Albert Dirnaichner	Kai Cullmann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise ¹⁾

Kurzanlagen über steuerrechtliche Vorschriften

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁾ § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen

innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %.

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung aus-

schließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist

eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der lang-

fristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung eines Investmentfonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung¹⁾ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuer-

neutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung²⁾, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuer-sachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden »CRS«). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft.

¹⁾ § 37 Abs. 2 AO

²⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

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

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

Grunderwerbsteuer

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

3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Ver-

kehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar des jeweiligen Geschäftsjahres mindestens 72.596 Anteile am LEADING CITIES INVEST hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen LEADING CITIES INVEST zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Adresse: KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Abteilung Steuern, OMNITURM, Große Gallusstraße 18, 60312 Frankfurt am Main), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien

gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Allgemeiner Hinweis

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

Einkommensteuerliche Behandlung der 2021 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge

	AUSSCHÜTTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 IN EUR
Ausschüttung je Anteil am 4. Mai 2021	2,6600
abzgl. 60 % Teilfreistellung gem. § 20 (3) InvStG je Anteil (= »steuerfreier Anteil der Ausschüttung«)	1,5960
=> zu versteuernder Betrag je Anteil (»steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung«)	1,0640
davon 25 % Kapitalertragsteuer	0,2660
davon 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0146
beim voll steuerpflichtigen Anleger verbleibender Ausschüttungsbetrag	2,3794

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital (Stammkapital):
5,2 Mio. EUR
Eigenmittel am 31. Dezember 2021:
36,3 Mio. EUR

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

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

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

Joachim Olearius
Sprecher der Partner der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA,
Hamburg
(bis 31. Dezember 2021)

Dr. Werner Bals
Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main
(ab 1. Januar 2022)

Geschäftsführung:

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

* zugleich Geschäftsführer der
KanAm Grund Institutional
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
125,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2020:
360,0 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Hinweis

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

Fotoverweis Immobilien:

Kastenbauerstraße 2–6, München, Seiten 52 und 53: © Marcus Buck, München
OMNITURM, Frankfurt am Main, Seite 4: © Nils Koenning
Mebeshaus, Berlin, Seiten 30 und 31: © Rüdiger Glatz, Image Agency für QUEST Investment Partners

**Externe Ankaußbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetz-
buchs (KAGB):**

Für die Ankaußbewertung der Fondsimmobilien hat die Gesell-
schaft die folgenden externen Bewerter bestellt:

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

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

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

Jones Lang LaSalle SE
Valuation & Transaction Advisory
Regulated by RICS

**Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlage-
gesetzbuchs (KAGB):**

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

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

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

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

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

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

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

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

145/04.2022

