



Halbjahresbericht  
zum 30. Juni 2019

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



# Auf einen Blick

## 3,9 %

Anlageerfolg p.a.<sup>1)</sup>  
per 30. Juni 2019

## 19,3 %

Anlageerfolg<sup>1)</sup>  
seit Auflage am 15. Juli  
2013

## Rund 421 Mio. EUR

Fondsvermögen

## 100 %

Vermietungsquote

	STAND: 30.06.2019	STAND: 31.12.2018	
Fondsvermögen	421.308.780,60 EUR	309.968.194,11 EUR	
Immobilienvermögen gesamt	364.132.912,17 EUR	280.085.006,94 EUR	
davon direkt gehalten	297.382.912,17 EUR	250.985.006,94 EUR	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	66.750.000,00 EUR	29.100.000,00 EUR	
Anzahl der Immobilien	23	19	
davon direkt gehalten	21	18	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2	1	
Ankäufe von Immobilien	4	7	
davon direkt gehalten	3	7	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	0	
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	1	0	
davon im Direkterwerb	1	0	
Verkäufe von Immobilien	1	0	
davon direkt gehalten	1	0	
Bestehende Kaufverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	1	2	
davon im Direkterwerb	1	2	
Auslandsanteil Immobilien <sup>2)</sup>	67,0 %	51,6 %	
Mittelzufluss (netto)	112.631.406,61 EUR	101.784.470,79 EUR	
Anlageerfolg p.a. <sup>1)</sup>	3,9 %	3,0 %	
Anlageerfolg seit Auflage am 15. Juli 2013 <sup>1)</sup>	19,3 %	16,8 %	
Vermietungsquote <sup>3)</sup>	100,0 %	99,5 %	
Liquiditätsquote <sup>4)</sup>	29,1 %	28,4 %	
Gesamtkostenquote	- <sup>5)</sup>	1,08 %	
Anteilumlauf in Stück	4.010.977	2.943.444	
Anteilwert	105,03 EUR <sup>6)</sup>	105,30 EUR <sup>7)</sup>	
Ausgabepreis	110,81 EUR	111,09 EUR	
Zwischenausschüttung je Anteil	am 06.05.2019	0,70 EUR	-
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	- <sup>5)</sup>	am 06.05.2019	1,74 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

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

<sup>2)</sup> Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

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

<sup>4)</sup> Die vorhandene Liquidität beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 5,0 % des Fondsvermögens und wird u. a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den Erwerb der nächsten Immobilien benötigt.

<sup>5)</sup> Eine Berechnung/Angabe erfolgt nur zum Geschäftsjahresende

<sup>6)</sup> Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Gesamtausschüttung am 6. Mai 2019 in Höhe von 2,44 EUR

<sup>7)</sup> Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 3. Mai 2018 in Höhe von 1,62 EUR

# 22

Immobilienenerwerbe

**Immobilienstandorte mit besten Entwicklungschancen**

# 42

Immobilienbestand

**Die Qualitätsimmobilien im Fondsportfolio**

## Bericht des Fondsmanagements

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 10 Strategie und Management
- 14 Risikoprofil
- 16 Ratings und Auszeichnungen
- 18 Immobilienportfoliostruktur
- 20 Kredite und Währungsrisiken
- 22 Immobilienenerwerbe
- 40 Immobilienverkauf
- 42 Immobilienbestand
- 54 Ausblick

## Zahlen und Fakten

- 58 Vermietung
- 59 Vermögensübersicht
- 62 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 72 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 72 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 73 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 74 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 76 Gremien

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

Angaben zur prognostizierten und tatsächlichen Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST erfolgen innerhalb der vorliegenden Publikation immer nach der BVI-Berechnungsmethode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.

Bei Summierungen von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.



Anlageerfolg  
des  
LEADING CITIES  
INVEST

**+3,9%**

p.a. zum 30. Juni 2019

**+19,3%**

seit Auflage am 15. Juli 2013

**100%**

Vermietungsquote



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,

mit viel Elan ist der LEADING CITIES INVEST in sein sechstes Geschäftsjahr gestartet. Die Halbjahresbilanz zum 30. Juni 2019 berichtet von Wachstum in allen Bereichen: beim Immobilienportfolio, bei der Rendite, bei Immobilien- und Fondsvermögen.

Vorab in aller Kürze: Seit dem 31. Dezember 2018 ist das Fondsvermögen des LEADING CITIES INVEST in sechs Monaten um 36 % auf 421,3 Mio. EUR angewachsen. Der Anlageerfolg stieg auf 3,9 % p.a. In vier »Leading Cities« wurden im Berichtszeitraum neue Objekte erworben und eine Immobilie verkauft. Der Auslandsanteil des Immobilienvermögens stieg auf 67 %. Die Vermietungsquote konnte auf 100 % gesteigert werden – eine Spitzenposition im Marktvergleich. Es wurden im Berichtszeitraum mehr als eine Million Anteile ausgegeben. Mittelrückgaben erfolgten dagegen lediglich in Höhe von 0,3 % des Fondsvermögens, was einer Loyalitätsquote der Anleger des LEADING CITIES INVEST von 99,7% entspricht. Und: »LEADING CITIES INVEST goes green!« Nach Umstellung der Energieversorgung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten spart der LEADING CITIES INVEST zukünftig 646 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich ein. Im aktuellen Immobilienfonds-Rating der Ratingagentur Scope wurde die hohe Qualität des LEADING CITIES INVEST zum dritten Mal in Folge mit der Note »a+<sub>AIF</sub>« ausgezeichnet und das Asset Management Rating der KanAm Grund Group auf »AA-<sub>AMF</sub>« angehoben. Die Einzelheiten zu diesen erfreulichen Entwicklun-

gen entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Erläuterungen des Fondsmanagements.

Der LEADING CITIES INVEST hat im vorangegangenen Geschäftsjahr seinen fünften Geburtstag gefeiert. Und mit mittlerweile insgesamt 19,3 % Wertentwicklung seit Auflage zeigen die stabilen Ergebnisse: Der Fonds und sein Management haben Wort gehalten. Bereits mehr als fünf Jahre lang bietet der LEADING CITIES INVEST nachhaltige Rendite bei größtmöglicher Sicherheit. Die Zielrendite von 3 % im Jahr soll auch 2019 wieder erreicht werden. Über fünf Jahre erreichte der erste Offene Immobilienfonds der neuen Generation zum Stichtag 30. Juni 2019 eine Performance von 18,8 % und liegt damit in der Spitzengruppe vergleichbarer Fonds. Der Anlageerfolg zum Ende des Berichtszeitraumes lag bei 3,9 % p.a. Die Zielrendite wurde in allen bisherigen Geschäftsjahren erfüllt oder übertroffen.

Mit 23 Immobilien im Bestand war der LEADING CITIES INVEST zum Ende des Berichtszeitraums an 17 Standorten in sechs Ländern – in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, der Schweiz und Polen – investiert. Das Immobilienportfolio ist über die Nutzungsarten Büro, Industrie/Logistik, Einzelhandel/Gastronomie, Hotel, Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen und Freizeit sehr breit diversifiziert und zu 100 % vermietet. Zusammen mit der hohen Transaktionsdynamik liefert die hohe Vermietungsquote ein deutliches Indiz für die Ertragskraft des Fonds.

## 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, Madrid oder Barcelona, die alle von der Finanzmarktkrise schwer in Mitleidenschaft gezogen worden waren und mittlerweile nachweislich eine Phase der Markterholung erleben.

Am 6. Mai 2019 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von insgesamt 2,44 EUR pro Anteil. Sie setzte sich zusammen aus der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 1,74 EUR und einer Zwischenausschüttung für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von 0,70 EUR. Die im Vergleich zu den Vorjahren zur Ausschüttung stehende Liquidität war im Geschäftsjahr 2018 geringer, da eine relativ hohe gebundene und negativ verzinsliche Liquidität entstanden war. Dies lag insbesondere daran, dass aufgrund von Marktrisiken eine erworbene Immobilie (Kugelhaus, Dresden) noch nicht übernommen wurde, sich Besitzübergänge verzögerten und ein Verkäufer trotz eines fest abgeschlossenen Kaufvertrags den Besitzübergang der veräußerten Immobilie verweigerte.

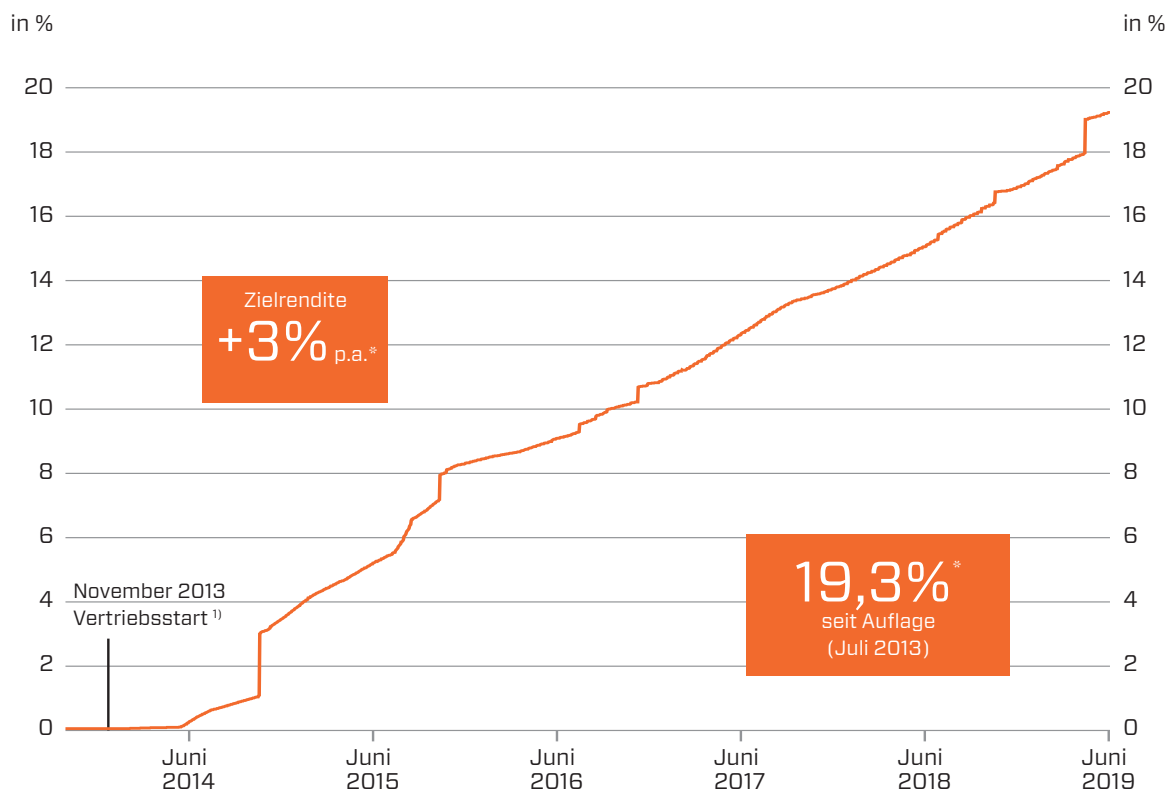
Um die daraus resultierenden Effekte auszugleichen, wurde im vorangegangenen Geschäftsjahr 2018 erneut die Gelegenheit genutzt, den gewinnbringenden Verkauf einer Immobilie (»ACCOR HQ«, München) anzustoßen. Der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte im Mai 2019.

Ein großer Teil der entstandenen Liquidität wurde bereits im ersten Quartal 2019 investiert. Bis zum Stichtag 30. Juni 2019 wurden insgesamt vier attraktive Objekte erworben. Im Februar 2019 investierte der LEADING CITIES INVEST erstmals in der Schweiz und kaufte die europäische Konzernzentrale von Chiquita Brands International in Etoy/Lausanne (Leading City National) am Genfer See. Im April kam das Büro- und Geschäftshaus »Notre Dame« in der Leading City National Nizza hinzu. Im Mai folgte die erste Investition in Polen mit dem Büroobjekt »Renaissance« in der Leading City International Warschau. Und schließlich wurde ebenfalls im Mai das Bürohaus »300 Prado« in Marseille (Leading City National) erworben.

Eine bereits im Jahr 2018 erworbene Logistikimmobilie am Standort Bochum ging mit Nutzen und Lasten im Januar 2019 in das Portfolio des LEADING CITIES INVEST über.

Insgesamt stieg das Immobilienvermögen durch diese Transaktionen zum 30. Juni 2019 auf rund 365 Mio. EUR (plus 30 % seit 31. Dezember 2018). Das Fondsvermögen erreichte 421,3 Mio. EUR (plus 36 % seit 31. Dezember 2018). Die Liquiditätsquote liegt zum Stichtag bei 29,1 % und ist für die anstehenden Immobilienerwerbe vorgesehen.

Wertentwicklung\* seit Auflage / Stichtag 30. Juni 2019



\* Die aktuelle »Zielrendite« soll zum Geschäftsjahresende erreicht werden und ist auf angemessene, objektive Daten – wie die Entwicklung des Portfolios, der Zinsen und des Immobilienmarkts – gestützt. Es wird und kann jedoch keine Gewährleistung dafür übernommen werden, dass die jeweilige »Zielrendite« auch erreicht wird. Berechnung nach BVI-Methode: Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.

<sup>1)</sup> Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

Dem Management des LEADING CITIES INVEST gelang der Ausbau des Portfolios trotz schwieriger Marktbedingungen. Das Angebot an hochwertigen Immobilien ist ausgesprochen knapp und gleichzeitig stark umworben. Die Liquidität im Markt übersteigt das Angebot um ein Mehrfaches. Aufgrund des Mangels an alternativen Kapitalanlagen fließen weiterhin große Summen in die Immobilienmärkte. Neben den bekannten Marktteilnehmern treten immer häufiger auch Versicherungen und Pensionskassen von außerhalb Europas als Käufer auf. Viele von ihnen stehen unter enormem Anlagedruck. Auch die anhaltend niedrigen Zinsen wirken wie ein Katalysator für das Geschäft.

Während des ersten Geschäftshalbjahres 2019 wurden rund 1,1 Mio. neue Anteile am LEADING CITIES INVEST ausgegeben. Die Quote der Anteilrückgaben

lag zum Stichtag bei lediglich 0,3 % des Nettofondsvermögens. Die hohe Loyalitätsrate von 99,7 % zusammen mit der kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Anteilen am LEADING CITIES INVEST bestätigt die sehr hohe Zufriedenheit der Anleger mit dem Produkt bzw. ihrer Investition.

**Anhaltend hohe Nachfrage nach Fondsanteilen**

Um die Immobilien- und Fondsrendite des LEADING CITIES INVEST nicht zu »verwässern«, nutzt das Management die von KanAm Grund entwickelte Cash-Call-Strategie. Diese steuert Mittelzuflüsse in den Fonds immer nach Bedarf und abhängig von Immobilienakquisitionen. Sie sorgt dafür, dass erforderliche Liquidität dann zur Verfügung steht, wenn ein Objekt erworben wird.





Juni 2019

Die hohe Nachfrage nach Anteilen des LEADING CITIES INVEST zeigt, dass das Niedrigzins-Dilemma im Bewusstsein der Anleger fortwirkt. Hier kann der LEADING CITIES INVEST durch seine angestrebte Zielrendite von aktuell 3 % p.a. – jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres – positive Impulse für die Vermögensplanung des Anlegers setzen. Im Schaubild oben auf Seite 7 haben wir für Sie die überdurchschnittlich gute Entwicklung des LEADING CITIES INVEST grafisch verdeutlicht.

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

#### **Fokussierte Prozesse für beständiges Wachstum**

Das C-Score Modell dient dazu, in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobilienmarktdaten die 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 durch eine Verbesserung der Vermietungssituation oder durch Anpassungen z. B. der inneren Gebäudestruktur gehoben werden kann. Diese strategische Herangehensweise lieferte die Entscheidungsgrundlagen für den Erwerb aller Objekte des LEADING CITIES INVEST.

#### **Planbarkeit und mehr Anlegerschutz inklusive**

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

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

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

#### **Bei Ratings gepunktet**

Eine weitere Begründung für die hohe Anlegerzufriedenheit lieferte die renommierte Ratingagentur Scope Analysis GmbH mit ihrer jüngsten Bewertung. Sie hat den LEADING CITIES INVEST im aktuellen Fondsrating zum dritten Mal in Folge mit der Note »a+<sub>AIF</sub>« ausgezeichnet. In der Begründung heißt es unter anderem, der Fonds habe »die sektorale Diversifikation« weiter ausgebaut und eine »sehr hohe Vermietungsquote« erzielt. Die Rendite bewege sich im mittelfristigen Zeithorizont »über dem Durchschnitt der Branche«. Durch den gewinnbringenden Verkauf einer Immobilie im Mai 2019 sei sie »wieder auf einen Spitzenplatz« gehoben worden.



Im aktuellen Asset Management Rating stuft Scope die KanAm Grund Group sogar von »A+<sub>AMR</sub>« auf »AA-<sub>AMR</sub>« herauf. Damit bescheinigt Scope der KanAm Grund Group »eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management für Immobilien«. Die Gruppe habe ihr internationales Angebot seit 2014 im Zuge einer organisatorischen Neuordnung kontinuierlich erweitert und »sich erfolgreich von einem deutschen Immobilien-Fondshaus hin zu einem internationalen Fonds- und Real Estate Asset Manager entwickelt«.

### Nachhaltigkeit als Unternehmensziel

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

Infolgedessen hat der LEADING CITIES INVEST die Energieversorgung seiner Gebäude in einem Rahmenvertrag neu gebündelt und kann seinen Allgemeinstrom- und Erdgasbedarf nun CO<sub>2</sub>-neutral decken.

Damit werden in einem ersten Schritt bereits 646 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr und zugleich Kosten eingespart.

Um die Nachhaltigkeitsausrichtung im LEADING CITIES INVEST weiter voranzutreiben, wird die KanAm Grund Group in einem nächsten Schritt auf die Mieter der Gebäude zugehen, um auch bei ihnen eine Umstellung der bestehenden Energieversorgung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu erreichen. Dabei erhalten die Mieter die Möglichkeit, von den günstigen Konditionen des durch die KanAm Grund Group verhandelten, großvolumigen Rahmenvertrags zu profitieren und gleichzeitig einen eigenen Beitrag für die Umwelt zu leisten.

Nachhaltigkeit ist eines der wichtigsten Unternehmensziele der KanAm Grund Group. Durch die Umstellung will die KanAm Grund Group die Erzeugung von Strom aus regenerativen Energiequellen fördern und ihren Beitrag zu Energiewende und Klimazielen forcieren.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, mit den nachfolgenden Kapiteln möchten wir Ihnen einen tieferen Einblick in die hier bereits erwähnten Themen und über das laufende Geschäftsjahr 2019 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



# Strategie und Management

## Offene Immobilienfonds

### der neuen Generation:

### mehr Wert – mehr Sicherheit

#### Für Anleger

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

#### Für den einzelnen Fonds

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

#### Für die Anlageklasse

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

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

Dazu investiert der Fonds derzeit in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlagesumme beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Ausgabepreis bei 110,81 EUR.

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

Das Investmentziel des LEADING CITIES INVEST ist, eine wettbewerbsfähige Rendite für seine Anleger im Vergleich zum aktuellen Ertragsniveau der Branche Offener Immobilienfonds und zum Stand der Kapitalmarktzinsen zu erreichen. In der derzeitigen Niedrigzinsphase soll der Fonds zum Ende eines Geschäftsjahres eine aktuelle Zielrendite von 3 % p. a. erzielen. Die Basis dafür sind seine Mieterträge sowie der angestrebte Wertzuwachs im Portfolio – beispielsweise durch den Erwerb von Core-plus-Objekten.

Die Schutzvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) gelten für alle Anleger im Fonds gleichermaßen. Die 24-monatige Mindesthaltedauer

## 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

und die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist schützen den Fonds vor plötzlichen und unvorhersehbaren Anteilrückgaben. Damit ermöglicht der LEADING CITIES INVEST dem Fondsmanagement eine solide, mittelfristige Liquiditätssteuerung zum Vorteil aller Anleger, die zudem mit den zeitlichen Prozessen beim An- und Verkauf von Immobilien übereinstimmt.

## Aktuelle Investmentstrategie

Als Fondsimmobilien kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den Nutzungsarten Büro, Handel und Hotel 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. Die Nutzungsart »Logistikimmobilie« bietet attraktive Renditen.

Ihre Standorte sollen sie 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 in der Regel etwas kürzere Restlaufzeiten haben, bieten solche Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie ge-

zielte 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.

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

## Eigene Research- und Portfoliomodelle

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

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

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

In Deutschland existieren 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

## 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



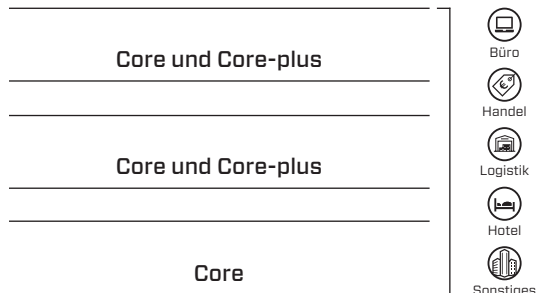
#### Future Leading Cities



### Invest

#### KanAm Grund Property Selection Modell

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



\* 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.

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 Immobilien-daten insgesamt 55 deutsche Städte. Es bewertet die Städte in Bezug auf ihre Attraktivität als Investitionsstandort für Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnimmobilien.



Edinburgh, Greenside

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, 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 30. Juni 2019 bereits 26 Immobilien für den Fonds akquiriert. Zwei dieser Objekte konnten bereits wieder gewinnbringend verkauft werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte der jeweiligen Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.





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 »Immobilienportfoliostruktur«.

#### **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 Marktpreis-

risiken 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, ggf. unter dem Verkehrswert. Trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung kann es im Fall von liquiditätswirksamen Ereignissen zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme kommen, die zu einer Auflösung des Fonds führen kann. Auf 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 diesen durch risikomindernde Maßnahmen entgegen.



## Upgrade



Juni 2019 <sup>1)</sup>



**Scope AA-<sub>AMR</sub>**  
Asset Management Rating  
Juni 2019

Dem Fondsmanagement des LEADING CITIES INVEST wurde 2019 erneut von unabhängiger Seite eine sehr gute Asset Management-Qualität bescheinigt.

## KanAm Grund Group: Asset Management Rating

### KanAm Grund Group unter den Top 5

Scope Analysis, das führende europäische Unternehmen zur Bewertung von Fonds und Asset Managern, hat das Asset Management Rating der KanAm Grund Group ganz aktuell im Juni 2019 von »A+<sub>AMR</sub>« auf »AA-<sub>AMR</sub>« angehoben. Damit bescheinigt Scope der KanAm Grund Group »eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management für Immobilien«. Das Asset Management der KanAm Grund Group erhielt von Scope bereits 2012 für seine »maximale Transparenz« den »Scope Award« in der Kategorie »Management Performance / Transparency«.

Die Analysten von Scope hoben bei ihrer aktuellen Bewertung die »sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz« der KanAm Grund Group als Immobilien-Asset Manager am deutschen Markt hervor. Mit ihrem aktuellen Rating zählt die KanAm Grund Group zu den Top 5 der Branche.

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

Einschließlich des LEADING CITIES INVEST hatte die Gruppe zum 31. Dezember 2018 Assets under Management (AuM) in Höhe von 3,76 Mrd. Euro. Das stete Wachstum des verwalteten Vermögens und der Kundenbasis bewertete Scope positiv.

Weiter heißt es in der Begründung: »Die KanAm Grund Group verfügt über ausgewiesene Expertise in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen« und anderen Märkten.

»Durch ihre konsequente Immobilien-, Finanzierungs- und Liquiditätsstrategie konnte die KanAm Grund Group einen guten Track Record aufbauen.«

Anerkennend nahm Scope die Pläne der KanAm Grund Group zur Kenntnis, das Thema Nachhaltigkeit noch stärker in Strategie und Portfolio zu verankern.

Zudem war die KanAm Grund Group seit 2012 kontinuierlich nominiert für die Scope Awards, zuletzt im November 2018 in den beiden Kategorien »Institutional Real Estate Europe« und »Retail Real Estate Europe«. 2012 und 2013 wurde sie als Gewinner des Scope Awards ausgezeichnet.



Bestätigt

Juni 2019 <sup>1)</sup>

Scope a+  
AIF  
Immobilienfonds Rating  
Juni 2019

Der Fonds wurde bei Auflage mit dem »Portfolio Construction« Award 2013 von Scope ausgezeichnet.

## LEADING CITIES INVEST: Fonds Rating

### Hohe Qualität mit »a+<sub>AIF</sub>« erneut bestätigt

Die renommierte Ratingagentur Scope Analysis GmbH hat den LEADING CITIES INVEST im aktuellen Immobilienfonds-Rating zum dritten Mal in Folge mit der Note »a+<sub>AIF</sub>« ausgezeichnet.

Neben der guten sektoralen Diversifikation, die bereits beim vorausgegangenen Rating genannt wurde, überzeugte der LEADING CITIES INVEST dieses Mal vor allem mit seiner Vermietungsquote. Diese lag zum 31. Dezember 2018 bei 99,5 %. Kein anderer der 14 von Scope untersuchten Offenen Immobilienpublikumsfonds konnte einen besseren Wert vorweisen.

In der Marktstudie erklärt Scope: »Die Vermietungsquote hat einen hohen Einfluss auf die Fondsperformance und ist daher eine der wichtigsten Kennzahlen zur Bewertung von offenen Immobilienfonds überhaupt. Denn: Leerstehende Immobilien erwirtschaften nicht nur keine Mieterträge, sondern verur-

sachen zusätzliche Kosten.« Die Performance des LEADING CITIES INVEST bewege sich im mittelfristigen Zeithorizont »über dem Durchschnitt der Branche« und konnte durch den gewinnbringenden Verkauf einer Immobilie im Mai 2019 »wieder auf einen Spitzenplatz gehoben« werden, so Scope.

Die Statistik der Scope-Analysten sagt außerdem, dass der LEADING CITIES INVEST mit einem Altersdurchschnitt der Fondsimmobilen von 10,8 Jahren über das jüngste Portfolio unter den untersuchten Fonds verfügt. Günstig auf das diesjährige Rating wirkte sich auch die deutliche Verbesserung der Bewertung der Finanzstruktur aus. Besonders hervorgehoben hat Scope dabei die risikoarme Anlage der Liquidität und die Höchstnote bei der Beurteilung des Währungsrisikos.

# Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 364,1 Mio. EUR war zum Stichtag 30. Juni 2019 auf 23 Objekte in 17 europäischen Städten verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 33,0 % vor Frankreich (23,8 %), Belgien (16,8 %), Großbritannien (10,7 %) sowie erstmals Polen und der Schweiz mit 10,3 % bzw. 5,4 %.

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen breiten Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 64,7 % der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro zugeordnet. Es folgten die Nutzungsart Industrie/Logistik (11,1 %), Handel und Gastronomie (9,7 %), Hotel (4,6 %) und Arztpraxen/ Medizinische Dienstleister (3,1 %). Der Rest stammte aus den Nutzungsarten Freizeit und Kfz.

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 erstmals eine Immobilie in das Portfolio, deren Verkehrswert über 50 Mio. EUR liegt.

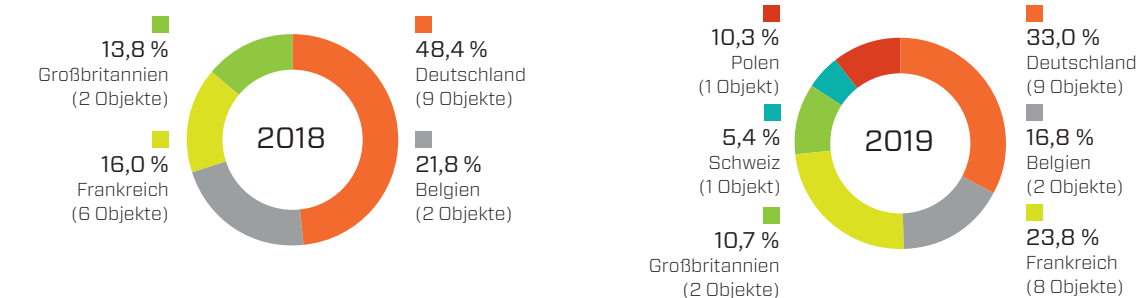
Ein besonderes Kennzeichen der 23 Immobilien ist deren hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisteten Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 59,9 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 14,5 % zwischen 15 und 20 Jahren alt, 25,6 % sind älter als 20 Jahre.

Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Vermietungsquote bei 100 % und der Fonds war damit vollvermietet. Die Mietverträge sind überwiegend langfristig, zum Teil mit Laufzeiten über das Jahr 2026 hinaus.

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

Stand: 31.12.2018

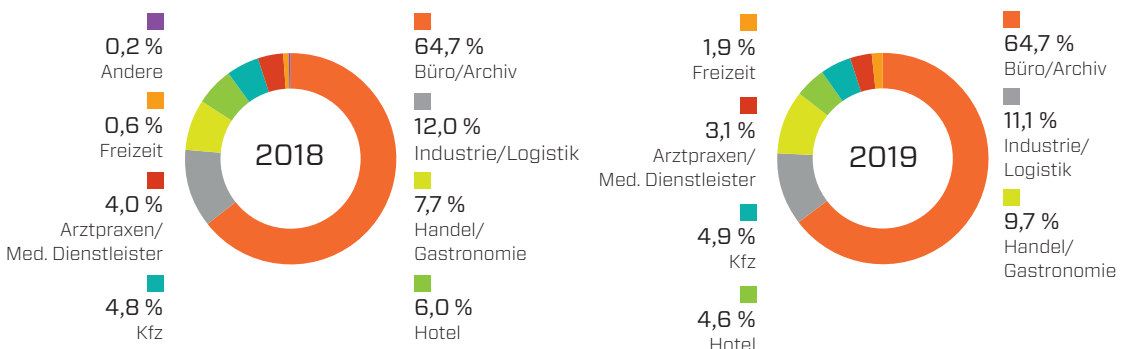
Stand: 30.06.2019



## Nutzungsarten der Immobilien / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2018

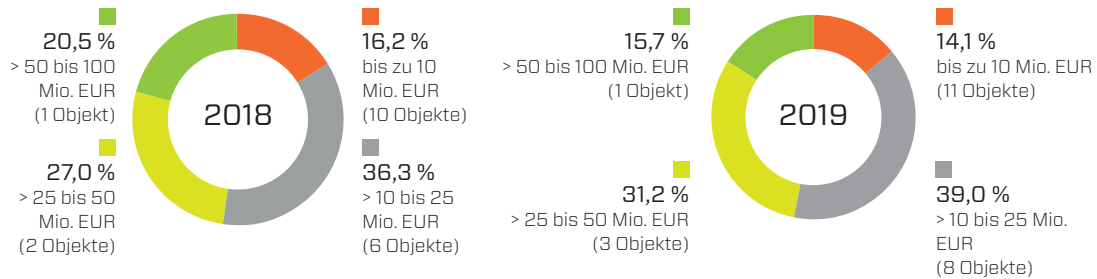
Stand: 30.06.2019



**Größenklassen der Immobilien /** auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2018

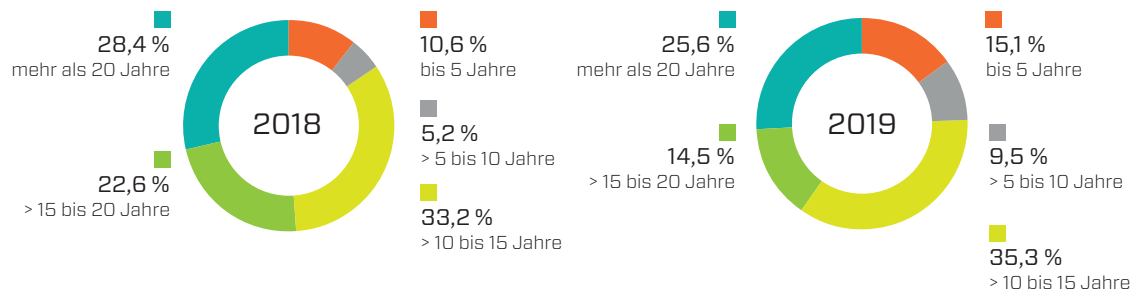
Stand: 30.06.2019



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

Stand: 31.12.2018

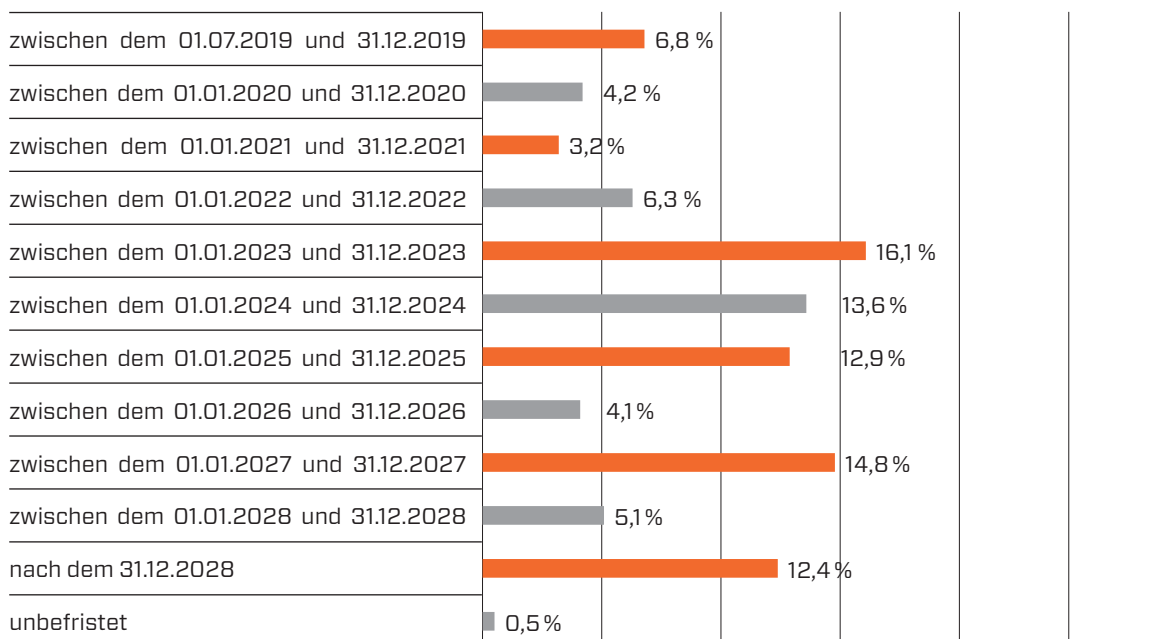
Stand: 30.06.2019



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

**Auslaufende Mietverträge /** auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 30.06.2019



# Kredite und Währungsrisiken

## Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 80,8 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 22,3 % des Immobilienvermögens bzw. 17,0 % des Nettofondsvermögens.

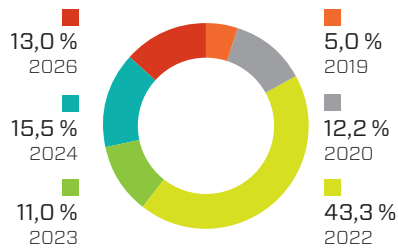
sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungsgeber möglichst günstige Kreditkonditionen für den LEADING CITIES INVEST verhandelt.

Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben.

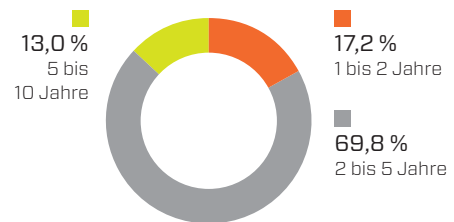
## Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



## Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



## Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 30. Juni 2019

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	58,9	13,0	71,9	19,8
GBP-Kredite	8,9	0,0	8,9	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>67,8</b>	<b>13,0</b>	<b>80,8</b>	<b>22,3</b>



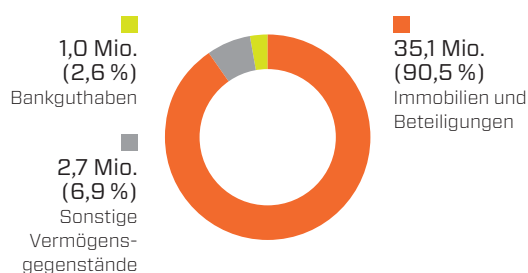
## Fremdwährungsrisiko

Der LEADING CITIES INVEST investiert auch in Ländern außerhalb des Euroraums, daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und/oder mithilfe von Währungskurssicherungsgeschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Zum Stichtag 30. Juni 2019 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 1,1 Mio. EUR, dies entspricht 0,25 % des Fonds-

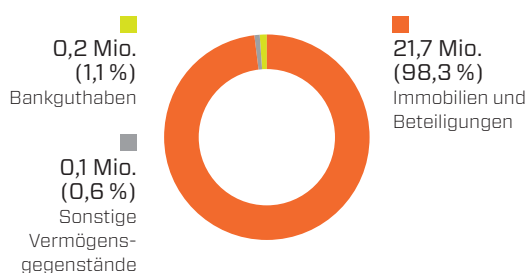
vermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

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

## Vermögensgegenstände in GBP



## Vermögensgegenstände in CHF



## Vermögensübersicht

Fremdwährungen des LEADING CITIES INVEST

	GBP in Mio. EUR	CHF in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	39,08	19,50	58,59
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	4,09	0,33	4,42
./. Kredite	8,92	-	8,92
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3,62	0,01	3,64
Fremdwährungsposition	30,63	19,82	50,45
Devisentermingeschäfte	30,21	19,19	49,40
Offene Fremdwährungspositionen	0,42	0,63	1,05
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,10	0,15	0,25
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,08	0,12	0,21

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2019 siehe Seite 73.





## Marseille 300 Prado

300 Avenue du Prado

Büro, Multi-Tenant-Gebäude

Besitzübergang: 05/2019



## Nizza Notre Dame

22/26 Avenue Notre Dame

Büro, Multi-Tenant-Gebäude

Besitzübergang: 04/2019



## Warschau Renaissance

Mokotowska 19

Büro, Multi-Tenant-Gebäude

Besitzübergang: 05/2019



## Etoy/Lausanne Chiquita- Headquarter

La Tuilière 16

Büro, Single-Tenant-Gebäude

Besitzübergang: 02/2019



## Logistik-Portfolio Deutschland

- Buchholz
- Chemnitz
- Erfurt
- Bochum (01/2019)
- Kiel
- Lübeck

Logistik-Gebäude

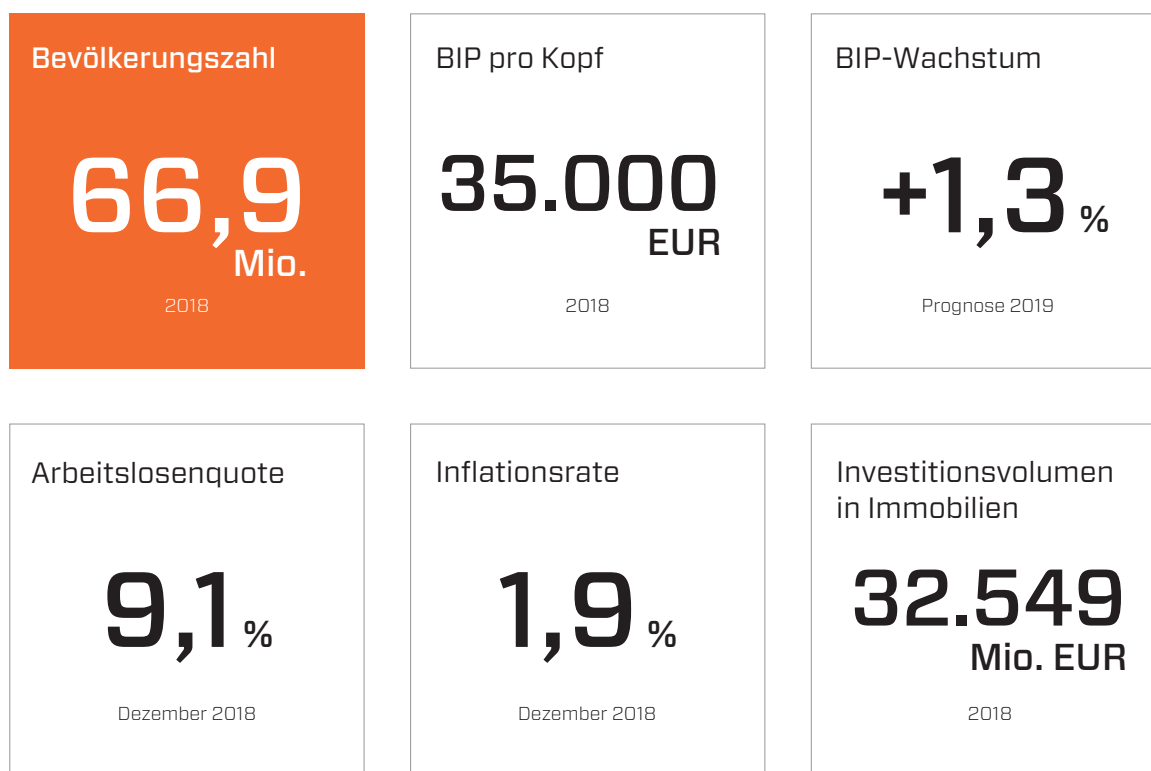
Besitzübergang: 12/2018 bzw.  
01/2019



# Frankreich







Der Büroimmobilienmarkt Frankreichs wird maßgeblich durch die Region Île-de-France geprägt, die mit einem Büroflächenbestand von knapp 58 Mio. qm der größte Büroimmobilienmarkt in Europa ist. Aufgrund des knappen Angebots und der hohen Nachfrage in Frankreichs Hauptstadt entscheiden sich immer mehr Investoren für die großen regionalen Büromärkte als interessante Alternativen.

Zu den bedeutenden regionalen Märkten zählen u. a. Lyon (ca. 7 Mio. qm Bürofläche), Lille (ca. 5 Mio. qm) und Marseille (ca. 3 Mio. qm). Von dieser Entwicklung profitierten die Standorte der im Berichtszeitraum erworbenen Objekte in Frankreich. Bei einem Immobilienbestand mit etwa 390.000 qm Bürofläche verzeichnete Nizza in den letzten beiden Halbjahren eine weitgehend stabile Nachfrage. Die Leerstandsquote liegt bei 9,9 %. Auch der Büroimmobilienmarkt Marseille erholte sich nach einem verhaltenen Jahr 2016 anhaltend und deutlich. Vor allem die Innenstadt stand dabei im Fokus.

Das Interesse der Immobilien-Investoren an Frankreich ist gut begründet. 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, EADS, PSA Peugeot Citroën, Renault, Michelin, Alstom, Sanofi-Aventis, L'Oréal und Danone. Bei Luxusgütern, insbesondere Bekleidung, Accessoires und Kosmetik, genießt Frankreich einen exzellenten Ruf.

Gemessen am nominalen Bruttoinlandsprodukt ist unser Nachbarstaat die sechstgrößte Volkswirtschaft der Welt. Als meistbesuchtes Land empfängt Frankreich rund 87 Millionen ausländische Touristen pro Jahr (Stand 2017).

Überstrahlt wird das Land von der Metropole Paris. Das Wirtschafts- und Kulturzentrum Frankreichs genießt eine einzigartige Anziehungskraft. Mit 50 Millionen Besuchern pro Jahr ist die Stadt an der Seine eines der bedeutendsten Ziele weltweit.



Leading City  
National  
Marseille

Score Büro:  
Sehr gut

6,3

Struktur Standort Büro-  
Immobilienmarkt



**Immobilienwerb** mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

## 300 Prado, Marseille

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

Marseille ist laut Eurostat die zweitgrößte Metropolregion Frankreichs und Hauptstadt der Region Provence-Alpes-Côte d'Azur mit Sitz zahlreicher Behörden, Verbände und Körperschaften. Für die Wirtschaft der Stadt spielt der Seehafen Marseille Europort eine wichtige Rolle. Marseille wird ansonsten vom produzierenden Gewerbe und dem Dienstleistungssektor geprägt.

Das Gebäude 300 Prado steht im historischen Geschäftsviertel, dem 8. Arrondissement, direkt am Rond Point du Prado. Dieser bildet den Mittelpunkt des bekannten Boulevards. Hier sind vorzugsweise traditionelle Unternehmen wie Anwälte, Wirtschaftsprüfer, Ärzte und andere freie Berufe angesiedelt. Der Bezirk gilt als das beliebteste und teuerste Wohnviertel der Stadt.





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

Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt rund 4.800 qm. Größter Mieter ist der französische Energieversorger EDF. Die börsennotierte, staatlich dominierte Elektrizitätsgesellschaft ist der zweitgrößte Stromerzeuger weltweit. 2017 lag der Unternehmensumsatz bei 69,6 Mrd. Euro. Die beiden anderen Hauptmieter sind das weltweit tätige Prüfungs- und Beratungsunternehmen MAZARS sowie das Dachunternehmen verschiedener Versicherungsgesellschaften, APRIA. Das Gebäude ist vollvermietet.

## 300 Prado, Marseille – auf einen Blick

### Lage:

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

### Verkehrsanbindung:

Hervorragend erreichbar mit ÖPNV und Pkw

### Nutzung:

Büro

### Mieter:

derzeit drei Mieter, Hauptmieter ist der französische Energieversorger EDF

### Mietverträge:

durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 5,5 Jahre

### Fertigstellung (Refurbishment):

1974/2003/2014

### Besonderheiten:

Flexible Büroflächen, hervorragende technische Standards





Leading City  
National  
Nizza

C-Score Büro:  
Sehr gut

5,9

Struktur Standort Büro-  
Immobilienmarkt

■	■	■	■
---	---	---	---

**Immobilienwerb** mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

## Notre Dame, Nizza

Im April 2019 erweiterte der LEADING CITIES INVEST sein Portfolio um eine Immobilie in Nizza. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Büro- und Geschäftshaus an der Avenue Notre Dame in zentraler Lage.

Nizza ist mit rund 672.000 Einwohnern nach Marseille die zweitgrößte Stadt der Region Provence-Alpes-Côte d'Azur an der Mittelmeerküste Frankreichs. Die Wirtschaft der fünftgrößten Stadt Frankreichs ist durch Tourismus sowie Technologie- und Forschungsgewerbe geprägt. Rund 20 Kilometer westlich von Nizza liegt der Technologiepark »Sophia Antipolis«. In unserem C-Score Modell wird Nizza als »Leading City National« mit »Sehr gut« bewertet.

Das Büro- und Geschäftshaus an der Avenue Notre Dame 22/26 mit dazu gehörenden Außenstellplätzen verfügt über fünf Geschosse und liegt nur 300 Meter vom TGV-Bahnhof Nice-Ville entfernt im Viertel Jean Médecin. Dies ist ein Mischgebiet aus Bürogebäuden





und Wohngebäuden, in dem die größten nationalen und internationalen Handelsmarken angesiedelt sind. Direkt an das Gebäude angrenzend verläuft die Haupteinkaufsstraße.

Die Nutzfläche der Immobilie beträgt rund 7.000 qm und ist auf elf Mieter verteilt. Aufgrund der Anzahl der Mieter und der vertretenen Branchen und Nutzungsarten bietet das Gebäude in sich

bereits eine breite Diversifizierung und damit Risikostreuung. Zu den Mietern zählen u.a. ein Fitnessstudio, ein Geschäft mit Sportartikeln, Medizinische Dienstleister, ein Notariat und die öffentliche Verwaltung der Region Süd.

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

## Notre Dame, Nizza - auf einen Blick

---

### Lage:

Eckgebäude unmittelbar an der Haupteinkaufsstraße gelegen

---

### Verkehrsanbindung:

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

---

### Nutzung:

Büro, Einzelhandel

---

### Mieter:

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

---

### Mietverträge:

durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund fünf Jahre

---

### Fertigstellung (Refurbishment):

1905/2017/2018

---

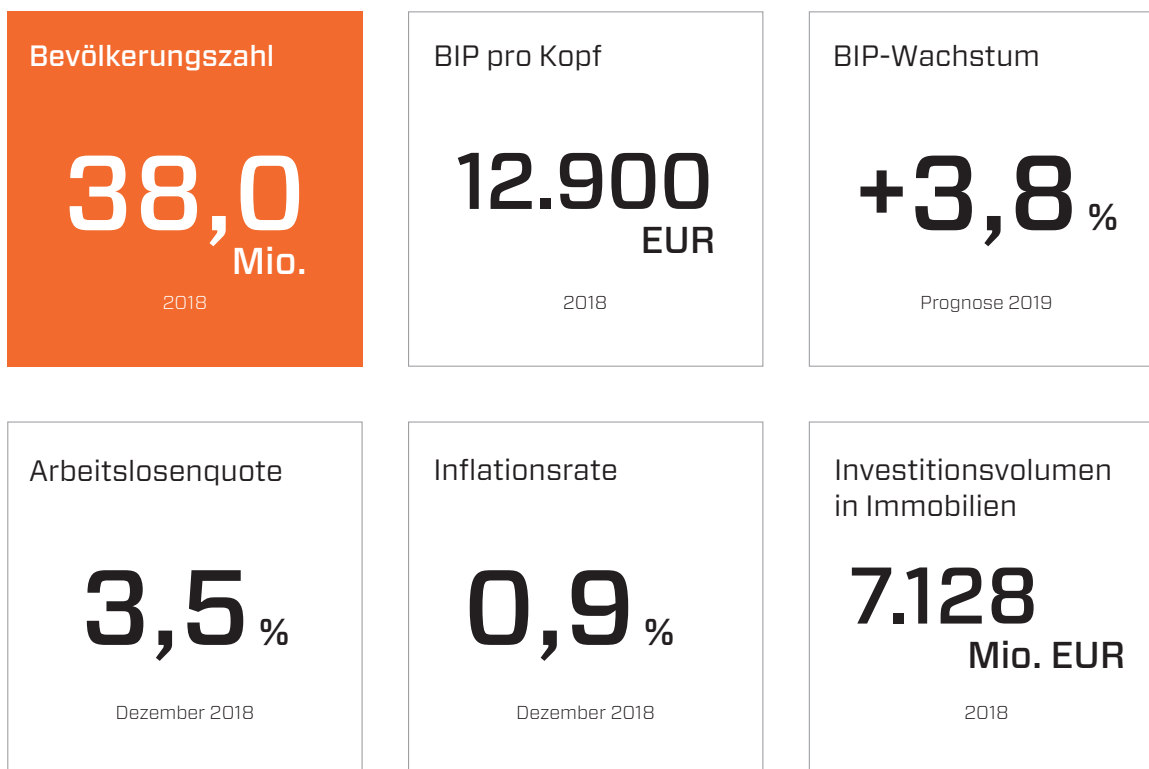
### Besonderheiten:

Trophy Asset; Wertsteigerungspotenzial durch Weiterentwicklung des Hauptbahnhofs



# Polen





Polens Wirtschaft gilt als führend in Mittel- und Osteuropa mit 40 % der 500 umsatzstärksten börsennotierten Unternehmen der Region. Seit 1990 hat Polens Wirtschaft eine eindrucksvolle Entwicklung durchlaufen. Durch den EU-Beitritt im Jahr 2004 wurde dieser Trend verstärkt. Der bedeutendste Wirtschaftssektor Polens ist mittlerweile der Dienstleistungssektor mit einem Anteil von über 55 % am Brutto-Inlandsprodukt (BIP). Die Industrie sowie das Handwerk und Gewerbe kommen auf jeweils 24 % bzw. 19 % des BIPs. Die Landwirtschaft kommt auf lediglich 2 % des BIP. Traditionell wichtige Wirtschaftszweige sind neben der Lebensmittelindustrie sowie dem Energiesektor u. a. die Elektrotechnik, der Maschinenbau, der Bergbau sowie die Textilindustrie. Innerhalb Europas hat sich Polen zunehmend als ein führender Standort für den Aufbau von elektronischen Haushaltsgeräten etabliert.

Gemessen an der Zahl der Einwohner ist Polen das sechstgrößte Land der Europäischen Union. Seit mehreren Jahren ist ein anhaltend positives Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Polen war das einzige europäische Land, das trotz der globalen Krise nach 2008 keine Rezession erfahren musste. Seit 2013 hat sich die Wirtschaft weiter erholt. 2018 wuchs das Bruttoinlandsprodukt um gut 5 % und lag bei knapp 500 Mrd. Euro. Auch für 2019 wird ein

Wachstum von ca. 4 % prognostiziert. Das Wachstum wird gefördert durch eine wirtschaftsfreundliche Politik, fiskalpolitische Stabilität, ein flexibles Arbeitsrecht, durch die konsequente Nutzung von EU-Fördermitteln für den Ausbau der Infrastruktur und nicht zuletzt durch umfangreiche ausländische Direktinvestitionen. Bei deutschen Unternehmen gilt Polen als einer der attraktivsten Standorte Mittel- und Osteuropas. Die Arbeitslosenquote lag Anfang 2019 bei 3,5%. Damit herrscht in Polen faktisch Vollbeschäftigung.

Warschau zählt mit 1,7 Millionen Einwohnern zu den 20 größten Städten der Europäischen Union und zu den wichtigsten Wirtschaftszentren in Mittel- und Osteuropa. Die Metropolregion erwirtschaftet laut Eurostat alleine rund 17 % des gesamten polnischen Bruttoinlandsproduktes, das seit Jahren um jährlich 4 % steigt. Warschau besitzt eine große Wirtschaftsdynamik. Der Büromarkt wuchs in den vergangenen Jahren stark und bietet heute rund 5,5 Mio. qm Fläche.

Seit einigen Jahren entwickelt sich Polens Hauptstadt immer mehr zum bevorzugten Standort weltweit agierender Tech-Unternehmen wie Facebook, Google und Samsung. Hinzu kommen renommierte Beratungsunternehmen und viele andere internationale Großunternehmen.



Leading City  
International  
Warschau

Score Büro:  
Sehr gut

6,8

Struktur Standort Büro-  
Immobilienmarkt



## Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum

### Renaissance, Warschau

Im Mai 2019 investierte der LEADING CITIES INVEST zum ersten Mal in Polen. In Warschau erwarb er ein ursprünglich im Jahr 1902 erbautes, repräsentatives Anwesen, das mit großem Aufwand und unter Beibehaltung der historischen Fassade vollständig modernisiert und zu einem Grade-A-Bürogebäude ausgebaut wurde. Das Objekt wurde zudem mit dem Umweltzertifikat BREEAM »very good« ausgezeichnet. Bekannt ist die Immobilie unter ihrem Namen »Renaissance«.

Das Büroobjekt steht an der Hauptstraße Mokotowska in dem dicht bebauten Stadtbezirk Śródmieście im Süden der polnischen Hauptstadt. Das Viertel ist Sitz zahlreicher internationaler Unternehmen. Auch wichtige Teile der Verwaltung, Ministerien, Botschaften und ein Theater sind hier angesiedelt. Die hohen, reich verzierten Gebäude entlang der Mokotowska bilden mit ihren noblen Boutiquen und Restaurants das hochwertige urbane Umfeld der neuen Fondsimmobilie.

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



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





## Renaissance, Warschau – auf einen Blick

---

### Lage:

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

---

### Verkehrsanbindung:

sehr gute Anbindung sowohl beim Individualverkehr als auch beim öffentlichen Personennahverkehr

---

### Nutzung:

Büro, Einzelhandel

---

### Mieter:

Multi-Tenant, u. a. Viacom International Media Networks und Raiffeisen Bank Polska S.A.

---

### Mietverträge:

durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 5,8 Jahre

---

### Fertigstellung (Refurbishment):

1902/2017

---

### Besonderheiten:

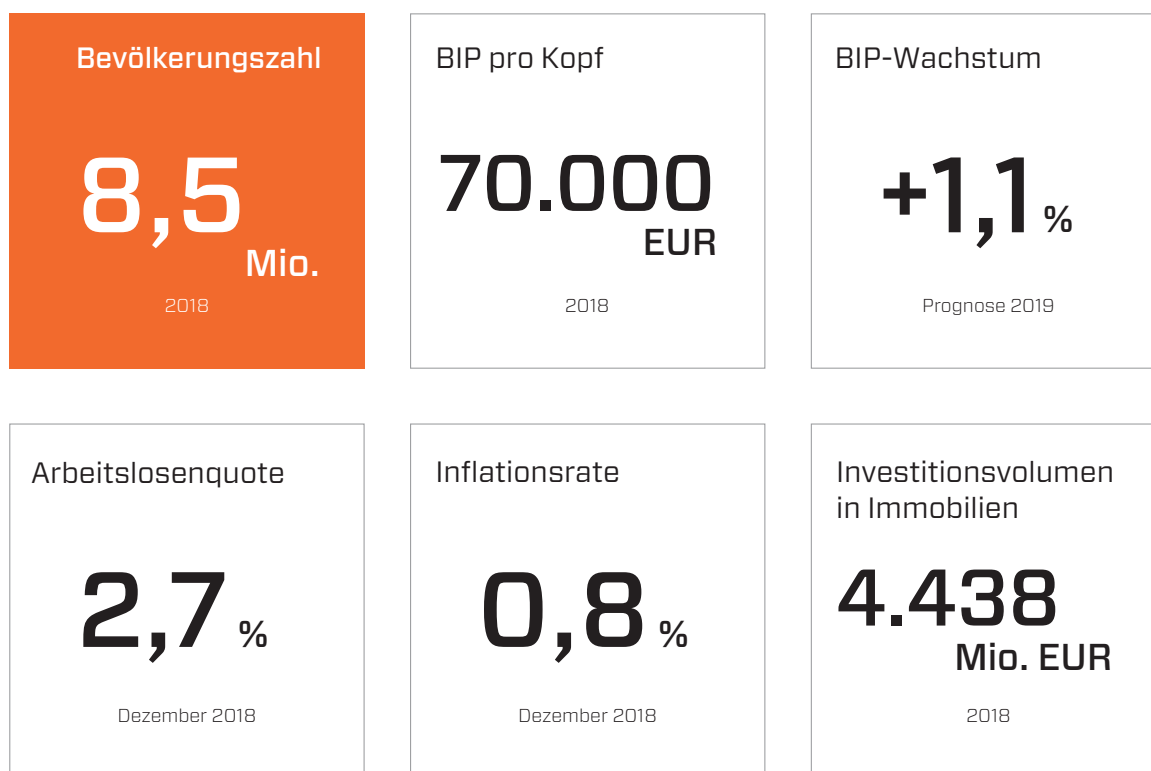
Eckgrundstück mit hoher Visibilität, Umweltzertifikat BREEAM »Sehr gut«, Lage im Central Business District

---



# Schweiz





Der neue Immobilienstandort Lausanne im LEADING CITIES INVEST ist Teil der Metropolregion Lausanne am Genfer See mit 793.000 Einwohnern und ein bedeutendes Wirtschaftszentrum sowie ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in der Westschweiz.

In der Stadt befindet sich der Hauptsitz des Internationalen Olympischen Komitees. Seit 1994 trägt Lausanne den offiziellen Titel «Olympische Hauptstadt».

Im internationalen Vergleich ist die Schweiz eher ein kleines Land. Sie belegt Platz 136 nach Ländergröße. Und dennoch ist die Alpenrepublik in vielerlei Hinsicht Spitze. Sie belegt den zweiten Platz im Index der menschlichen Entwicklung. Mit einem Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 80.000 CHF (ca. 70.000 EUR) zählt die Schweiz zu den wohlhabendsten Ländern der Welt. 2018 erreichte das BIP insgesamt 690 Mrd. CHF (597 Mrd. EUR). Das entspricht einem Wachstum von 2,5 %.

Die Schuldenquote aller öffentlichen Haushalte sinkt kontinuierlich und lag 2017 bei ca. 30 %. Die Defizitquote der öffentlichen Haushalte liegt nahe null. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 pendelte sich ein bei 2,7 %. Im Global Competitiveness Report 2018 des Weltwirtschaftsforums, das die Wettbewerbsfähigkeit von Ländern misst, rangiert die Schweiz auf dem vierten Platz nach den Vereinigten

Staaten, Singapur und Deutschland. Die Wirtschaft der Schweiz gilt gemäß dem Global Competitiveness Index als eine der stabilsten der Welt. Dafür gehören die Lebenshaltungskosten zu den höchsten in ganz Europa und lagen 2018 um 51,9 % über dem EU-Durchschnitt. Zürich und Genf rangieren unter den teuersten Städten der Welt. Beim Global Innovation Index, der die Innovationsfähigkeit einzelner Länder darstellt, nimmt die Schweiz den ersten Platz ein.

Laut einer Studie der Bank Credit Suisse haben die Einwohner der Schweiz mit 530.240 US-Dollar das höchste Pro-Kopf-Vermögen weltweit (Stand 2018), und jeder zehnte Erwachsene besitzt ein Vermögen von mehr als einer Million US-Dollar.

Bis Juni 2019 stiegen die Devisenreserven der Eidgenossen auf 832 Milliarden US-Dollar (812 Mrd. Schweizer Franken). Damit besitzt das Land die dritthöchsten Währungsreserven hinter der Volksrepublik China und Japan. Die Schweizer Industrie produziert sehr hochwertige Güter, so zum Beispiel Medizinaltechnikprodukte, Pharmazeutika, Präzisionsinstrumente und Luxusuhren. Die größten Unternehmen des Landes rangieren unter den wertvollsten Marken weltweit: Nestlé, Credit Suisse, Zurich Insurance Group, ABB, Novartis, La Roche, Lindt Sprüngli, Swatch Group und Richemont.



Leading City  
National  
Lausanne

Score Büro:  
Sehr gut

5,8

Struktur Standort Büro-  
Immobilienmarkt



**Immobilienwerb** mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum

## Chiquita-Headquarter, Etoy/Lausanne, Schweiz

Kurz nach Abschluss des Geschäftsjahres hat der LEADING CITIES INVEST im Februar 2019 erstmals in der Schweiz investiert. Das Gebäude mit rund 2.800 qm Nutzfläche ist für zehn Jahre (seit Einzug 2017) an Chiquita Brands International Sàrl vermietet. Chiquita ist eine Fruchthandels-gesellschaft und einer der größten Bananenexporteure der Welt.

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

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



## Chiquita-Headquarter – auf einen Blick

### Lage:

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

### Verkehrsanbindung:

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

### Nutzung:

Büro

### Mieter:

Chiquita Brands International Sàrl; Chiquita ist eine Fruchthandels-gesellschaft und einer der größten Bananenexporteure der Welt.

### Mietverträge:

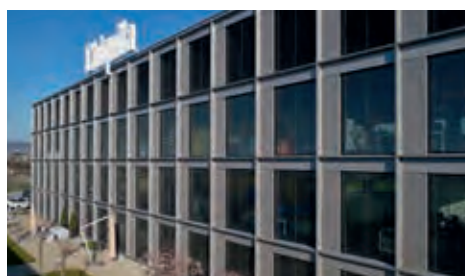
Laufzeit bei Einzug 2017 zehn Jahre

### Fertigstellung (Refurbishment):

2017

### Besonderheiten:

Neues Headquarter Building mit guter Visibilität, flexible Grundrisse, außergewöhnlicher Mieterausbau in eigenem Corporate Design



**Immobilienwerb** mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

## Logistik-Portfolio, Deutschland



### Investment-Highlights Logistik-Portfolio

Portfolio aus sechs im Wesentlichen neu errichteten Gebäuden

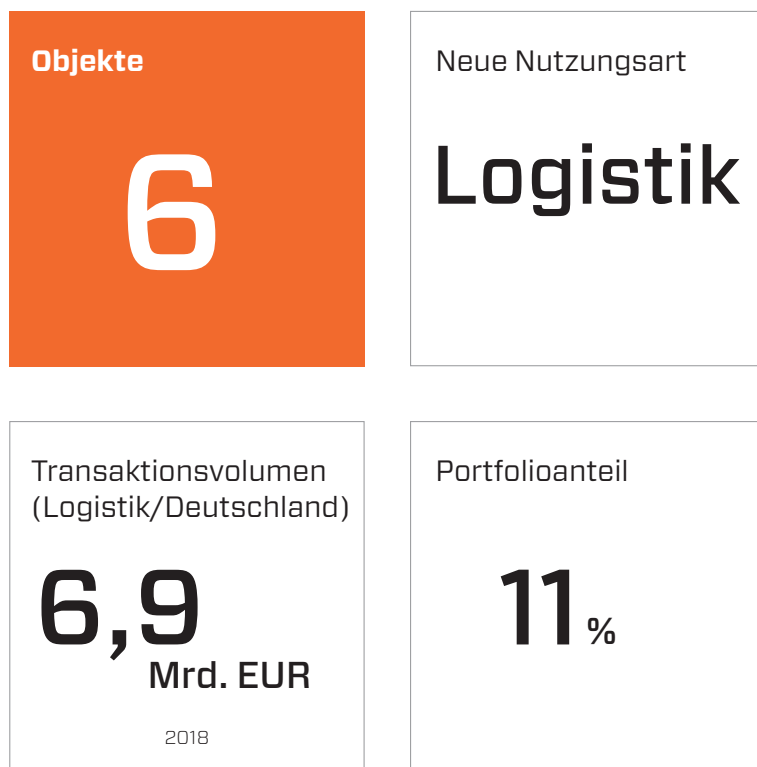
Mieter mit ausgezeichneter Bonität

Lange gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit von über 15 Jahren

Standorte mit nachhaltiger und strategischer Relevanz für den Mieter

Gute Infrastruktur an den jeweiligen Standorten

Attraktives Rendite-Risiko-Profil



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

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

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

Unter dem Oberbegriff »Logistik« zählen die Objekte zur Nutzungsart »Light Industrial«. Per Definition dienen sie nicht nur der Distribution und Lagerung von Gütern, sondern auch deren Produktion und der Verwaltung. Ihre Ausstattung ist technisch komplexer und anspruchsvoller als die einer reinen Logistikimmobilie.

Der Erwerb des Portfolios fällt in eine Zeit stark steigender Nachfrage nach Objekten dieser Art. Das Transaktionsvolumen für Logistik- und Industrieimmobilien erreichte 2018 deutschlandweit mit 6,9 Mrd. EUR das zweitbeste Jahresergebnis nach 2017.

# Immobilienverkauf während des Berichtszeitraumes

## ACCOR HQ, München-Riem

Zum zweiten Mal seit seiner Auflegung hat der LEADING CITIES INVEST eine Immobilie des Fondsportfolios verkauft – auch diesmal wieder mit Gewinn für die Anleger. Im Mai trennte sich der Fonds von dem Gebäude ACCOR HQ in München-Riem. Der Anteilpreis stieg um rund einen Euro; die Performance legte auf rund vier Prozent zu.

Im November 2016 hatte der LEADING CITIES INVEST die Verwaltungszentrale der Accor Hotellerie GmbH in München erworben. Die französische Hotelunternehmensgruppe betreibt in Deutschland mehr als 330 Hotels verschiedener Marken. Mit einem Umsatz von rund 5,5 Mrd. EUR jährlich und rund 180.000 Mitarbeitern in fast 100 Ländern zählt Accor zu den größten Hotelbetreibern weltweit.

Das Gebäudeensemble im Stadtteil Riem verfügt über rund 7.600 qm Nutzfläche und eine markante Gebäudestruktur. Es steht gleich neben der Einfahrt zur Messestadt Riem. Die Anbindung des Individualverkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs über U- und S-Bahn ist sehr gut. Das Gebäudeensemble wurde 2001 erbaut. Eingangshalle, Flügelbauten und Pavillon sind über einen geschlossenen Laubengang und einen begrünten Innenhof verbunden. Die Flächen verteilen sich auf zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse. Das Gebäude verfügt über 97 Tiefgaragenstellplätze sowie 18 Stellplätze im Innenhof.

Im gewinnbringenden Verkauf nach nur drei Jahren bestätigt sich die Kompetenz der KanAm Grund Group bei der Identifizierung aussichtsreicher Objekte mit Wertsteigerungspotenzial. München-Riem hat sich innerhalb weniger Jahre zu einem bedeutenden Messezentrum Europas entwickelt. Angelegt auf dem Gelände des 1992 stillgelegten Flughafens München-Riem, wurde Münchens zweitjüngster Stadtteil zu einem der größten und wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete Deutschlands.





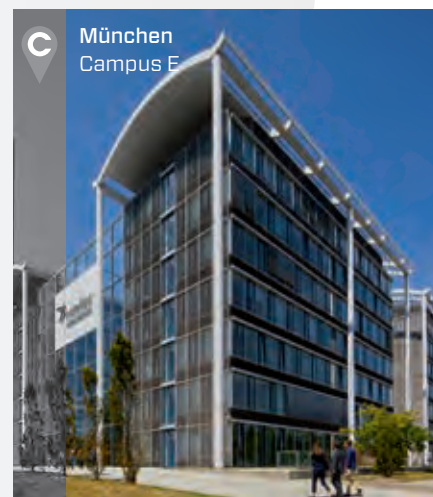
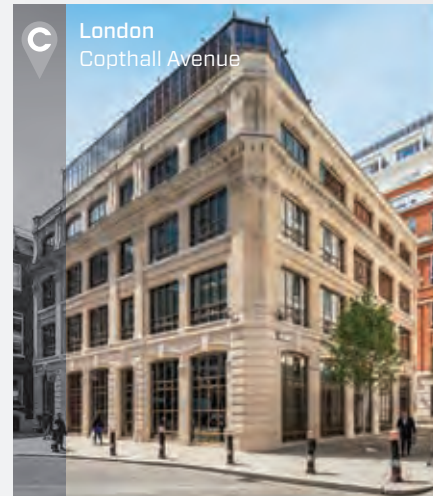
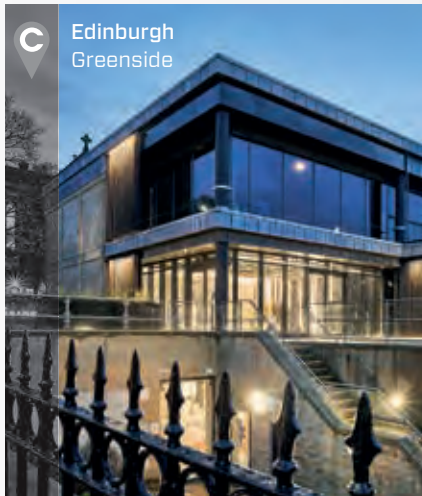




LEADING CITIES  
INVEST  
Fondsportfolio

## Immobilienbestand

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 30. Juni 2019 aus 23 Objekten mit den Qualitätseinstufungen Core und Core-plus. Die Immobilien haben ihre Standorte weit überwiegend in europäischen Metropolen, die für Immobilieninvestitionen ein nachhaltig günstiges Umfeld bieten, zum Beispiel in München, Hamburg, Frankfurt am Main, Brüssel, Paris und London.



Leading City National  
**Edinburgh**  
- Score Büro: **8,3**  
**Hervorragend**

Leading City International  
**Hamburg**  
- Score Büro: **7,4**  
**Sehr gut**

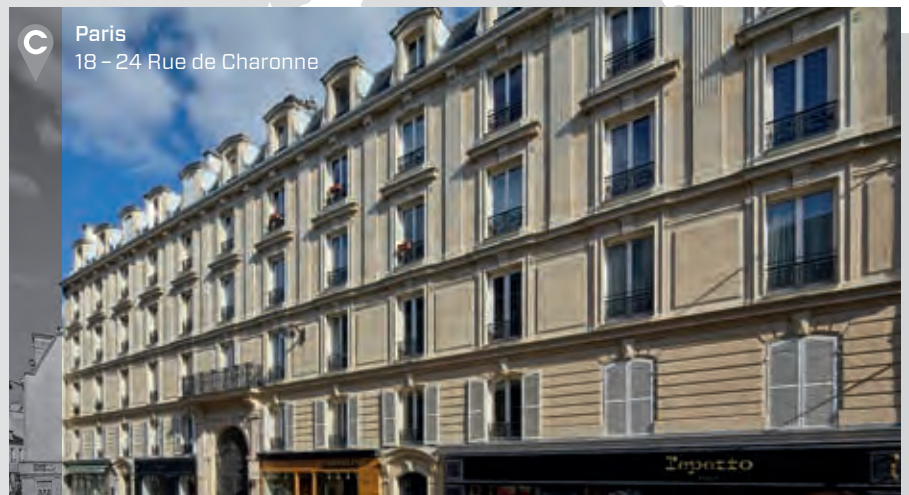
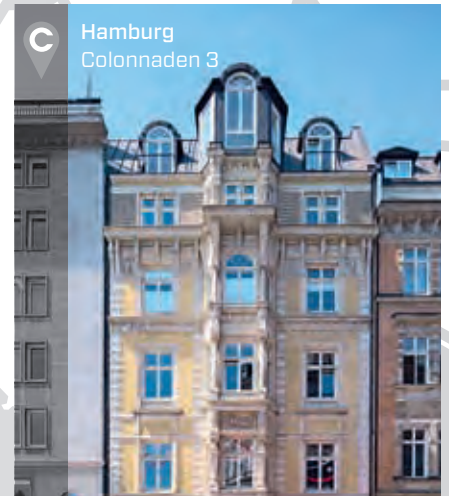
Leading City International  
**London**  
- Score Büro: **7,5**  
**Hervorragend**

Leading City International  
**Brüssel**  
- Score Hotel: **5,6**  
**Sehr gut**  
- Score Büro: **5,6**  
**Sehr gut**

Leading City International  
**Frankfurt a. M.**  
- Score Büro: **7,4**  
**Sehr gut**

Leading City International  
**Paris**  
- Score Einzelhandel: **7,1**  
**Sehr gut**  
- Score Büro: **6,8**  
**Sehr gut**

Leading City International  
**München**  
- Score Büro: **7,8**  
**Hervorragend**





## Leading City National Edinburgh

Score Büro:  
Hervorragend

8,3

Struktur Standort Büro-  
Immobilienmarkt

# Greenside, Edinburgh

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

Planung und Ausführung orientierten sich an dem Ziel, den denkbar besten Rahmen für Leistung und Unternehmensimage zu schaffen. Im Fokus standen die modernen Ansprüche von Mietern aus dem FinTech-Sektor. Verantwortlich für die Gestaltung war die Chris Steward Group, die für ihre innovativen Ideen schon mehrere Auszeichnungen erhielt. Das Gebäude ist zu 100 % an Mieter aus den Bereichen Finanztechnologie, Onshore-Windpark und Automobilsoftware vermietet. Das fünfgeschossige Gebäude bietet eine Nutzfläche von rund 3.600 qm. Greenside steht am Fuße des Calton Hill, eines der Wahrzeichen der Stadt. Die Lage wird trotz kurzer Distanz zum Hauptbahnhof und anderen Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs als ruhigste und grünste Arbeitsumgebung in Zentral-Edinburgh geschätzt. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Juli 2018.

---

### Lage:

Im Zentrum von Edinburgh, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt

---

### Verkehrsanbindung:

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

---

### Nutzung:

Büro

---

### Mieter:

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

---

### Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,4 Jahre

---

### Fertigstellung (Refurbishment):

1989/2017

---

### Besonderheiten:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum derzeit größten Bauprojekt im Zentrum von Edinburgh, dem St.-James-Shopping-Center mit rund 160.000 qm Fläche – mit einem 5-Sterne-Hotel, einem Multiplex-Kino, Gastronomie und Wohnungen

---

# 3 Copthall Avenue, London

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

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

## Lage:

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

## Verkehrsanbindung:

Exzellente Anbindung an die U-Bahn

## Nutzung:

Büro

## Mieter:

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

## Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,2 Jahre

## Fertigstellung (Refurbishment):

1875 / 2016

## Besonderheiten:

Historische Fassade, Standort mit hoher Visibilität



Leading City  
International  
London

Score Büro:  
Hervorragend

7,5

Struktur Standort Büro-  
Immobilienmarkt





Leading City  
International  
Brüssel

Score Büro:  
Sehr gut

5,6

Struktur Standort Büro-  
Immobilienmarkt

## Nerviens 85, Brüssel

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

Zu den Mietern zählen u. a. der Europäische Automobil-Herstellerverband ACEA, die Niederlassung der Banco Santander Benelux, die Interessenvertretung der deutschen Rechtsanwälte bei den europäischen Institutionen BRAK (Bundesrechtsanwaltskammer) und die CMS Brüssel als Repräsentanz der internationalen Rechtsanwaltskanzlei von CMS Deutschland und deren Kompetenzcenter für Europa- und Wettbewerbsrecht. Die durchweg bonitätsstarken Mieter teilen sich zehn Ober- und vier Untergeschosse sowie 179 Parkplätze. Insgesamt verfügt das Objekt über rund 9.300 qm Nutzfläche. Die Immobilie ist zu 100 % vermietet. Sie wurde 1990 errichtet und 2010 umfassend renoviert. Ein weiterer Vorzug des Objekts ist seine exzellente Verkehrsanbindung, zu der auch Metro- und Busstationen beitragen.

---

### Lage:

Avenue des Nerviens 85; markantes Eckgrundstück im Léopold-Distrikt, dem attraktivsten innerstädtischen Teilmarkt; dort haben die meisten Institutionen der EU ihren Sitz; ggü. dem »Jubelpark« mit seinen bekannten Museen, eine der wenigen städtischen Grünanlagen

---

### Verkehrsanbindung:

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

---

### Nutzung:

Büro

---

### Mieter:

Multi-Tenant, u. a. Bundesrechtsanwaltskammer, Banco Santander Benelux, Europarat, CMS Brüssel

---

### Mietverträge:

Mittel- bis langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2025

---

### Fertigstellung (Refurbishment):

1990/2010

---

### Besonderheiten:

Markantes Gebäude mit guter Sichtbarkeit; guter Mietermix mit bonitätsstarken Mietern

---

# Campus E, München

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

Im EG wird die Kantine von O<sub>2</sub> betrieben. In direkter Nachbarschaft steht der 150 m hohe O<sub>2</sub>-Tower (Hochhaus Uptown München), der sowohl an BMW als auch O<sub>2</sub>, den Marktführer im Mobilfunksegment in Deutschland, vermietet ist. Die Vermietungsquote von »Campus E« beträgt 100%. Die Mietverträge haben mehrheitlich eine Laufzeit bis 2023 und sind voll indexiert. Das siebengeschossige Objekt wurde 2004 erbaut und verfügt über rund 9.200 qm moderne Büroflächen und 87 Stellplätze. Die moderne Aluminium-Glas-Fassade, die mit einer Pinienholzverkleidung akzentuiert ist, verleiht dem Objekt einen lichtdurchlässigen Charakter und macht es besonders attraktiv. Es ist das erste Objekt des LEADING CITIES INVEST mit einem Wert von über 50 Mio. EUR.

## Lage:

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

## Verkehrsanbindung:

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

## Nutzung:

Büro, Kantine

## Mieter:

Hauptmieter ist die Stadt München mit dem landeseigenen IT-Dienstleister »it@M«; im EG wird die Kantine von O<sub>2</sub> betrieben

## Mietverträge:

Laufzeiten bis Ende 2023, voll indexiert

## Fertigstellung (Refurbishment):

2004

## Besonderheiten:

DGNB-Gold-Zertifikat für die Nachhaltigkeit der Immobilie; moderne Aluminium-Glas-Fassade, die mit einer Pinienholzverkleidung akzentuiert ist



Leading City  
International  
München

Score Büro:  
Hervorragend

7,8

Struktur Standort Büro-  
Immobilienmarkt





## Leading City International Paris

Score Büro:  
Sehr gut

6,8

Büro-  
Struktur Standort Immobilienmarkt



# Le Copernic, Paris/Meudon

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

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

---

### Lage:

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

---

### Verkehrsanbindung:

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

---

### Nutzung:

Bürogebäude

---

### Mieter:

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

---

### Mietverträge:

Langfristiger Mietvertrag bis Ende 2024

---

### Fertigstellung (Refurbishment):

2007/2008

---

### Besonderheiten:

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

---







## Leading City International Hamburg

Score Büro:  
Sehr gut

7,4

Struktur Standort Büro-  
Immobilienmarkt

# Colonnaden 3, Hamburg

Das denkmalgeschützte Gebäude im Teilmarkt City steht in einem der prominentesten Quartiere Hamburgs. »Colonnaden 3« wurde 1877 erbaut und seitdem fortlaufend renoviert. Im Sinne einer breiten Diversifikation ist es derzeit an sieben unterschiedliche Parteien vermietet.

Das prägnante Gebäude mit der historischen Fassade im Stil der Neurenaissance liegt in einer der ältesten und prächtigsten Fußgängerzonen Deutschlands. Die Straße bildet die Achse zwischen Alster und Dammtor. Der Jungfernstieg, der Gänsemarkt mit der Gänsemarkt-Passage, das Rathaus und die Staatsoper liegen in unmittelbarer Nähe.

Die U-Bahn-Station »Gänsemarkt« und die U-/S-Bahn-Station »Jungfernstieg« sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso schnell lassen sich Bushaltestelle und Taxistand erreichen.

Zu den Mietern zählen ein Spezialitätenrestaurant im Souterrain, zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie exklusive Büroflächen für Steuerberater, Rechtsanwälte und Beratungsunternehmen auf den fünf Etagen. Die Mietverträge laufen teils noch langfristig bis 2020, 2023 bzw. 2026.

---

### Lage:

Spitzenlage in der Hamburger City mit Blick auf die Binnenalster

---

### Verkehrsanbindung:

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

---

### Nutzung:

Einzelhandel/Büro/Restaurant

---

### Mieter:

Zu 100 % an acht Vertragsparteien vermietet (per 30. Juni 2019)

---

### Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund drei Jahre

---

### Fertigstellung (Refurbishment):

2008

---

### Besonderheiten:

Denkmalgeschütztes Geschäftshaus in sehr guter Citylage, hohe Diversifikation durch sieben Mietparteien und drei unterschiedliche Nutzungsarten

---

# ADAGIO ACCESS, Brüssel

Mit dem Erwerb des Brüsseler Apart-Hotels »ADAGIO ACCESS« im Dezember 2014 hatte das Fondsmanagement erstmals die attraktive Nutzungskategorie Hotel für den LEADING CITIES INVEST besetzt. Das Gebäude im Brüsseler Léopold-Distrikt profitiert von seiner guten Verkehrsanbindung. Mehrere Metro- und Busstationen liegen im Umkreis von rund 200 m, der Bahnhof Gare Central ist nur 500 m entfernt. Zum Flughafen sind es zehn Autominuten.

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

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

---

## Lage:

Zentrale Lage im Brüsseler Léopold-Distrikt nahe den EU-Institutionen

---

## Verkehrsanbindung:

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

---

## Nutzung:

Apart-Hotel

---

## Mieter:

Joint Venture aus der französischen Hotelgruppe ACCOR und der Gruppe Pierre & Vacances Center Parcs unter der Marke ADAGIO ACCESS

---

## Mietverträge:

Laufzeit bei Erwerb rund 13 Jahre

---

## Fertigstellung:

2012

---

## Besonderheiten:

Zentrale Lage, sehr gute Verkehrsanbindung, namhafter Hotelbetreiber, Einzelmietler, langfristiger Pachtvertrag

---



Leading City  
International  
Brüssel





## Leading City International Paris

Score  
Einzelhandel:  
Sehr gut

7,1

Struktur Standort Einzelhandel-  
Immobilienmarkt



# Rue de Charonne, Paris

Mitten im prosperierenden Bastille-Viertel der Seine-Metropole steht dieses Objekt mit fünf gehobenen Einzelhandelsgeschäften. Jede der vollvermieteten Boutiquen ist juristisch und gebäudetechnisch eigenständig und daher unabhängig voneinander veräußerbar. Sie sind an die folgenden fünf namhaften Markenartikler vermietet: das extravagante Mode-Label »COS« des schwedischen H & M-Konzerns, die französische Luxus-Schuhmarke »Repetto«, die beiden Trend-Modemarken »Harris Wilson« und »SUNCOD« sowie die belgische Bäckerei- und Kaffeehaus-Kette »Le Pain Quotidien« (mehr zu den Marken siehe rechts).

Die Mietverträge wurden mit Laufzeiten zwischen neun und zwölf Jahren abgeschlossen. Mieter sind jeweils die Labels direkt, keine Franchisenehmer.

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

---

### Lage:

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

---

### Verkehrsanbindung:

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

---

### Nutzung:

Einzelhandel

---

### Mieter:

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

---

### Mietverträge:

Laufzeiten ursprünglich zwischen neun und zwölf Jahren

---

### Fertigstellung (Refurbishment):

2014

---

### Besonderheiten:

Lage im aufstrebenden Trendviertel, bekannte Labels als Mieter, Objekte unabhängig voneinander veräußerbar, langfristige Mietverträge

---

## 5 Mieter – 5 Markennamen

### COS:

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



### Repetto:

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



### Harris Wilson:

Bei dem französischen Modeanbieter finden sich sowohl Damen- als auch Herren-Kollektionen. Die 1975 gegründete Marke steht für hochwertige Strickwaren.



### SUNCOO:

Das französische Unternehmen wurde 2010 gegründet und konzentriert sich ausschließlich auf den Bereich Damenmode. Inspiriert von Kunst, Architektur, Zeichnungen, Fotografie und Reisen hat sich SUNCOO seither zu einem angesagten Trendlabel entwickelt.



### Le Pain Quotidien:

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





Anlageerfolg  
des  
LEADING CITIES  
INVEST

**+19,3%**

seit Auflage  
am 15. Juli 2013



# Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

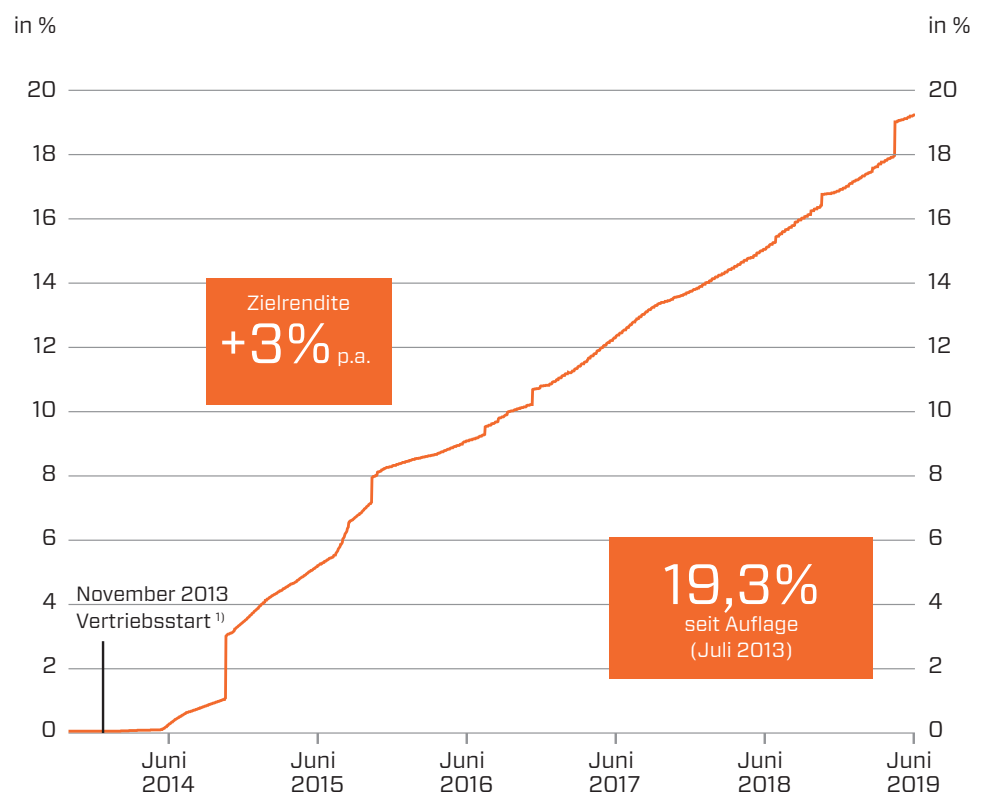
der LEADING CITIES INVEST setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort. Während des Berichtszeitraums wurde das Länderportfolio um die Schweiz und Polen mit jeweils einer neuen Immobilie erweitert. Das Frankreich-Portfolio wuchs um zwei attraktive Objekte. Bis zum Stichtag 30. Juni 2019 wurde der Erwerb weiterer Objekte angestoßen. Diese werden voraussichtlich in den nächsten Monaten hinzukommen. Seit 18. Juli 2019 gilt für den LEADING CITIES INVEST ein CashSTOP. Dies gibt dem Fondsmanagement die Gelegenheit, ohne Liquiditätsdruck neue Akquisitionen anzubahnen.

Entscheidungen über den Erwerb von Immobilien bewegen sich weiterhin in einem Spannungsfeld, das von der positiven Lage an den Vermietungsmärkten, günstigen Kapitalmarktzinsen, einem knappen Angebot, hoher Nachfrage, gestiegenen Immobilienpreisen und dem Druck auf die Anfangsrenditen geprägt wird.

Gleichzeitig eröffnet diese Situation aber auch Möglichkeiten, von den steigenden Immobilienwerten durch gewinnbringende Objektverkäufe unmittelbar zu profitieren. Der Verkauf der Immobilie ACCOR HQ in München weist hin auf realisierbare Veräußerungsgewinne, deren Grundlage die KanAm Grund Group durch systematische, eigene Research- und Portfoliomodelle geschaffen hat.

## Anlageerfolg: **+3,9%** p.a.

Wertentwicklung seit Auflage / Stichtag 30. Juni 2019



<sup>1)</sup> Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

Im Juni hatte die EZB für viele überraschend eine erneute Lockerung der Geldpolitik in Aussicht gestellt. Damit rücken höhere Zinsen für Sparer wieder einmal in weite Ferne. Mit einer Zielrendite von 3% zum Ende des Geschäftsjahres haben Anleger im LEADING CITIES INVEST dennoch die Aussicht auf eine überlegene Rendite im Niedrigzinsumfeld. Auf Basis der sicherheitsorientierten Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) bietet der LEADING CITIES INVEST als neue Form der Immobilienanlage seinen Anlegern gerade in dieser Situation kalkulierbare Renditen und eine Kapitalanlage mit Substanzcharakter.

Das renommierte Ratingunternehmen Scope Analysis GmbH erwartet auch in diesem Jahr eine große Nachfrage nach Offenen Immobilienfonds. Hauptgrund bleibt die im aktuellen Marktumfeld vergleichsweise attraktive Rendite.

Die KanAm Grund Group hat auch das Ziel, das Thema ESG noch stärker als bisher in den Fokus der Geschäftsstrategie zu stellen und in das Portfolio des LEADING CITIES INVEST zu integrieren bzw. weiter auszubauen. ESG steht für »Environment Social

Governance«, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, und insbesondere für Nachhaltigkeit.

2019 werden wir das ESG-Datenmanagement weiter optimieren und weitere konkrete Maßnahmen für das Portfolio definieren. Mit der Umstellung des Allgemeinstromverbrauchs der Immobilien im LEADING CITIES INVEST auf erneuerbare Energie haben wir bereits einen Anfang gemacht und werden alleine damit 646 Tonnen schädliches Klimagas pro Jahr vermeiden.

Wir sind überzeugt, dass der Markt solche Immobilien, aus denen die nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen spricht, mit Wertsteigerung belohnen wird.

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 möglich macht.

Frankfurt am Main, 12. August 2019

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert



Sascha Schadly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Greenside, Edinburgh







## Zahlen und Fakten

- 58** Vermietung
- 59** Vermögensübersicht
- 62** Vermögensaufstellung, Teil I:  
Immobilienverzeichnis
- 72** Vermögensaufstellung, Teil II:  
Bestand der Bankguthaben
- 72** Vermögensaufstellung, Teil III:  
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und  
Rückstellungen
- 73** Verzeichnis der Verkäufe und im Berichtszeitraum
- 74** Verzeichnis der Käufe und im Berichtszeitraum
- 76** Gremien

# Vermietung

## Vermietungsinformationen zum 30. Juni 2019

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	BELGIEN IN %	DEUTSCH- LAND IN %	FRANK- REICH IN %	GROSS- BRITAN- NIEN IN %	SCHWEIZ IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILI- GUNGEN	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen	0,0	10,3	0,0	0,0	0,0	3,9	0,0	3,1
Büro/Archiv	64,7	39,5	54,1	98,3	100,0	60,5	81,3	64,7
Freizeit	0,0	1,7	9,2	0,0	0,0	2,4	0,0	1,9
Handel/Gastronomie	0,0	9,0	33,3	0,0	0,0	9,7	9,6	9,7
Hotel	26,3	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8	0,0	4,6
Industrie/Logistik	0,0	37,0	0,0	0,0	0,0	13,9	0,0	11,1
Kfz	9,0	2,5	3,4	1,7	0,0	3,8	9,0	4,9
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Informationen zum Leerstand zum 30. Juni 2019\*

Leerstand	BELGIEN IN %	DEUTSCH- LAND IN %	FRANK- REICH IN %	GROSS- BRITAN- NIEN IN %	SCHWEIZ IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILI- GUNGEN	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Archiv	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie/Logistik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>99,9</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Auslaufende Mietverträge (Stand: 30. Juni 2019)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	BELGIEN IN %	DEUTSCH- LAND IN %	FRANK- REICH IN %	GROSS- BRITAN- NIEN IN %	SCHWEIZ IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILI- GUNGEN	GESAMT IN %
2019	18,3	0,0	7,6	19,8	0,0	8,6	0,0	6,8
2020	4,0	1,8	13,7	6,9	0,0	5,2	0,0	4,2
2021	0,0	7,0	0,0	4,3	0,0	3,3	2,8	3,2
2022	16,5	1,6	12,4	0,0	0,0	6,6	4,8	6,3
2023	0,0	39,4	21,2	5,5	0,0	19,6	2,1	16,1
2024	0,0	1,3	11,4	6,5	0,0	3,7	52,8	13,6
2025	28,0	1,3	0,0	0,0	0,0	6,7	37,4	12,9
2026	0,0	1,7	14,5	11,5	0,0	5,2	0,0	4,1
2027	26,4	3,1	7,7	27,2	100,0	18,6	0,0	14,8
2028	4,6	2,2	9,2	18,3	0,0	6,4	0,0	5,1
2029 und länger	2,1	40,2	0,0	0,0	0,0	15,5	0,0	12,4
unbefristet	0,1	0,4	2,3	0,0	0,0	0,6	0,1	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

# Vermögensübersicht

## zum 30. Juni 2019

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
<b>I. Immobilien <sup>1)</sup></b>			
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 58.587.912,17 EUR)		<b>297.382.912,17</b>	<b>70,6</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup></b>			
Mehrheitsbeteiligungen		<b>38.174.564,41</b>	<b>9,1</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen <sup>2)</sup></b>			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 1.334.310,53 EUR)		<b>122.718.233,01</b>	<b>29,1</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände <sup>3)</sup></b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 665.034,28 EUR)	2.989.937,56		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	17.296.957,95		
3. Zinsansprüche	87.165,78		
4. Anschaffungsnebenkosten	17.522.216,85		
4.1 bei Immobilien: 16.126.786,70 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 1.395.430,15 EUR			
5. Andere (davon in Fremdwährung: 2.421.577,40 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 3.086.611,68 EUR)	13.442.081,73	<b>51.338.359,87</b>	<b>12,2</b>
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>509.614.069,46</b>	<b>121,0</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>V. Verbindlichkeiten aus <sup>3)</sup></b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 8.920.606,60 EUR)	67.860.606,60		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 1.947.660,04 EUR)	4.548.823,55		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.056.539,10 EUR)	5.931.794,52		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 292.042,12 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 12.216.847,86 EUR)	2.837.080,53	<b>81.178.305,20</b>	<b>19,3</b>
<b>VI. Rückstellungen <sup>3)</sup></b> (davon in Fremdwährung: 339.819,36 EUR)		<b>7.126.983,66</b>	<b>1,7</b>
<b>Summe der Schulden</b>		<b>88.305.288,86</b>	<b>21,0</b>
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>421.308.780,60</b>	<b>100,0</b>

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2019 siehe Seite 73.

<sup>1)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 62 ff.

<sup>2)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 72

<sup>3)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 72

## Erläuterungen zur Vermögensübersicht

### Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST veränderte sich auf insgesamt 297,4 Mio. EUR. Dies beruht im Wesentlichen auf dem Erwerb von drei Immobilien in Lausanne, Marseille und Nizza, dem Nutzen-Lasten-Übergang einer Immobilie in Bochum und dem Verkauf einer Immobilie in München sowie auf Wertänderungen der Bestandsimmobilien um 10,4 Mio. EUR.

Die Beteiligungen an **Immobilien-Gesellschaften** weisen durch den Erwerb der Immobilien-Gesellschaft Renaissance Property Company Sp.z o.o. und die KanAm Grund Copernic Meudon SAS, 3, Rue du Colonel Moll, 75017 Paris einen Wert in Höhe von 38,2 Mio. EUR aus. Die neu erworbene Immobilien-Gesellschaft hält die in Polen belegene Immobilie Renaissance in Warschau.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 30. Juni 2019 insgesamt 21 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter neun in Deutschland, zwei in Belgien, sieben in Frankreich, zwei in Großbritannien und durch den Neuerwerb der Immobilie Chiquita-Headquarter in Lausanne eine in der Schweiz. Die Immobilien wurden mit dem von externen Bewertern ermittelten Verkehrswert in das Fondsvermögen eingestellt.

Darüber hinaus besteht eine Kaufverpflichtung für das in Deutschland belegene Objekt Kugelhaus in Dresden.

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

### Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (122,7 Mio. EUR) sind als Tagesgelder (1,3 Mio. EUR) sowie auf Kontokorrentkonten (121,4 Mio. EUR) angelegt und betragen 29,1 % des Fondsvermögens.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (21,1 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für die nächsten Objekterwerbe benötigt.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 3,0 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2019.

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

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Berichtszeitraumes 17,5 Mio. EUR und resultieren aus den 21 direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (16,1 Mio. EUR) und der Immobilien-Gesellschaft in Polen (1,4 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (13,4 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (2,2 Mio. EUR), geleistete Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (4,9 Mio. EUR) sowie Forderungen aus noch nicht abgerechneten Anteilumsätzen (2,3 Mio. EUR) und aus offenen Devisentermingeschäften (1,0 Mio. EUR).

### Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (67,9 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (40,1 Mio. EUR), Frankreich (18,8 Mio. EUR) sowie Großbritannien (8,9 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (4,5 Mio. EUR) beinhalten noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten der Immobilien Greenside, Edinburgh (2,2 Mio. EUR), Renaissance, Warschau (1,2 Mio. EUR) sowie mit 0,6 Mio. EUR Campus E, München-Riem sowie Restverbindlichkeiten diverser Objekte.

**Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** (5,9 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 4,8 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kautionen (0,1 Mio. EUR).

**Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (2,8 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (0,9 Mio. EUR) sowie Abgrenzungen für Instandhaltung (0,6 Mio. EUR), Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,3 Mio. EUR) und gegenüber Dritten (0,3 Mio. EUR).

### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 7,1 Mio. EUR beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungen sowie für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien. Ausländische Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es handelt sich somit in der Regel um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können.

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

Zum Stichtag 30. Juni 2019 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 3,2 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 (3,1 Mio. EUR), für Rechts- und Steuerberatung (0,4 Mio. EUR), für Ertragsteuern (0,1 Mio. EUR) sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,2 Mio. EUR) gebildet.

### Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 421,3 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2019 wurden 1.071.238 Anteile ausgegeben und 3.705 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von insgesamt 4.010.977 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 105,03 EUR.

### Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2018 und dem 30. Juni 2019 u. a. aufgrund der Ausschüttung am 6. Mai 2019 in Höhe von insgesamt 2,44 EUR von 105,30 EUR auf 105,03 EUR.

# Vermögensaufstellung, Teil I

## Immobilienverzeichnis

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		1	2
LAUFENDE NUMMER			
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 <sup>1)</sup>		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	1.567.817,00	1.341.751,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	1.670.000,00	1.430.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie<sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>1.618.908,50</b>	<b>1.385.875,50</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,4	0,3
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>84.173,26</b>	<b>76.521,14</b>
in % des Kaufpreises		5,9	5,9
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.395,44	65.814,03
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	4.198,81	3.826,31
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	45.699,84	41.645,55
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,4	5,4
<b>Objektdaten</b>			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014	1930, 2013-2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85 <sup>4)</sup>	56,15 <sup>4)</sup>
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2	55,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung <sup>5)</sup>		H 100 %	H 100 %
Ausstattung <sup>6)</sup>		K	-
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	59,6	51,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	59,6	51,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	55,0	55,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	55,0	55,0
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,1	3,1
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises</b>		<b>39,8<sup>7)</sup></b>	<b>39,8<sup>7)</sup></b>

ZWISCHENSUMME  
IMMOBILIEN

3	4	5	
<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104</b>	<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111</b>	<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 &amp; 48</b>	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	
G, V	G, V	G, V	
-	-	-	
2.349.888,00	2.370.458,00	8.270.086,00	
2.510.000,00	2.530.000,00	7.620.000,00	
2.429.944,00	2.450.229,00	7.945.043,00	15.830.000,00
0,6	0,6	1,9	3,8
110.072,72	117.724,84	339.641,02	728.132,98
5,9	5,9	4,9	
15.401,76	16.472,48	56.233,62	
94.670,96	101.252,36	283.407,40	
5.477,97	5.887,07	16.988,60	
59.622,32	64.074,78	184.903,66	395.946,15
0,0	0,0	0,0	0,1
5,4	5,4	5,4	
11/2014	11/2014	11/2014	
1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	
138,35 <sup>4)</sup>	116,60 <sup>4)</sup>	688,5 <sup>4)</sup>	
133,1	129,7	832,8	
-	-	-	
H 100 %	H 100 %	H 100 %	
K	K	K, L	
89,4	88,9	300,2	
89,4	88,9	251,0	
55,0	55,0	55,0	
55,0	55,0	55,0	
0,0	0,0	0,0	
3,2	3,3	6,6	
39,8 <sup>7)</sup>	39,8 <sup>7)</sup>	39,8 <sup>7)</sup>	

Fußnoten siehe  
Seite 71

Fortsetzung von Seite 63

		<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>	
		<b>6</b>	<b>7</b>
LAUFENDE NUMMER			
NAME DER IMMOBILIE		<b>ADAGIO ACCESS</b>	<b>COLONNADEN 3</b>
LAND		BELGIEN	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		1000 BRÜSSEL - QUARTIER LÉOPOLD, RUE DE L'INDUSTRIE 12	20354 HAMBURG, COLONNADEN 3
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		<b>G, V</b>	<b>G</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>14.300.000,00</b>	<b>12.800.000,00</b>
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>14.700.000,00</b>	<b>13.200.000,00</b>
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>14.500.000,00</b>	<b>13.000.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>478.406,90</b>	<b>774.432,64</b>
in % des Kaufpreises		<b>3,7</b>	<b>6,3</b>
davon Gebühren und Steuern	in EUR	<b>0,00</b>	<b>572.872,50</b>
davon sonstige Kosten	in EUR	<b>478.406,90</b>	<b>201.560,14</b>
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	<b>23.242,55</b>	<b>38.329,70</b>
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	<b>256.438,59</b>	<b>467.791,83</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	<b>5,5</b>	<b>6,0</b>
<b>Objektdaten</b>			
Übergang von Nutzen und Lasten		<b>12/2014</b>	<b>07/2015</b>
Bau-/Umbaujahr		<b>2012</b>	<b>1877/1995-2012</b>
Grundstücksgröße	in qm	<b>577</b>	<b>413</b>
Nutzfläche Gewerbe	in qm	<b>3.284</b>	<b>1.783,3</b>
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung <sup>5)</sup>		<b>Ho 100 %</b>	<b>B 54 %, H 32 %, F 14 %</b>
Ausstattung <sup>6)</sup>		<b>K, L, D</b>	<b>B, K, L</b>
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	<b>822,1</b>	<b>485,1</b>
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	<b>822,1</b>	<b>491,1</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	<b>53,0</b>	<b>53,0</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	<b>43,0</b>	<b>55,75</b>
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	<b>8,0</b>	<b>3,4</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises</b>			
		<b>0,0</b>	<b>27,7</b>



			ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
8	9	10	
<b>OEDER WEG 2-4</b>	<b>CAMPUS E</b>	<b>NERVIENS 85</b>	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	BELGIEN	
60318 FRANKFURT AM MAIN, OEDER WEG 2-4	80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 44-66	1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85	
G	G	G	
-	-	-	
14.100.000,00	57.200.000,00	47.300.000,00	
14.100.000,00	57.400.000,00	46.500.000,00	
14.100.000,00	57.300.000,00	46.900.000,00	161.630.000,00
3,3	13,6	11,1	38,4
580.488,00	3.340.468,00	1.216.999,24	7.118.927,76
4,2	6,0	2,7	
8.433,00	1.982.500,00	0,00	
572.055,00	1.357.968,00	1.216.999,24	
38.454,41	165.559,88	60.316,77	
376.769,73	2.651.702,29	982.396,98	5.131.045,57
0,1	0,6	0,2	1,2
6,5	7,9	8,1	
01/2016	06/2017	07/2017	
1953/2014-2016	2004/2017	1990/2010	
724	5.759	1.339	
2.824,4	9.182,0	9.323,0	
-	-	-	
H 11%, P 85 %, F 4 %	B 83 %, H 11 %, Kfz 6 %	B 88 %, Kfz 12 %	
L	K, L, D	K, L, D	
637,7	2.173,0	2.288,6	
658,4	2.164,8	2.282,1	
48,0	55,0	41,5	
47,5	63,0	41,0	
0,0	0,0	0,0	
7,8	4,2	4,0	
28,4	38,4	0,0	

Fußnoten siehe  
Seite 71

Fortsetzung von Seite 65

		<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>	
		<b>11</b>	<b>12</b>
LAUFENDE NUMMER		<b>HANOMAGSTRASSE 31</b>	<b>ESTLANDRING 1-3</b>
NAME DER IMMOBILIE		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAND		21244 BUCHHOLZ, HANOMAGSTRASSE 31	23560 LÜBECK, ESTLANDRING 1-3
LAGE DES GRUNDSTÜCKS			
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		<b>G</b>	<b>G</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	5.520.000,00	5.800.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	5.500.000,00	5.700.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>5.510.000,00</b>	<b>5.750.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,3	1,4
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>487.567,86</b>	<b>511.752,77</b>
in % des Kaufpreises		9,0	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	323.926,47	339.994,25
davon sonstige Kosten	in EUR	163.641,39	171.758,52
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	16.868,16	25.356,48
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	463.276,23	486.256,20
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,5	9,5
<b>Objektdaten</b>			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018	12/2018
Bau-/Umbaujahr		2017	2017
Grundstücksgröße	in qm	7.305	8.029
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.103,0	3.532,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung <sup>5)</sup>		I 100 %	I 100 %
Ausstattung <sup>6)</sup>		K	K
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	302,4	317,4
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	302,4	317,4
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	48,0	48,25
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	48,0	48,0
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	13,5	13,5
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises</b>			
		0,0	0,0

ZWISCHENSUMME  
IMMOBILIEN

13	14	15	
<b>AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7</b>	<b>OTTO-FLATH-STRASSE 1</b>	<b>ANNABERGER STRASSE 101</b>	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
99098 ERFURT, AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7	24109 MELSDORF/KIEL, OTTO-FLATH-STRASSE 1	09120 CHEMNITZ, ANNABERGER STRASSE 101	
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	
-	-	-	
6.840.000,00	5.730.000,00	6.440.000,00	
6.700.000,00	5.700.000,00	6.400.000,00	
6.770.000,00	5.715.000,00	6.420.000,00	191.795.000,00
1,6	1,4	1,5	45,5
600.753,26	507.883,20	563.992,21	9.790.877,06
9,0	9,0	9,0	
399.123,69	337.423,42	374.700,68	
201.629,57	170.459,78	189.291,53	
29.766,30	25.164,75	27.944,85	
570.822,50	482.579,42	535.892,97	7.669.872,89
0,1	0,1	0,1	1,8
9,5	9,5	9,5	
12/2018	12/2018	12/2018	
2017	2017	2018	
10.809	9.851	8.610	
3.926,0	3.708,0	3.714,0	
-	-	-	
1100 %	1100 %	1100 %	
<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	
372,6	315,0	349,8	
372,6	315,0	349,8	
48,25	48,5	49,25	
48,0	48,0	49,0	
0,0	0,0	0,0	
14,5	14,5	15,5	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe  
Seite 71

Fortsetzung von Seite 67

		<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>	
LAUFENDE NUMMER		<b>16</b>	<b>17</b>
NAME DER IMMOBILIE		<b>AM HELLWEG</b>	<b>NOTRE DAME</b>
LAND		DEUTSCHLAND	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		44805 BOCHUM, AM HELLWEG 9	06000 NIZZA 22/26 AVENUE NOTRE DAME
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		<b>G</b>	<b>G</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	5.440.000,00	- <sup>8)</sup>
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	5.400.000,00	- <sup>8)</sup>
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>5.420.000,00</b>	<b>23.680.000,00 <sup>8)</sup></b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>1,3</b>	<b>5,6</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>478.861,27</b>	<b>2.250.477,60</b>
in % des Kaufpreises		<b>9,0</b>	<b>9,5</b>
davon Gebühren und Steuern	in EUR	318.142,06	1.581.877,60
davon sonstige Kosten	in EUR	160.719,21	668.600,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	19.794,15	49.285,02
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	459.067,12	2.201.192,58
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	<b>9,6</b>	<b>9,8</b>
<b>Objektdaten</b>			
Übergang von Nutzen und Lasten		<b>01/2019</b>	<b>04/2019</b>
Bau-/Umbaujahr		<b>2018</b>	<b>1905/2017/2018</b>
Grundstücksgröße	in qm	<b>6.660</b>	<b>2.058</b>
Nutzfläche Gewerbe	in qm	<b>3.184,0</b>	<b>7.071,0</b>
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung <sup>5)</sup>		<b>I 100 %</b>	<b>B 53 %, H 26 %, F 20 %, Kfz 1 %</b>
Ausstattung <sup>6)</sup>		<b>K</b>	<b>K</b>
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	<b>297,0</b>	<b>1.170,2 <sup>8)</sup></b>
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	<b>297,0</b>	- <sup>8)</sup>
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	<b>49,0</b>	<b>50,0 <sup>8)</sup></b>
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	<b>49,0</b>	- <sup>8)</sup>
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	<b>15,5</b>	<b>4,2</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG				SUMME IMMOBILIEN
18	19	20	21	
<b>300 PRADO</b>	<b>3 COPTHALL AVENUE</b>	<b>GREENSIDE</b>	<b>CHIQUITA-HEADQUARTER</b>	
FRANKREICH	GROSSBRITANNIEN	GROSSBRITANNIEN	SCHWEIZ	
13008 MARSEILLE 300 AVENUE DU PRADO	EC 2 LONDON 3 COPTHALL AVENUE	EH7 5JH EDINBURGH 12 BLENHEIM PLACE	1163 ETOY LA TUILLIÈRE 16	
G	G	G	G	
-	-	-	-	
- <sup>8)</sup>	19.067.796,61	20.071.364,85	19.549.549,55	
- <sup>8)</sup>	18.956.289,03	20.071.364,85	19.459.459,46	
17.900.000,00 <sup>8)</sup>	19.012.042,82	20.071.364,85	19.504.504,50	297.382.912,17
4,2	4,5	4,8	4,6	70,6
1.737.965,00	1.694.530,70	1.540.028,25	1.205.416,12	18.698.156,00
9,7	9,1	7,9	6,0	
1.057.290,00	1.076.546,80	888.728,81	654.997,80	
680.675,00	617.983,90	651.299,44	550.418,32	
15.700,19	84.000,46	76.305,80	42.897,37	
1.722.264,81	1.523.610,75	1.388.259,80	1.162.518,75	16.126.786,70
0,4	0,4	0,3	0,3	3,8
9,9	9,0	9,0	9,6	
05/2019	06/2018	07/2018	02/2019	
1974/2014	1875/2016	1989/2017	2018	
881	477	1.822,5	3.834,0	
4.798,0	1.630,0	3.569,1	2.807,0	
-	-	-	-	
B 91 %, Kfz 9 %	B 100 %	B 96 %, Kfz 4 %	B 100 %	
K	K, L	K, L	K, L	
887,3 <sup>8)</sup>	1.119,9	1.087,5	832,8	
- <sup>8)</sup>	1.119,1	1.087,5	832,8	
55,0 <sup>8)</sup>	49,0	59,0	69,0	
- <sup>8)</sup>	49,0	63,25	69,0	
0,4	0,0	0,0	0,0	
4,5	4,1	7,0	8,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe Seite 71

		III. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMO- BILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	IV. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG	SUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN
<b>Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften</b>				
FIRMA RECHTSFORM SITZ DER GESELLSCHAFT		KanAm Grund Copernic Meudon SAS 75017 Paris 3, Rue du Colonel Moll	Renaissance Property Company sp. z o. o. 01-208 Warschau ul. Przykowska 33	
<b>Gesellschaftskapital</b>	in EUR	<b>17.000.000,00</b>	<b>2.654.418,60</b>	
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0	
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	05/2019	
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	17.296.957,95	
Darlehen	in EUR	13.000.000,00	0,00	
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung</b>	in EUR	<b>21.182.104,96</b>	<b>16.992.459,45</b>	<b>38.174.564,41</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,0	4,0	9,0
<b>Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt</b>	in EUR	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	-	-	
<b>Informationen zur Immobilie</b>				
LAUFENDE NUMMER NAME DER IMMOBILIE		<b>22</b> <b>LE COPERNIC</b>	<b>23</b> <b>RENAISSANCE</b>	
LAND		FRANKREICH	POLEN	
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		92360 MEUDON- LA-FORÊT, 1-3, RUE JEANNE BRACONNIER	00-561 WARSCHAU, MOKOTOWSKA 19	
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		G	G	
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-	
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	29.100.000,00	- <sup>8)</sup>	
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	29.200.000,00	- <sup>8)</sup>	
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie<sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>29.150.000,00</b>	<b>37.600.000,00<sup>8)</sup></b>	<b>66.750.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	6,9	8,9	
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>2.353.731,00</b>	<b>1.408.150,93</b>	
in % des Kaufpreises		8,2	4,9	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	168.245,09	
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	1.239.905,83	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	117.686,58	12.720,77	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.843.755,85	1.395.430,15	
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,4	0,3	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,8	9,9	
<b>Objektdaten</b>				
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	05/2019	
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	1902/2005/2017	
Grundstücksgröße	in qm	7.200	1.062	
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	5.261,4	
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-	
Art der Nutzung <sup>5)</sup>		B 90 %, Kfz 10 %	B 71 %, H 21 %, Kfz 8 %	
Ausstattung <sup>6)</sup>		K, L	K, L	
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>				
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.866,8	1.483,1 <sup>8)</sup>	
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.892,3	- <sup>8)</sup>	
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	53,0	56,0 <sup>8)</sup>	
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	52,0	- <sup>8)</sup>	
<b>Vermietungsinformationen</b>				
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0	
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	5,5	5,5	
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises</b>		<b>44,6</b>	<b>34,6</b>	

Fußnoten siehe  
Seite 71

## Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
<b>Summe Immobilien (von Seite 69)</b>	<b>297.382.912,17</b>
<b>Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 70)</b>	<b>38.174.564,41</b>
<b>Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene</b>	<b>17.522.216,85</b>

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

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

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

<sup>4)</sup> Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

<sup>5)</sup> A = Andere  
B = Büro/Archiv  
F = Freizeit  
H = Handel/Gastronomie  
Ho = Hotel  
I = Industrie/Logistik  
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz  
P = Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen

<sup>6)</sup> B = Baudenkmal  
K = Klimaanlage  
L = Lasten-, Personenaufzug  
D = Dachterrasse

<sup>7)</sup> Die Angabe bezieht sich auf die Fremdfinanzierungsquote für die fünf Objekte Rue de Charonne.

<sup>8)</sup> Es liegt bisher nur das Ankaufgutachten vor. Eine Regelbewertung durch zwei unabhängige Gutachter wird erstmals nach drei Monaten erfolgen.

## Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

### Gutachterliche Bewertungsmiete

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

### Restnutzungsdauer

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

### Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der leerstehenden Flächen zu den Gesamtflächen des Objekts in Prozent. Die Basis für die Berechnung sind die Bruttosollmieten, wobei die leerstehenden 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.

# Vermögensaufstellung, Teil II

## Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgelder)</b>		
EUR	121.383.922,48	28,8
GBP	1.113.717,63	0,3
CHF	220.592,90	0,0
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>122.718.233,01</b>	<b>29,1</b>

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2019 siehe Seite 73.

# Vermögensaufstellung, Teil III

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>51.338.359,87</b>	<b>12,2</b>
(insgesamt in Fremdwährung: 3.086.611,68 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.989.937,56		0,7
(davon in Fremdwährung: 665.034,28 EUR)			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 2.989.937,56 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	17.296.957,95		4,1
3. Zinsansprüche	87.165,78		0,0
4. Anschaffungsnebenkosten	17.522.216,85		4,2
4.1 bei Immobilien: 16.126.786,70 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 1.395.430,15 EUR			
5. Andere	13.442.081,73		3,2
(davon in Fremdwährung: 2.421.577,40 EUR)			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz: 2.344.059,54 EUR			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 73): 953.610,22 EUR			
<b>II. Verbindlichkeiten</b>		<b>81.178.305,20</b>	<b>19,3</b>
(insgesamt in Fremdwährung: 12.556.667,22 EUR)			
1. aus Krediten	67.860.606,60		16,1
(davon in Fremdwährung: 8.920.606,60 EUR)			
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	4.548.823,55		1,1
(davon in Fremdwährung: 1.947.660,04 EUR)			
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	5.931.794,52		1,4
(davon in Fremdwährung: 1.056.539,10 EUR)			
4. aus anderen Gründen	2.837.080,53		0,7
(davon in Fremdwährung: 292.042,12 EUR)			
davon aus Anteilsumsatz: 34.869,96 EUR			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 73): 340.474,14 EUR			



<b>III. Rückstellungen</b>		<b>7.126.983,66</b>	<b>1,7</b>
(davon in Fremdwährung: 339,819,36 EUR)			
<b>IV. Fondsvermögen</b>		<b>421.308.790,60</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert in EUR</b>		<b>105,03</b>	
<b>Umlaufende Anteile in Stück</b>		<b>4.010.977</b>	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2019 siehe unten.

## Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 30. Juni 2019 folgenden Kurs auf:

1,00 EUR = 0,89680 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 1,11000 CHF (Schweizer Franken)

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

### 1. Offene Positionen am Stichtag

	IN MIO.	KURSWERT VERKAUF EUR	KURSWERT <sup>1)</sup> STICHTAG EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS EUR	VORLÄUFIGES ER- GEBNIS IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO)
GBP	27,3	31.164.113,27	30.210.503,05	953.610,22	0,23
CHF	21,2	18.850.350,39	19.190.824,53	-340.474,14	-0,08
<b>Summe Offene Positionen</b>		<b>50.014.463,66</b>	<b>49.401.327,58</b>	<b>613.136,09</b>	<b>0,15</b>

<sup>1)</sup> Devisenterminkurs vom 30. Juni 2019

# Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

## Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2019

Lage des Grundstücks	ERWERBS- DATUM	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN BEI ANKAUF	VERKAUFS- DATUM	KAUFPREIS MIO. EUR	VERKAUFS- PREIS IN MIO. EUR
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
<b>ACCOR HQ</b> 81829 München, Hanns-Schwindt-Str. 2-4	10/2016	11/2016	05/2019	20,2	k.A. <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Die Werte dürfen aufgrund verkuferseitiger (kuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

# Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

## Immobilienwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2019

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONSKOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRSWERT IN MIO. EUR <sup>1)</sup>
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Frankreich</b>					
<b>Notre Dame</b> 06000 Nizza, 22/26 Avenue Notre Dame	02/2019	04/2019	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>
<b>300 Prado</b> 13008 Marseille, 300 Avenue du Prado	02/2019	05/2019	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>
<b>2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung <sup>3)</sup></b>					
<b>Schweiz</b>					
<b>Chiquita Headquarter</b> 1163 Etoy, La Tuilière 16	01/2019	02/2019	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>
<b>3. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung <sup>3)</sup></b>					
<b>Polen</b>					
<b>Renaissance</b> 00561 Warschau, Mokotowska 19	05/2019	05/2019	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>
<b>Renaissance Property Company Sp.z o.o., Mokotowska 19, 00561 Warschau</b>					

Fortsetzung von Seite 74

## Immobilienwerb vor dem Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2019

	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MID. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MID. EUR	VERKEHRS-WERT DER IMMOBILIEN MID. EUR <sup>1)</sup>
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
<b>Am Hellweg 9</b>					
44787 Bochum, Am Hellweg 9	11/2018	01/2019	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>

## Vor dem Berichtszeitraum eingegangene Kaufverpflichtung für Immobilien mit Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 30. Juni 2019

	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MID. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MID. EUR	VERKEHRS-WERT DER IMMOBILIEN MID. EUR <sup>4)</sup>
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
<b>Kugelhaus</b>					
01069 Dresden, Wiener Platz 10	05/2018	vorauss. 2. HJ 2019	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs<sup>2)</sup> Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsaufgabe nicht veröffentlicht werden.<sup>3)</sup> Maßgebend für die Währungsumrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsübergangs.<sup>4)</sup> laut Gutachten zum Zeitpunkt der Kaufverpflichtung

# Gremien

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

KanAm Grund  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group  
MesseTurm  
60308 Frankfurt am Main

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital (Stammkapital):

5,2 Mio. EUR

Eigenmittel am 31. Dezember 2018:

26,9 Mio. EUR

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

## **Aufsichtsrat:**

Dietrich von Boetticher  
Rechtsanwalt, München  
– Vorsitzender –

Rüdiger H. Päsler  
Rechtsanwalt, Hamburg  
– stellv. Vorsitzender –  
(bis 31. März 2019)

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

Alexander Mettenheimer  
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der  
S&MC Investmentbank, München (bis 31. März 2019)

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

Franz Freiherr von Perfall  
Diplom-Volkswirt, München  
(bis 31. März 2019)

## **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 31.12.2018:

377,9 Mio. EUR

## **Abschlussprüfer:**

Deutsche Baurevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Zweigniederlassung München

---

## Hinweis

Die aktuelle »Zielrendite« soll zum Geschäftsjahresende erreicht werden und ist auf angemessene, objektive Daten – wie die Entwicklung des Portfolios, der Zinsen und des Immobilienmarkts – gestützt. Es wird und kann jedoch keine Gewährleistung dafür übernommen werden, dass die jeweilige »Zielrendite« auch erreicht wird. Aus der Wertentwicklung und dem steuerfreien Anteil in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden.

## **Fotoverweis:**

Renaissance, Warschau (Innenaufnahmen der Räumlichkeiten von Viacom, Seite 32):

© Dorota Kuć and Karina Snuszka, MOOD Works studio

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

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

Clemens Gehri  
Diplom-Kaufmann – FRICS –  
Immobilienökonom (ebs)  
Von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr. Helge Ludwig  
Dipl.-Kfm. (Univ.), FRICS,  
Associate MAI, CIS HypZert (F/M)  
Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Prof. Dr.-Ing. Andreas Link  
Dipl.-Ing. (Univ.), MRICS

Jochen Niemeyer  
Dipl.-Ing., CIS HypZert (F)  
(seit 1. April 2018)

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

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

Marcus Braun  
Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS  
Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, RECOGNISED EUROPEAN VALUER REV

Ulrich Brunkhorst  
Dipl.-Ing. (FH)  
Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Uwe Ditt  
Betriebswirt BDH  
Von der Industrie- und Handelskammer Rheinhessen, Mainz, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dorit Krauß  
Dipl.-Betriebswirtin für  
Immobilienwirtschaft (FH)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Region Berlin  
CIS HypZert (F)

KanAm Grund  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group  
MesseTurm  
60308 Frankfurt am Main  
T + 49-69-71 04 11 0  
F + 49-69-71 04 11 100  
[www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de)  
[info@LCI-Fonds.de](mailto:info@LCI-Fonds.de)

