

Halbjahresbericht zum 30. Juni 2021



Juni 2021



Auf einen Blick

2,4 %

Anlageerfolg p.a.¹⁾
per 30. Juni 2021

35

Objekte im Portfolio

Rund
950 Mio. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 30.06.2021	STAND: 31.12.2020
Fondsvermögen	845.725.432,50 EUR	770.193.206,07 EUR
Immobilienvermögen gesamt	953.291.668,04 EUR	830.550.013,56 EUR
davon direkt gehalten	551.335.308,61 EUR	544.666.887,45 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	401.956.359,43 EUR	285.883.126,11 EUR
Anzahl der Immobilien	35	33
davon direkt gehalten	25	25
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	10	8
Ankäufe von Immobilien	1	4
davon direkt gehalten	0	2
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	2
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	1	0
davon im Direkterwerb	0	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	2
Bestehende Kaufverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	0	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	1
Verkäufe von Immobilien	0	1
davon direkt gehalten	0	1
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	63,7 %	67,5 %
Mittelzufluss (netto)	84.875.806,47 EUR	210.231.648,95 EUR
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	2,4 %	2,5 %
Anlageerfolg seit Auflage ^{1) 3)}	25,5 %	23,8 %
Vermietungsquote ⁴⁾	95,8 %	94,5 %
Liquiditätsquote ⁵⁾	11,5 %	16,5 %
Gesamtkostenquote	– ⁶⁾	1,06 %
Anteilumlauf in Stück	8.061.498	7.259.141
Anteilwert	104,90 EUR ⁷⁾	106,09 EUR ⁸⁾
Ausgabepreis	110,67 EUR	111,92 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	–	am 04.05.2021 2,66 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

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

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

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

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

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

⁶⁾ Eine Berechnung/Angabe erfolgt nur zum Geschäftsjahresende.

⁷⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 4. Mai 2021 in Höhe von 2,66 EUR

⁸⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 5. Mai 2020 in Höhe von 2,88 EUR

30

Immobilienenerwerbe

Erste Investition in
den USA – Boston

Bericht des Fondsmanagements

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 12 Nachhaltigkeit und Offenlegungsverordnung
- 16 Strategie und Management
- 20 Risikoprofil
- 22 Ratings und Auszeichnungen
- 24 Immobilienportfoliostruktur
- 28 Kredite und Währungsrisiken
- 30 Immobilienenerwerbe
- 40 Immobilienverkauf
- 42 Immobilienbestand
- 54 Ausblick

Zahlen und Fakten

- 60 Vermietung
- 61 Vermögensübersicht
- 64 Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 79 Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 79 Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 81 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 82 Gremien

42

Immobilienbestand

Nachhaltigkeits-
aktivitäten und
Vermietung

Hintergrundinformationen:

- 06 Stabilität auch während der Corona-Pandemie
- 12 Nachhaltigkeit und Offenlegungs-Verordnung
- 44 Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den
Bestandsimmobilien

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

+2,4 %

p.a. zum 30. Juni 2021

+25,5 %

seit Auflage
am 15. Juli 2013

95,8 %

Vermietungsquote

a+ AIF

Offene
Immobilienfonds

SCOPE

Juni 2021

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



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die Corona-Pandemie hat Herausforderungen in praktisch allen Bereichen der Wirtschaft geschaffen. Sie hat dabei auch Trends verstärkt, wonach mit Investments in Immobilien hohe Erwartungen verbunden werden. So waren im ersten Halbjahr 2021 deutliche Zeichen der Erholung in wichtigen Segmenten spürbar. Entgegen anfänglicher Skepsis aufgrund der Diskussionen um das Homeoffice in den Medien behaupteten Büroimmobilien klar ihre Spitzenposition als favorisierte Nutzungsart bei Investoren. Gleichzeitig war ein anhaltender Run der Käufer auf Logistikimmobilien im Gange, wenngleich auf wesentlich niedrigerem Niveau. In beiden Assetklassen war der LEADING CITIES INVEST durch sein bewährtes Management bereits positioniert, sodass zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres Stabilität und Wertsteigerung das Ergebnis prägten.

Das Wichtigste in Kürze:

- Zum fünften Mal in Folge wurde der LEADING CITIES INVEST im aktuellen Scope-Rating mit der Note »a⁺_{AIF}« ausgezeichnet. Erneut wurden in der Begründung die Stärken des LEADING CITIES INVEST während der Covid-19-Krise besonders hervorgehoben.
- Er verfügt nach Einschätzung des aktuellen Scope-Ratings wiederum über die »beste Bewer-

tung des Immobilienportfolios innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds«. Dabei konnte sich die Bewertung des Immobilienportfolios im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht verbessern.

- Auch beim Asset Management Rating im Segment Immobilien stufte Scope die KanAm Grund Group von »AA_{AMR}« auf »AA_{AMR}« (sehr gute Qualität und Kompetenz) herauf.
- Der LEADING CITIES INVEST erreichte im aktuellen GRESB Benchmarking den »Green Star«-Status. GRESB steht für »Global Real Estate Sustainability Benchmark« und ist das weltweit anerkannte Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds.
- Mit einer Wertentwicklung von 2,4 % p.a. zum 30. Juni 2021 zählt der LEADING CITIES INVEST weiterhin zur Spitzengruppe vergleichbarer Offener Immobilienfonds. Seit Auflegung des Fonds im Jahr 2013 haben ersteinvestierte Anleger somit ihr ursprüngliches Anlagekapital um 25,5 % vermehrt.
- Das Fondsvermögen stieg im ersten Geschäftshalbjahr von 770,2 Mio. EUR auf 845,7 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen wuchs gleichzeitig um rund 15 % auf 953,3 Mio. EUR. Es umfasst zum 30. Juni 2021 35 Objekte an 25 Standorten in zehn Ländern auf zwei Kontinenten.
- Zwei Immobilien kamen neu hinzu (»147 Milk Street«, Boston, USA und »Hammer Straße«, Hamburg). Erstmals wurde dabei auch in den USA investiert.



- Eine Immobilie (»Kastenbauerstraße 2–6«, München) wurde nach vorangegangener Aufwertung gewinnbringend veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte kurz nach dem Berichtsstichtag.
- Die Vermietungsquote von 95,8 % zum Stichtag 30. Juni 2021 entspricht nach wirtschaftlicher Betrachtung dem Stand der Vollvermietung.
- Am 4. Mai 2021 erfolgte eine Ausschüttung für das vorausgegangene Geschäftsjahr in Höhe von 2,66 EUR pro Anteil.

Hohe Anerkennung bei Rating-Experten und Analysten

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

Der LEADING CITIES INVEST verfügt nach Einschätzung der unabhängigen Ratingagentur Scope über das beste bewertete Immobilienportfolio innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds. »Im Gegensatz zum

Branchendurchschnitt konnte der LEADING CITIES INVEST die Bewertung seines Immobilienportfolios im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht verbessern«, urteilt Scope in seiner aktuellen Marktstudie. Der Publikumsfonds der KanAm Grund Group konnte das positive Rating nach Ansicht von Scope halten und ist im aktuellen Scope-Rating von Juni 2021 weiter mit »a+_{AIF}« bewertet. Dies sei vor allem seiner fortschreitenden Diversifikation und dem geringen Mieteranteil aus den kritischen Einzelhandelssegmenten geschuldet, heißt es bei Scope. Bereits im Vorjahr hatte Scope den LEADING CITIES INVEST in der Corona-Krise entsprechend hervorgehoben und die KanAm Grund Group mit dem Scope Award 2021 als Besten Asset Manager in der Kategorie »Retail Real Estate Europe« ausgezeichnet.

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

»Green Star«-Status bei GRESB erreicht

Der LEADING CITIES INVEST ist außerdem erfolgreich im globalen Benchmarking-System GRESB. Bei seiner Bewerbung erreichte er auf Anhieb den »Green Star«-Status. GRESB steht für »Global Real Estate Sustainability Benchmark« und ist das weltweit anerkannte Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds.

Stabilität auch während der Corona-Pandemie

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

Branchen bzw. Mieter in konkrete Entscheidungen zur Abwehr nachteiliger Folgen mündeten.

Konkret zielt diese Strategie auf die Minimierung dauerhafter Mietausfälle, die Aufrechterhaltung der langfristig ausgerichteten Portfolio- und Mieterstruktur sowie die Vermeidung von Leerständen und dauerhaften Nachvermietungsrisiken nach wirtschaftlich vernünftigen Abwägungen. Mit seinem breit diversifizierten Portfolio aus 35 Immobilien in 25 Städten, verteilt auf zehn Länder, ist der LEADING CITIES INVEST dafür gut aufgestellt.

Die enge Begleitung von Mietern in der aktuellen Sondersituation zahlt sich aus: Bislang sind keine Insolvenzen infolge der Corona-Krise zu verzeichnen. Die Bonität des Mieterportfolios ist weiterhin gut. Dies wird bestätigt durch Bonitätsratings führender Wirtschaftsinformations- und Analyseunternehmen. Demnach verfügt der LEADING CITIES INVEST über ein »moderates gewichtetes Mietausfallrisiko« in Höhe von lediglich 1,36 %¹⁾ auf Zwölf-Monats-Sicht. Bis jetzt mussten keine Abwertungen vorgenommen oder Vereinbarungen zur Reduzierung / zum Ausfall von Mietforderungen getroffen werden. Mit dauerhaften Mietausfällen ist nach derzeitigem Stand nicht zu rechnen. Eingegangene Mietstundungsanträge betreffen aktuell lediglich 2,3 % der Jahresnettosollmiete.

Büros bleiben Zentren bewusster Zusammenarbeit

In vielen Unternehmen hat die Rückkehr in die Büros begonnen oder ist zumindest absehbar. In Deutschland endete die Corona-bedingte Homeoffice-Pflicht am 30. Juni 2021. In anderen Ländern ist die Situation ähnlich.

Dennoch betreffen Fragen unserer Anleger häufig die längerfristigen Auswirkungen von Fernarbeit und Homeoffice-Vereinbarungen auf die Vermietung und Ertragskraft der Büroimmobilien im LEADING CITIES INVEST.

Bedenken, wonach das Büro seinen Wert in der Arbeitswelt verlieren könnte, sind nach unserer Überzeugung unbegründet. Auch in der Corona-Krise setzten Investoren ihr größtes Vertrauen auf das stabile Bürosegment. Seitens unserer Mieter kam es

¹⁾ Anteil an der Jahresnettosollmiete

Leading Cities:

Drei Kategorien nach dem

C-Score Modell

Leading Cities International

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

Leading Cities National

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

Leading Cities Future

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

»Der LEADING CITIES INVEST verfügt mit einem Anteil von 24,2 % über einen hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand.«

bis Ende des Berichtszeitraums zu keiner Kündigung von Büroflächen. Mit einem Anteil von 77,9 % ist der LEADING CITIES INVEST überwiegend in Büroimmobilien investiert. Deren Mieter sind durch die Corona-Krise gegenwärtig kaum gefährdet. Dazu trägt auch der hohe Anteil von Mietern der öffentlichen Hand (Behörden/Verbände/Bildungseinrichtungen) bei, der aktuell bei 24,2 % der jährlichen Mieterträge liegt. Vereinzelt wurden Mietstundungen gewährt. Diese werden in den meisten Fällen bereits wieder ausgeglichen.

Richtig scheint jedoch, dass die Pandemie einen Veränderungsprozess in Gang gesetzt hat. Ein Trend geht hin zu hybriden Lösungen, bei denen das Büro ein wichtiges Zentrum bewusster Zusammenarbeit bleibt und Homeoffice daneben stärker ermöglicht wird. Es ist zu erwarten, dass Abstandsregelungen, neue Formen der Zusammenarbeit (New Office) sowie vermehrtes Zusammenarbeiten in interdisziplinären Teams sogar zu einer höheren Flächennachfrage führen können. Auch die Veränderung der Gesamtwirtschaft hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft wird langfristig zu mehr Büronutzern führen. Und nicht zuletzt dient das moderne Bürogebäude unter repräsentativer Adresse im Gegensatz zum anonymen Homeoffice als sichtbares Zeichen der Stärke und Leistungsfähigkeit, auf das ein Unternehmen allein schon deshalb nicht verzichten kann.

Beim Anlageerfolg ganz vorn dabei

Während des Berichtszeitraums gelang es dem Management, die Vermietungsquote des LEADING CITIES INVEST von 94,5 % zum 31. Dezember 2020 auf 95,8 % zum 30. Juni 2021 zu steigern. Diese Zahl steht für stabile und stetige Einnahmen.

Zum Stichtag 30. Juni 2021 erreichte der Fonds einen Anlagerfolg von 2,4 % p.a. Die Wertentwicklung über fünf Jahre liegt damit bei 25,5 %. Mit dieser

Rendite positioniert sich der LEADING CITIES INVEST in der Spitzengruppe vergleichbarer Fonds. Zur Einordnung dieses Ergebnisses:

Für das Gesamtjahr 2021 erwarten die Analysten der Ratingagentur Scope für die Branche der Offenen Immobilienfonds eine durchschnittliche Rendite von rund 1,5 % p.a.

Während des Berichtszeitraumes wurden rund 0,8 Millionen neue Anteile ausgegeben. Gleichzeitig lag die Quote der Anteilrückgaben zum Stichtag bei lediglich 1,9 % des Nettofondsvermögens. Die daraus resultierende hohe Loyalitätsrate von 98,1 % zusammen mit der kontinuierlich stark gestiegenen Nachfrage nach Anteilen am LEADING CITIES INVEST zeigt eine sehr hohe Zufriedenheit der Anleger mit dem Produkt und steht für das Vertrauen in die KanAm Grund als erfahrene und internationale Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit über 20 Jahren Erfahrung.

Investieren ist das bessere Sparen

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

Die hohe Nachfrage nach Anteilen des LEADING CITIES INVEST zeigt, dass das Negativzins-Dilemma im Bewusstsein der Anleger angekommen ist. Hier kann der LEADING CITIES INVEST durch seine überdurchschnittliche Rendite und geringen Schwankungen positive Impulse für die Vermögensplanung des Anlegers setzen. Im Branchenvergleich zählt er zur Spitzengruppe vergleichbarer Fonds.



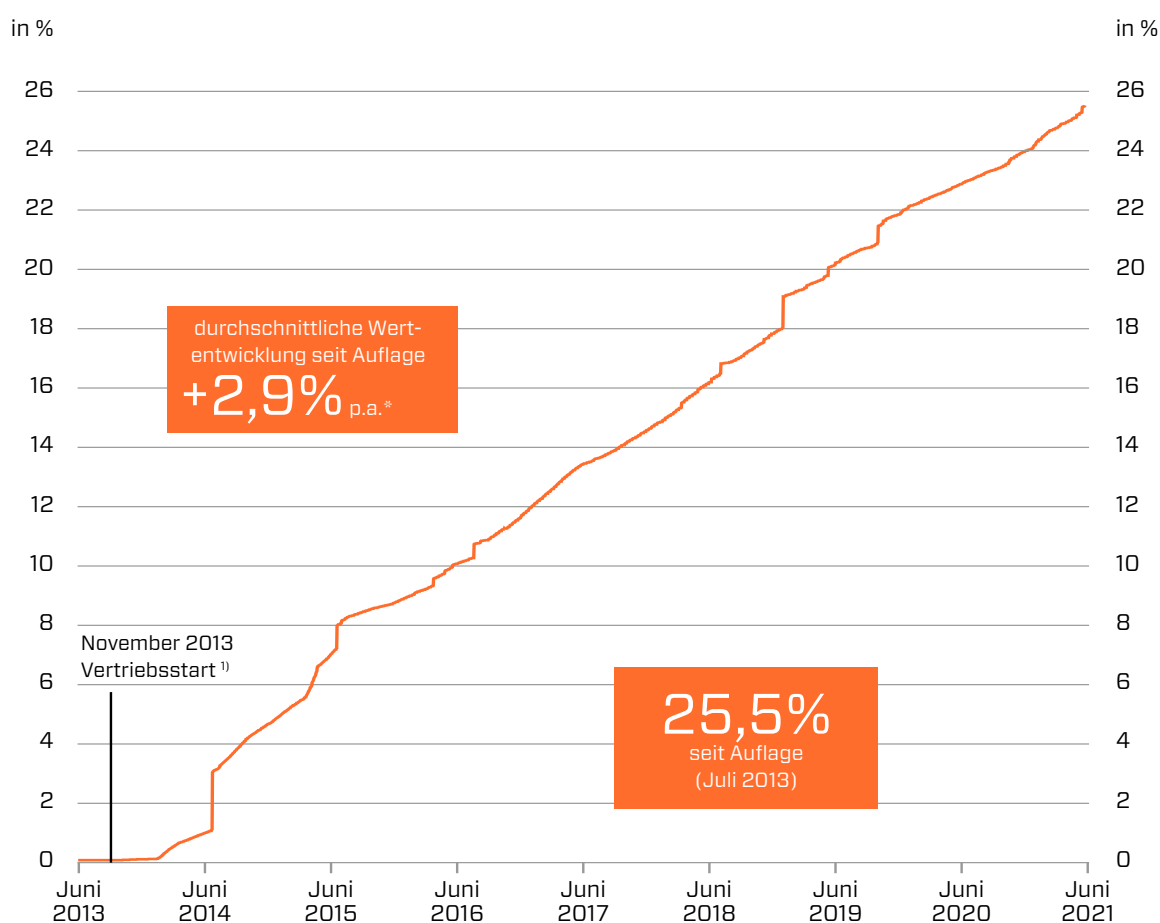
Die gegenüber den aktuellen Kapitalmarktzinsen überlegene Immobilienrendite des LEADING CITIES INVEST ist eng mit der selektiven Einkaufsstrategie des Fondsmanagements verbunden. Im Fokus stehen Städte, die als wichtige Wirtschaftsstandorte nationale oder internationale Bedeutung genießen. Dabei greift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

Erfolg ist das Produkt der Methode

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

Wertentwicklung* seit Auflage

Stichtag 30.06.2021



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

¹⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

aufbauend in den ausgewählten Städten Immobilien mit Core- und Core-plus-Einstufung als potenzielle Anlageobjekte heraus.

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

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

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

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

Qualität schafft Vertrauen

Mit dem Scope Award von November 2020 als »Best Asset Manager – Retail Real Estate Europe« für die KanAm Grund Group ist der LEADING CITIES INVEST in das Geschäftsjahr 2021 gestartet.

In der Begründung des unabhängigen Unternehmens für Ratings, Research und Risikoanalysen, Scope, heißt es wörtlich: »Die KanAm Grund Group glänzt mit einem risikoarmen Branchen-Mix im LEADING CITIES INVEST, welcher vor dem Hintergrund der Covid-19-Krise seine Stärken zeigt. Die hohe Transaktions- und Akquisitionskompetenz des Anbieters mündete in einer sehr guten Portfolioallokation.« Die Jury lobt zudem die hohe Vermietungsquote sowie die im Vergleich zur Peergroup sehr hohe Lagequalität des Immobilienportfolios.

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

Aufbruch in die Zukunft

Abgeschlossen ist der Umzug unserer Gesellschaft vom Frankfurter MesseTurm in den neu erbauten OMNITURM. Das 190 Meter hohe Bürogebäude verkörpert unseren Aufbruch in die Zukunft. Es verbindet höchste Nachhaltigkeit und beste Voraussetzungen für unsere Digitalisierungsstrategie. Denn kurze Reaktionszeiten, hohe Transparenz und intensive Kommunikation sind für unsere Investoren und das Team der KanAm Grund gleichermaßen wichtig. Das setzt hochvernetzte, effiziente Arbeitsweisen und Arbeitswelten voraus. Das flexible und topmoderne Büronutzungskonzept im OMNITURM ist ganz darauf ausgerichtet und deshalb offen für unser »New-Office-Konzept«. Leistungsfähige Systeme und neueste Technologie sind Voraussetzungen für Spitzenleistungen und eine erfolgreiche Zusammenarbeit, von denen vor allem unsere Anleger profitieren werden.

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

»Grüneres« Portfolio schafft Werte

Unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« ist ein erfolgreicher und nachhaltig verankerter Prozess in unserer Unternehmensstrategie. Für uns haben nicht nur Finanzkennzahlen eine hohe Bedeutung, vielmehr fühlen wir als internationales Immobilienunternehmen auch eine Verantwortung für die Auswirkungen unserer Entscheidungen und unseres Handelns auf die Gesellschaft und die Umwelt.



Infolgedessen hat der LEADING CITIES INVEST die Energieversorgung seiner Gebäude in einem Rahmenvertrag neu gebündelt und kann seinen

Allgemeinstrom- und Erdgasbedarf nun CO₂-neutral decken. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt aus der Energieumstellung unserer Immobilien zu erhöhen. Und schließlich richten wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf die vorhandene Energieversorgung zugunsten erneuerbarer Energien.

Auf diese Weise können wir mittlerweile auf Ebene des LEADING CITIES INVEST rund 4.386 Tonnen CO₂ jährlich einsparen (bestätigt durch Westbridge Advisory GmbH per Juli 2021). Insgesamt wurden seit Umstellung der Energieversorgung 2019 bisher rund 8.371 Tonnen CO₂ in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart. Detaillierte Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie der KanAm Grund Group finden Sie im unmittelbar anschließenden Kapitel »LEADING CITIES INVEST goes green«.

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

Hinweis

Bitte beachten Sie: Der Verkaufsprospekt für den LEADING CITIES INVEST wurde im Geschäftsjahr zum 12. März 2021 aktualisiert, da der LEADING CITIES INVEST aktuell nach Artikel 6 der Offenlegungs-Verordnung (Verordnung (EU) 2019/2088, auch »SFDR«) klassifiziert wurde.

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

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



NACHHALTIGKEIT UND OFFENLEGUNGS-VERORDNUNG

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

Offenlegungs-Verordnung (SFDR)

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

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

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

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

Weitere Entwicklung der Rechtslage

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

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

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



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

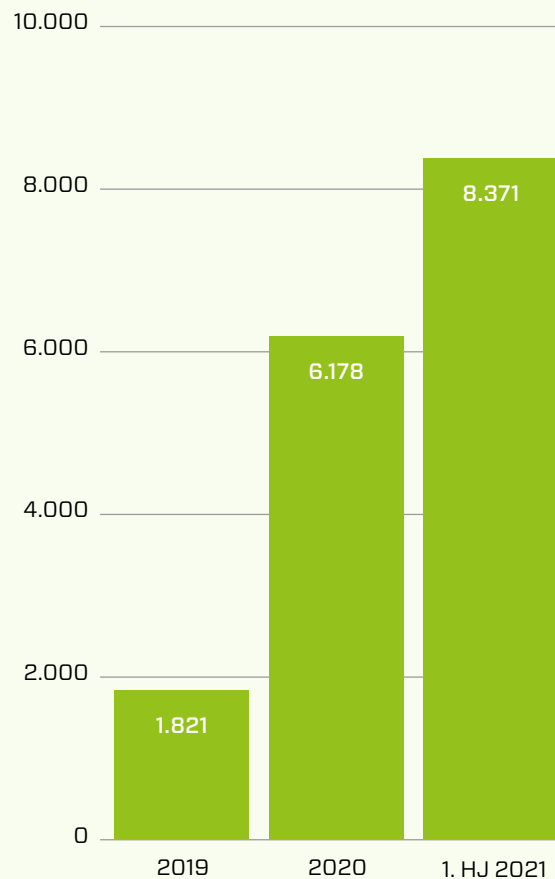
- ein ESG-Produkt, das die Merkmale »Berücksichtigung von und Transparenz über Nachhaltigkeitsaspekte« und einen »anerkannten Branchenstandard« erfüllt,
- ein ESG-Produkt, das einer »dezidierten ESG-Strategie inklusive ggf. von Mindestausschlüssen« folgt und einen »anerkannten Branchenstandard« berücksichtigt,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

Nachhaltigkeitsaktivitäten

Wir erfüllen bei KanAm Grund anerkannte Branchenstandards, da wir den UN PRI (United Nations Principles for Responsible Investment) beigetreten sind und die Wohlverhaltensrichtlinien des BVI sowie die BVI-Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement befolgen. Aufgrund unserer langjährigen Aktivitäten und vielfältigen Maßnahmen im Bereich der Nachhaltigkeit gehen wir davon aus, dass unsere verschiedenen Immobilienfonds als Art.-6-Fonds oder als Art.-8-Fonds (ESG-Produkt) zu qualifizieren sind. Hinsichtlich des LEADING CITIES INVEST befinden wir uns aktuell mit der BaFin in Abstimmung, wie unser erfolgreicher Offener Immobilienfonds unter den neuen Regelungen einzugruppieren ist. Dies erfolgt mit der Aufsichtsbehörde in zwei Schritten. Zunächst wurde der LEADING CITIES INVEST bereits im März 2021 als sogenanntes Art.-6-Produkt qualifiziert, also als Offener Immobilienfonds, für den Angaben gemacht werden, wie z. B., dass Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungen einbezogen werden, und zu den zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des betreffenden Fondsprodukts. Aktuell wird zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Halbjahresberichtes mit der BaFin in einem zweiten Schritt erörtert, ob der LEADING CITIES INVEST darüber hinaus auch als sogenanntes ESG-Produkt einzustufen ist, also als Offener Immobilienfonds, der ökologische, soziale und / oder Governance-Merkmale fördert.

CO₂-Einsparung der Immobilien des LEADING CITIES INVEST

kumuliert seit 2019 in Tonnen (Stand 30.06.2021)



Unabhängig von diesem formalen und zum Zeitpunkt der Drucklegung noch andauernden Aufsichtsverfahren freuen wir uns, über die Einsparung von CO₂-Emissionen und unter anderem über folgende Aktivitäten im Berichtszeitraum im Bereich Nachhaltigkeit zu berichten:

1. Wir haben unsere Zertifizierungsquote erhöht

Wir prüfen laufend die Eignung von Gebäudezertifizierungen unserer Immobilien. Gebäudezertifikate bieten die Möglichkeit, Nachhaltigkeitskriterien nach unabhängigen sowie etablierten und anerkannten Maßstäben zu messen und zu vergleichen. Mitte 2021 waren im LEADING CITIES INVEST insgesamt elf Immobilien im Wert von rund 478 Mio. EUR zertifiziert oder befanden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 50,2 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST.

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

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien CO₂-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sieben weiteren europäischen Ländern erneuerbare Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Und schließlich legen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf vorhandene CO₂-neutrale Energieversorgung. Auf diese Weise können wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 30. Juni 2021 rund 4.386 Tonnen CO₂ jährlich einsparen und das Ergebnis damit um rund 52 % gegenüber dem Halbjahresbericht zum 30. Juni 2020 steigern. Insgesamt wurden seit 2019 bisher rund **8.371 Tonnen CO₂** in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.

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

Gerade weil Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche nicht standardisiert ist, lassen wir uns von einem neutralen Experten beurteilen. In diesem Zusammenhang haben wir mit dem LEADING CITIES INVEST erstmals 2020 am GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark teilgenommen und konnten mit dem Fonds den »Green Star«-Status erreichen. GRESB steht für das weltweit anerkannte Bewertungssystem für die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios. Auch 2021 haben wir erneut an GRESB teilgenommen und erwarten die Ergebnisse im Herbst. Wir gehen davon aus, dass wir den »Green Star«-Status behalten werden. KanAm Grund Group schätzt das GRESB-Verfahren aus mehreren Gründen. Am Markt gibt es derzeit international kein vergleichbares und bereits etabliertes Benchmarkingsystem für die Beurteilung der Nachhaltigkeit von Portfolios und Unternehmen. Im Gegensatz zu Bewertungssystemen von einzelnen Immobilien, wie bei LEED oder BREEAM, werden im Rahmen des GRESB-Bewertungssystems ganze Portfolios, Fonds und das Unternehmen analysiert.



4. Wir haben 2020 die UN PRI unterzeichnet

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



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

Seit Januar 2021 ist die KanAm Grund Group der Brancheninitiative ECORE (ESG-Circle of Real Estate) beigetreten. Die Initiative wurde zu Beginn des Jahres 2020 zur Entwicklung eines praxistauglichen Steuerungstools auf Portfolio- und Objektebene sowie zum Austausch von Best-Practice-Ansätzen gegründet. Mittlerweile gehören zum Teilnehmerkreis rund 90 europäische Bestandshalter sowie die Verbände ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V. und BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. Damit werden wir als Branche einem gemeinsamen Standard folgen. Es wird klare und akzeptierte Leitplanken für den Weg in die Zukunft geben. Für uns ist

die Teilnahme zugleich ein Lernprozess, bei dem wir uns auch mit eigenen Ideen einbringen können. ECORE ist somit das nationale Pendant zu GRESB, das von der Immobilienbranche selbst entwickelt wurde.



6. Unser Sustainability-Team setzt Nachhaltigkeitsziele um

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

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

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

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



Strategie und Management

Offene Immobilienfonds

der neuen Generation:

mehr Wert – mehr Sicherheit

Für Anleger

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

Für den einzelnen Fonds

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

Für die Anlageklasse

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

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

Dazu investiert der Fonds derzeit in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa. Darüber hinaus werden auch Investitionen in Nordamerika getätigt. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlage summe beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Ausgabepreis bei 110,67 EUR.

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

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

Aktuelle Investmentstrategie

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

Merkmale von

Core- und Core-plus-Immobilien



Core-Immobilien

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



Core-plus-Immobilien

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

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

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



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

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

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

Eigene Research- und Portfoliomodelle

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

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

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

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

Research- und Portfoliomodelle*

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

Leading Cities

KanAm Grund C-Score Modell

Identifiziert Leading Cities mit bestmöglichem Rendite-/ Risikopotenzial für Investitionen

International Leading Cities



National Leading Cities



Future Leading Cities



Invest

KanAm Grund Property Selection Modell

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

Core und Core-plus

Core und Core-plus

Core



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

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

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

Um an ausgewählten Investitionsstandorten infrage kommende Immobilien hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung beurteilen zu können, arbeitet das

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

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 30. Juni 2021 bereits 39 Immobilien für den Fonds akquiriert. Fünf dieser Objekte konnten zwischenzeitlich bereits wieder gewinnbringend verkauft werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte an die jeweilige Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.





LEADING CITIES
INVEST

Risikoprofil

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

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken:

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

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

Adressenausfallrisiken:

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

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

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

Sonstige Marktpreisrisiken:

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

Liquiditätsrisiken:

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

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

Operationelle Risiken:

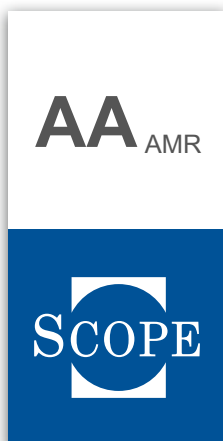
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft identifiziert im Rahmen ihres Risikomanagements regelmäßig Risiken bei den wesentlichen fondsbezogenen Geschäftsprozessen und steuert ihnen durch risikomindernde Maßnahmen entgegen.

Nachhaltigkeitsrisiken:

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



Upgrade



Juni 2021

Scope AA_{AMR}
Asset Management
Rating



November 2020

Scope Award 2021
Bester Asset Manager –
Retail Real Estate Europe

KanAm Grund Group mit mehrfach ausgezeichnetem Asset Management

Top-Ratings der KanAm Grund Group

Bereits im November 2020 wurde die KanAm Grund Group mit dem LEADING CITIES INVEST als »Bester Asset Manager – Retail Real Estate Europe« mit dem Scope Award 2021 ausgezeichnet. Damit wurde der LEADING CITIES INVEST zum zweiten Mal mit einem Scope Award gewürdigt, nachdem er bereits 2013 den Award für »Portfolio Construction« als erster Offener Immobilienfonds der neuen Generation erhalten hatte. Darauf folgten im Juni 2021 zum fünften Mal in Folge die Note »a_{AIF}« für den LEADING CITIES INVEST im aktuellen Immobilienfonds Rating der führenden europäischen Ratingagentur Scope sowie das Upgrade im Asset Management Rating auf die Note »AA_{AMR} (sehr gut)«.

Imponierende Leistung des Asset Managements

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

Zum Management Rating heißt es bei Scope, dieses werde wesentlich gestützt durch die sehr hohe Branchenexpertise, die überdurchschnittliche Erfahrung und die Stabilität der Geschäftsführung sowie die sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen und in Nordamerika. Die sehr positive Entwicklung der Assets under Management (»AuM«) in den letzten Jahren, die konsequente Weiterentwicklung der ESG-Strategie sowie die im Ein-, Drei- und Fünf-Jahres-Vergleich immer in der Spitzengruppe der Europafonds liegende Performance des LEADING CITIES INVEST trugen ebenfalls zur Endnote bei.

KanAm Grund Group ist ausgezeichnet mit dem »europäischen Oskar« der Asset Manager

Die Jury lobt in ihrer Begründung zum Scope Award die hohe Vermietungsquote sowie die im Vergleich zur Peergroup sehr hohe Lagequalität des Immobilienportfolios. Der Scope Award ist nach Einschätzung der Ratingagentur die traditionsreichste und bedeutendste Auszeichnung für Fonds- und Asset

»Die KanAm Grund Group glänzt mit einem risikoarmen Branchen-Mix im LEADING CITIES INVEST, welcher vor dem Hintergrund der Covid-19-Krise seine Stärken zeigt. Die hohe Transaktions- und Akquisitionskompetenz des Anbieters mündete in einer sehr guten Portfolioallokation.« **Gemäß Scope in der Begründung zum Scope Award 2021**

Manager im deutschsprachigen Raum. Die Auszeichnung berücksichtigt quantitative und qualitative Aspekte und ermöglicht damit auch auf die Zukunft gerichtete Aussagen zur Qualität von Fonds und Managern.

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

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

Scope Immobilienfonds Rating

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

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

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

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



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



»Portfolio Construction«
Award 2013 – ausgezeichnet
von Scope bei Auflage

Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 953,3 Mio. EUR war zum Stichtag 30. Juni 2021 auf 35 Objekte in 25 europäischen Städten verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 36,4 % vor Frankreich (20,6 %), Großbritannien (9,9 %), der Schweiz (8,1 %), Finnland (7,0 %), Belgien (5,0 %), den USA (4,2 %), Polen (4,0 %), Spanien (2,6 %) und Irland (2,2 %).

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen breiten Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 77,9 % der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro zugeordnet. Es folgten die Nutzungsarten Handel und Gastronomie (5,9 %), Kfz (5,9 %) sowie Industrie/Logistik (4,5 %) und Arztpraxen/Med. Dienstleister (3,8 %). Der Rest stammte im Wesentlichen aus der Nutzungsart Freizeit. Die zuletzt einzige Hotelimmobilie des LEADING CITIES INVEST war bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie im Januar 2020 verkauft worden.

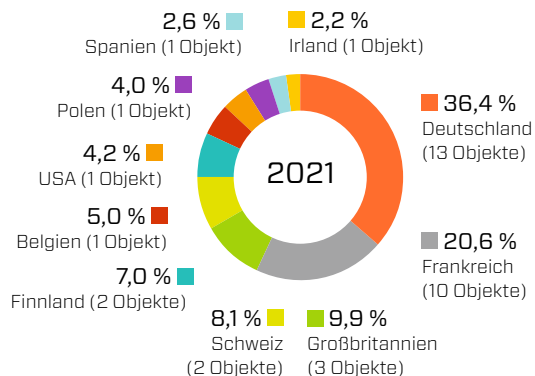
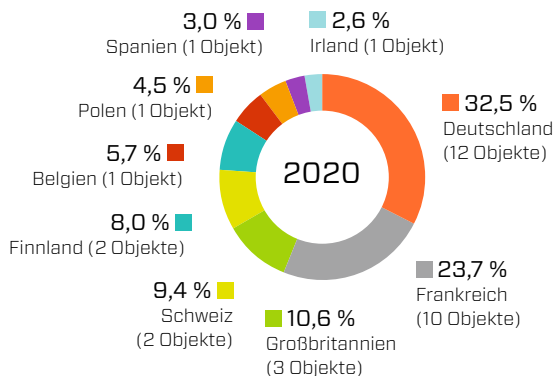
Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine möglichst breite Diversifikation zu erreichen.

Dennoch geht mit dem wachsenden Fondsvermögen auch eine allmähliche Steigerung der Objektgröße im Zuge von Neuakquisitionen einher. Mit dem Erwerb des Bürogebäudes »Campus E« in München im Geschäftsjahr 2017 kam bereits erstmals eine Immobilie in das Portfolio, deren Verkehrswert über 50 Mio. EUR liegt. Auf das im Dezember 2019 in dieser Größenklasse erworbene Gebäude »Kastenbauerstraße 2 – 6«, ebenfalls in München, folgten im Berichtszeitraum drei weitere Objekte dieser Größe: »La Porte d'Eysins« bei Genf, »PIXEL« bei Paris und »Quartermile 3« in Edinburgh. »Kastenbauerstraße 2 – 6« wurde im Berichtszeitraum nach nur 1,5 Jahren gewinnbringend verkauft, der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte kurz nach dem Berichtsstichtag.

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2020

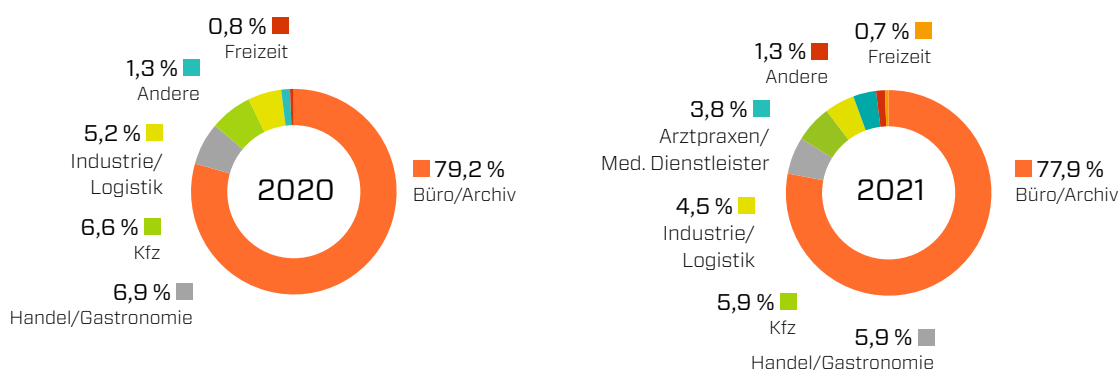
Stand: 30.06.2021



Nutzungsarten der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2020

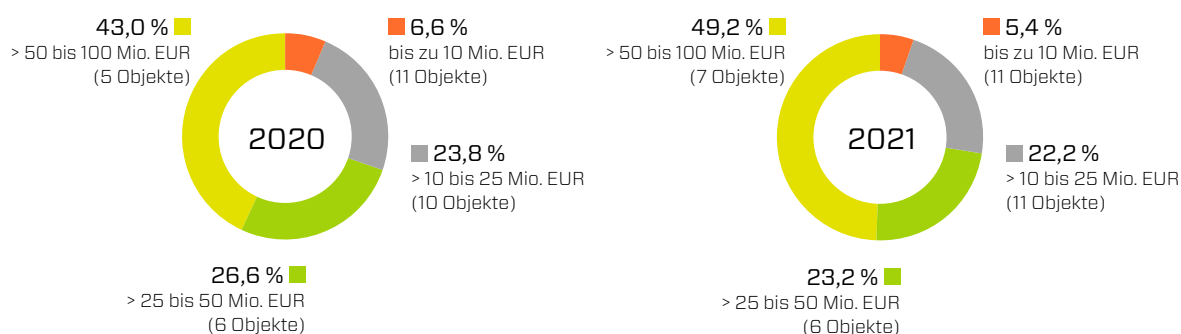
Stand: 30.06.2021



Größenklassen der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2020

Stand: 30.06.2021



Wirtschaftliche Altersstruktur¹⁾²⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2020

Stand: 30.06.2021



¹⁾ Keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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

Ein besonderes Kennzeichen der Immobilien ist ihre hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisten Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 61,3 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 19,6 % 15 bis 20 Jahre alt, 19,1 % sind älter als 20 Jahre.

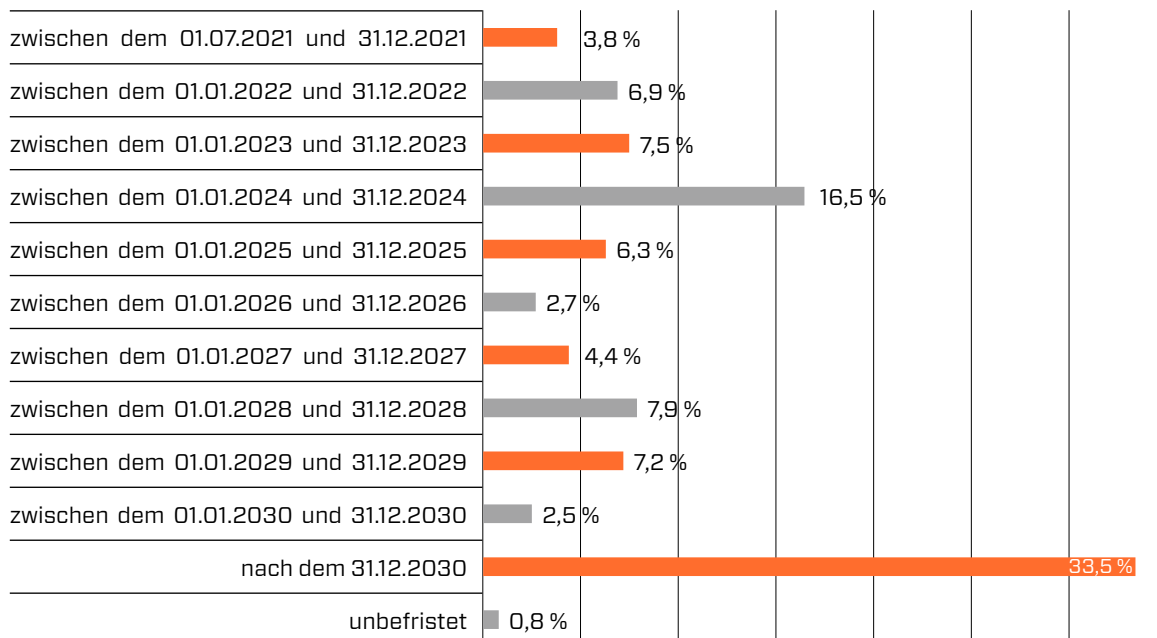
Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Vermietungsquote bei 95,8 %, dies entspricht wirtschaftlich einer

Vollvermietung. Die Mietverträge sind überwiegend langfristig, zum Teil mit Laufzeiten über das Jahr 2026 hinaus.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Aktuell sind insgesamt elf Immobilien im Wert von rund 478 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 50,2 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand«.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 30.06.2021





Berlin, Mebeshaus

Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 227,4 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 25,8 % des Immobilienvermögens bzw. 26,9 % des Nettofondsvermögens.

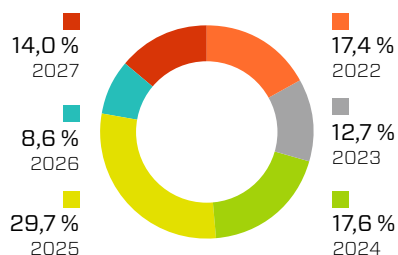
Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für

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

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben.

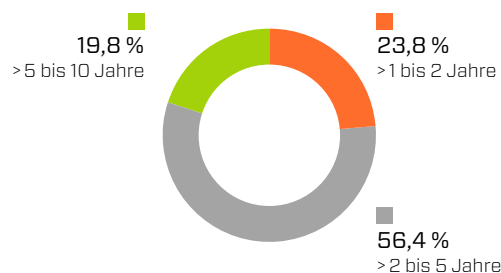
Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 30. Juni 2021

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt- Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	123,5	48,2	171,7	19,5
GBP-Kredite	9,3	15,8	25,1	2,9
CHF-Kredite	18,2	0,0	18,2	2,1
USD-Kredite	0,0	12,4	12,4	1,4
Gesamt	151,0	76,4	227,4	25,8

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2021 siehe Seite 80.

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

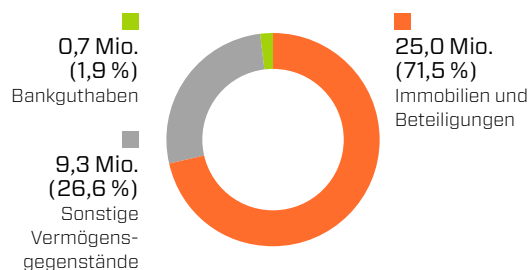
wird eine vollständige Absicherung der Fremdwährungsrisiken.

Zum Stichtag 30. Juni 2021 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 5,5 Mio. EUR; dies entspricht 0,65 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungs-

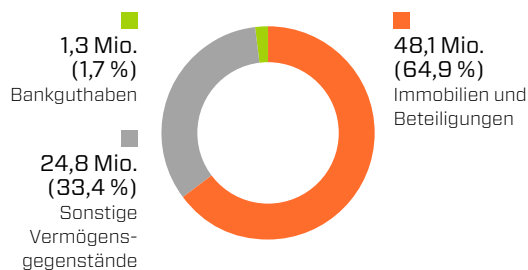
risiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

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

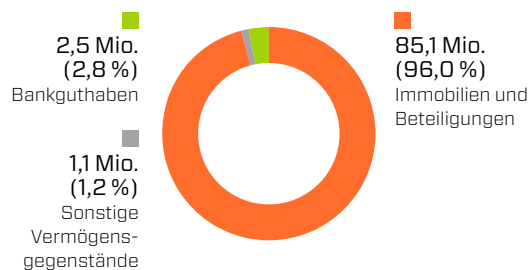
Vermögensgegenstände in USD



Vermögensgegenstände in GBP



Vermögensgegenstände in CHF



Vermögensübersicht

Fremdwährungen des LEADING CITIES INVEST

	GBP in Mio. EUR	CHF in Mio. EUR	USD in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	56,08	77,50	20,99	154,57
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	30,37	3,26	8,36	41,99
./. Kredite	9,32	18,21	-	27,53
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4,69	2,86	0,01	7,56
Fremdwährungsposition	72,44	59,69	29,34	161,47
Devisentermingeschäfte	69,42	58,58	28,00	156,00
Offene Fremdwährungspositionen	3,02	1,11	1,34	5,47
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,36	0,13	0,16	0,65
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,28	0,10	0,13	0,51

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2021 siehe Seite 80.



Leading Cities

Immobilienenerwerbe während des Berichtszeitraumes

Während des Berichtszeitraumes wurde das Portfolio des LEADING CITIES INVEST um zwei Immobilien erweitert. Das medizinische Versorgungszentrum »147 Milk Street« in Boston war die erste Investition in den USA. Der Behördensitz in der Hammer Straße von Hamburg wechselte im Januar 2021 in den Bestand, nachdem die vertragliche Sicherung des Objekts bereits im Vorjahr erfolgte.

Zum Stichtag 30. Juni 2021 lag die Zahl der Fondsobjekte bei 35.

Boston



Büro-Durchschnitts-
miete (brutto) p.a.

362,-
€/qm

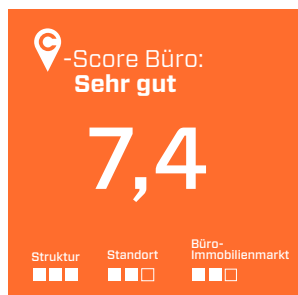
Q2 2021

Büro-Leerstandsrate

11,8 %

Q2 2021

Hamburg



Büro-Spitzenmiete p.a.

390,-
€/qm

Q2 2021

Büro-Leerstandsrate

3,0 %

Q2 2021

Boston 147 Milk Street

Ärztehaus

Besitzübergang: 03/2021



Hamburg Hammer Straße

Büro-, Verwaltungsgebäude

Erwerb: 12/2020

Besitzübergang: 01/2021



USA



Boston/USA
Neuer Investitionsstandort des LEADING CITIES INVEST

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

Die Erfahrung zeigt, dass sich die USA nach Rückschlägen immer schon schneller erholen als beispielsweise die Länder der EU. Auch dank der milliardenschweren Unterstützungsprogramme und Konjunkturlösungen ist der Aufschwung in vollem Gange. Niedrige Realzinsen und die vergleichsweise hohe Inflation machen Immobilieninvestitionen zusätzlich interessant.

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

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



Bevölkerungszahl

332,1
Mio.

2020

BIP pro Kopf

51.539
EUR

2020

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

Nominales BIP

17.048
Mrd. EUR

2020

Arbeitslosenquote

5,9 %

Juni 2021

Inflationsrate

+5,4 %

Juni 2021

Gewerbliches Investitionsvolumen

67.127
Mio. EUR

Q1 2021



Leading City
International
Boston

Score Büro:
Sehr gut

6,2

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

147 Milk Street, Boston

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

147 Milk Street, Boston – auf einen Blick

Lage

Im Financial District in der Innenstadt von Boston

Verkehrsanbindung

Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Nutzung

Arztpraxen/Medizinische Dienstleister

Mieter

Atrius Health

Mietverträge

Laufzeit bis 2034

Fertigstellung (Refurbishment)

1902/1983

Nachhaltigkeit

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



Deutschland



Bevölkerungszahl

83,2
Mio.

2020

BIP pro Kopf

40.490
EUR

2020

Nominales BIP

3.332
Mrd. EUR

2020

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

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

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

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

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

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

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

Arbeitslosenquote

3,7 %

Juni 2021

Inflationsrate

+2,1 %

Juni 2021

Gewerbliches
Investitionsvolumen

**15.434
Mio. EUR**

Q1 2021



Leading City
International
Hamburg

Score Büro:
Sehr gut

7,4

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Hammer Straße, Hamburg

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





Hammer Straße, Hamburg – auf einen Blick

Lage

Im östlichen Hamburger Stadtteil Wandsbek

Verkehrsanbindung

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

Nutzung

Büro

Mieter

Freie und Hansestadt Hamburg

Mietverträge

Langfristig bis Ende 2036

Fertigstellung (Refurbishment)

2006

Nachhaltigkeit

Zurzeit wird eine Zertifizierungsvorprüfung durchgeführt, um zu eruieren, welches Zertifizierungssystem sinnvollerweise für das Objekt angestrebt werden soll.

Immobilienverkauf während des Berichtszeitraumes –

Besitzübergang nach dem 30. Juni 2021

Kastenbauerstraße 2 – 6, München

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

Im Rahmen des laufenden Asset Managements wurden beim Münchener Objekt in der Kastenbauerstraße gemäß der Fondsstrategie der Allgemeinstrombezug und die Wärmeversorgung 2020 auf Ökostrom beziehungsweise Ökowärme umgestellt. Durch diese Maßnahmen verbesserte sich der CO₂-Ausstoß im Gebäude deutlich. Dennoch müssten in dem Gebäude innerhalb der nächsten Jahre weitere Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden, um den Nachhaltigkeitsanforderungen des LEADING CITIES INVEST zu genügen.

Zum 23. Juni 2021 hatte sich der Anteilwert für unseren mehrfach ausgezeichneten LEADING CITIES INVEST um 0,15 EUR auf 104,85 EUR erhöht. Hintergrund für die Anteilwertsteigerung war die Aufwertung der Münchner Büroimmobilie Kastenbauerstraße 2 – 6 im Rahmen der turnusmäßigen Neubewertung. Kastenbauerstraße war die zweitgrößte Immobilie des LEADING CITIES INVEST.







Immobilienbestand

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 30. Juni 2021 nach zwei Neuerwerben aus 35 Immobilien an 25 Standorten in zehn Ländern auf zwei Kontinenten.

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



Leading City
National
Edinburgh

Leading City
International
Dublin

Leading City
International
London

Leading City
International
Boston

Leading City
National
Toulouse

Leading City
International
Barcelona





BREEAM®

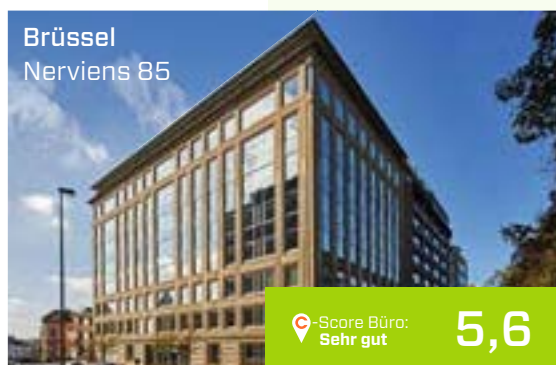


HQE

MINERGIE®

Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien

Unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« ist ein erfolgreicher und nachhaltig verankerter Prozess in unserer Unternehmensstrategie. In dem Zusammenhang wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt elf Immobilien im Wert von rund 478 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 50,2 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum 30. Juni 2021. Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Gemeindeflächen unserer Immobilien CO₂-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sieben weiteren europäischen Ländern erneuerbare Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Und schließlich legen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf vorhandene CO₂-neutrale Energieversorgung. Auf diese Weise können wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 30. Juni 2021 rund 4.386 Tonnen CO₂ jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 bisher rund 8.371 Tonnen CO₂ in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.



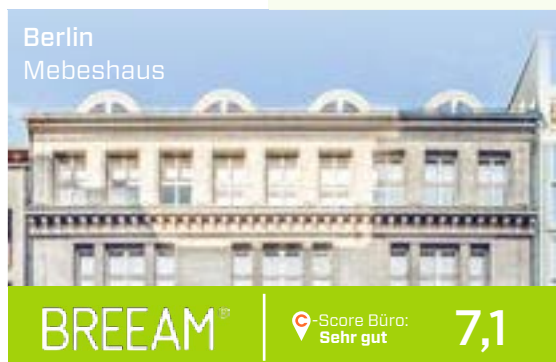
Brüssel
Nerviens 85

Score Büro:
Sehr gut

5,6

Nachhaltigkeit

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



Berlin
Mebeshaus

BREEAM®

Score Büro:
Sehr gut

7,1

Nachhaltigkeit

Kurz nach Abschluss des Berichtszeitraumes konnte das BREEAM-Zertifizierungsverfahren Anfang August 2021 mit der Note »Sehr gut« erfolgreich abgeschlossen werden.



Deutschland
Logistik-Portfolio

6 Objekte

Nachhaltigkeit

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

Nachhaltigkeit

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

Dresden
Kugelhaus



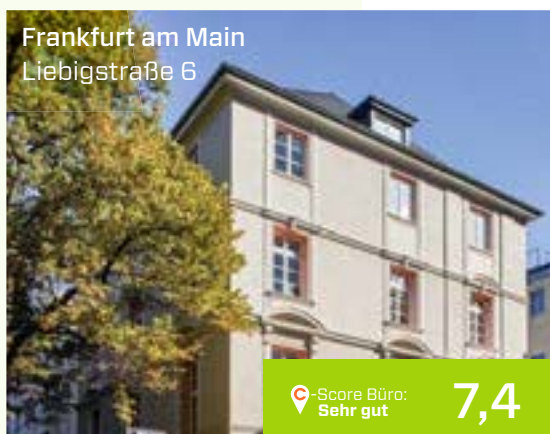
Score Einzelhandel:
Empfohlen

4,0

Nachhaltigkeit

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

Frankfurt am Main
Liebigstraße 6



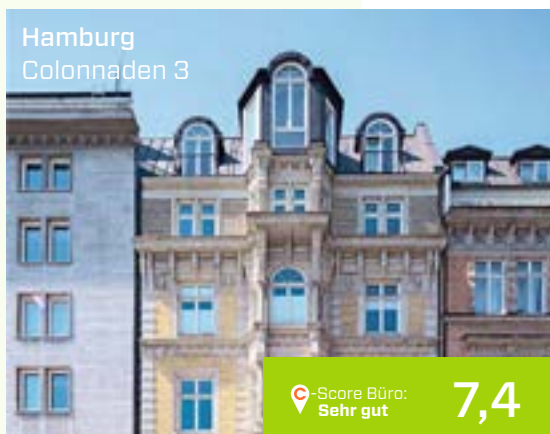
Score Büro:
Sehr gut

7,4

Nachhaltigkeit

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen. Zudem wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

Hamburg
Colonnaden 3



Score Büro:
Sehr gut

7,4

Nachhaltigkeit

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

München
Campus E



Score Büro:
Hervorragend

7,8

München
Kastenbauerstraße 2 – 6



Score Büro:
Hervorragend

7,8

Nachhaltigkeit

Zur Betriebsoptimierung wurde ein Audit durchgeführt, die Gemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt und Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, woraufhin ein Mieter seine Energieversorgung umgestellt hat. Des Weiteren wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

Helsinki
Fredriksberg B und C



BREEAM®

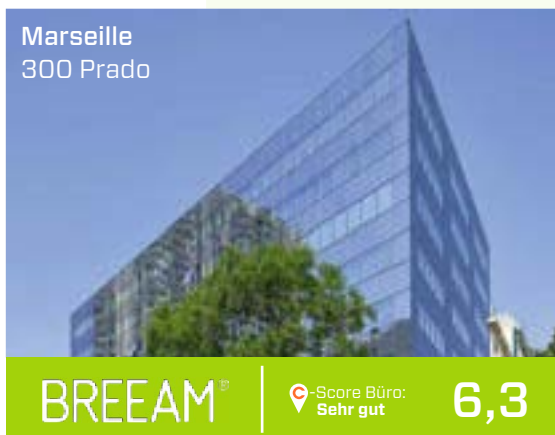
Score Büro:
Gut

4,4

Nachhaltigkeit

Auch bei den beiden finnischen Immobilien konnte nach Abschluss des Berichtszeitraumes im Juli 2021 die **BREEAM-Zertifizierung** erreicht werden. Hier wurde die Note »Excellent« vergeben. Zur Betriebsoptimierung wurden die Gemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.

Marseille
300 Prado



BREEAM®

Score Büro:
Sehr gut

6,3

Nachhaltigkeit

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

Nizza
Notre Dame



BREEAM®

Score Büro:
Sehr gut

5,9

Nachhaltigkeit

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

Nachhaltigkeit

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

Paris/Nanterre
PIXEL



Nachhaltigkeit

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

Paris
Rue de Charonne



Nachhaltigkeit

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

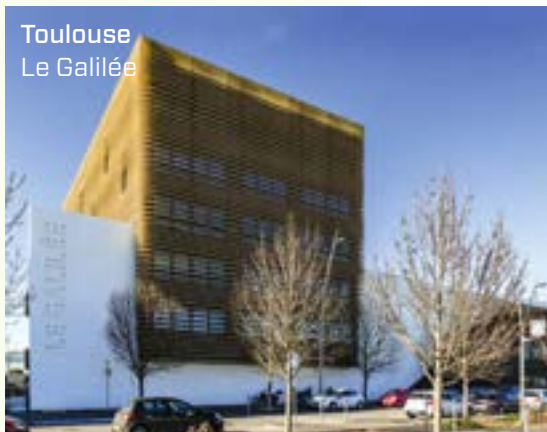
Paris/Meudon
Le Copernic



Nachhaltigkeit

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

Toulouse
Le Galilée



London
3 Copthall Avenue



Score Büro:
Hervorragend

7,5

Nachhaltigkeit

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

Edinburgh
Greenside



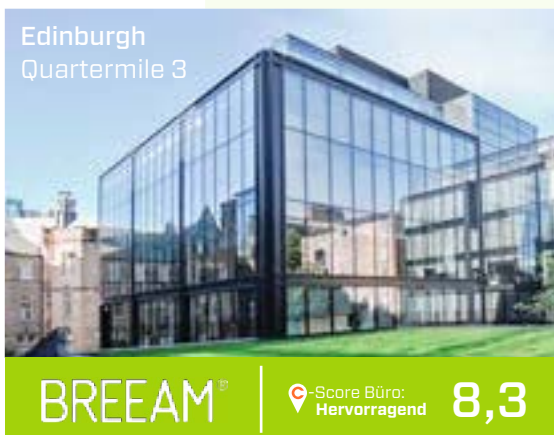
Score Büro:
Hervorragend

8,3

Nachhaltigkeit

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

Edinburgh
Quartermile 3



BREEAM[®]

Score Büro:
Hervorragend

8,3

Nachhaltigkeit

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

Warschau
Renaissance



BREEAM[®]

Score Büro:
Sehr gut

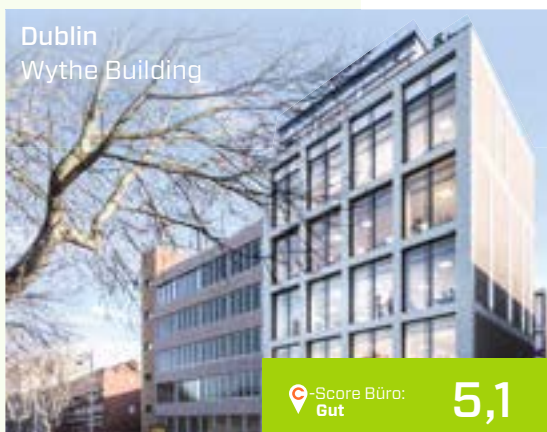
6,8

Nachhaltigkeit

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good). Zur Betriebsoptimierung wurde ein Audit durchgeführt. Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Mietern wurde die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Modernisierung/Verschönerung der Eingangshalle zur Steigerung des Wohlfühlfaktors. Ferner sind LED-Leuchten installiert.

Nachhaltigkeit

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



Nachhaltigkeit

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



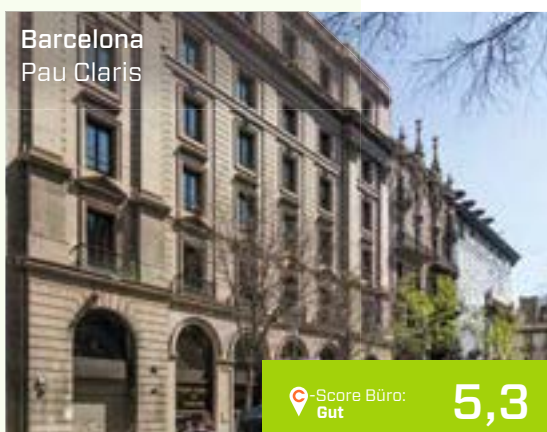
Nachhaltigkeit

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



Nachhaltigkeit

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



Aktuelles aus dem Immobilienbestand

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



Berlin Mebeshaus



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

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

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

Bereits mit der Sanierung wurden die Weichen gestellt für die Nachhaltigkeitszertifizierung höchster Stufe, entsprechend den BREEAM-Anforderungen nach ökologischen und soziokulturellen Aspekten. Kurz nach Abschluss des Berichtszeitraumes konnte das BREEAM-Zertifizierungsverfahren mit der Note »Sehr gut« erfolgreich abgeschlossen werden.

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

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



München Campus E



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

Hauptmieter von »Campus E« ist die Stadt München.



Hamburg Colonnaden 3

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



Genau das Richtige, fand eine bonitätsstarke Gesellschaft zur Verwaltung von privatem Großvermögen (Family Office). Mit ihr kam während des Berichtszeitraums ein Mietvertrag über eine bis dahin vorhandene Leerstandsfläche zustande. Der Mietvertrag wurde langfristig mit einer Laufzeit von vorerst fünf Jahren geschlossen.





NEWS



Helsinki Fredriksberg B und C



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



Edinburgh Greenside

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

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



Etoy/Lausanne Chiquita-Headquarter

Beim europäischen Headquarter der Fruchthandelsgesellschaft Chiquita im schweizerischen Etoy bei Lausanne deuten sich Veränderungen an. Das Unternehmen plant, seine Präsenz am Standort eventuell zu verringern. Der Mieter hat auf seine Break-Option zurückgegriffen. Das Laufzeitende fällt damit auf den 30. Juni 2022. Derzeit sind wir in Verhandlungen mit dem Mieter. Ob dieser Flächen teilweise zurückgibt oder in vollem Umfang weitermietet, war zum Ende des Berichtszeitraums noch nicht entschieden.



 London
3 Copthall Avenue

Das Investment-Management-Unternehmen Clearance Capital hat während des Berichtszeitraums eine zwischenzeitlich frei gewordene Bürofläche im Bürogebäude »3 Copthall Avenue« angemietet. Das Gebäude im historischen Stil steht in bester City-Lage von London. Die Nachbarschaft zur Bank of England macht die Adresse besonders für Finanzunternehmen attraktiv. Das Objekt verfügt auf einem quadratischen Grundriss über eine bestens nutzbare Fläche von 1.600 qm.





Anlageerfolg des LEADING CITIES INVEST

+25,5%

seit Auflage
am 15. Juli 2013

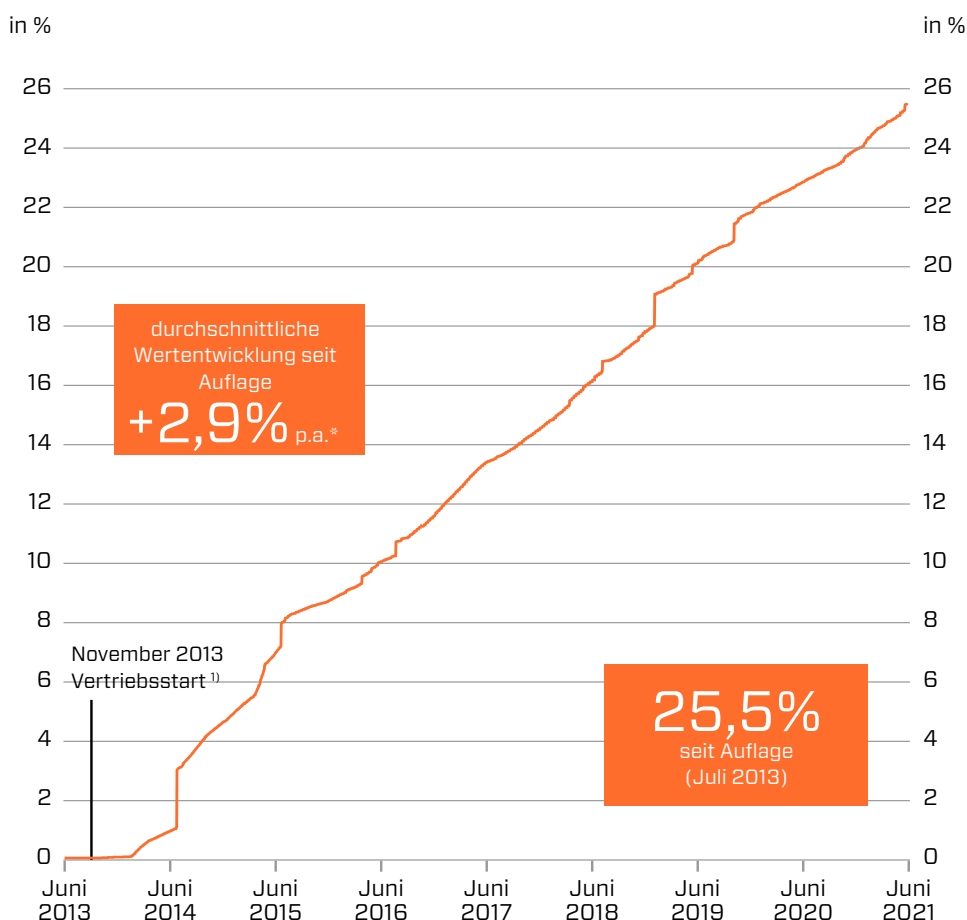


Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Scheitelpunkt der Corona-Pandemie ist überschritten. Die fortschreitenden Impfkampagnen zeigen Erfolg. Viele Länder sind auf dem Weg zurück zur Normalität. Auch in den Märkten des LEADING CITIES INVEST hellt sich die Stimmung auf. Dennoch bleiben Unsicherheiten. Gesundheits- und Wirtschaftsexperten tun sich schwer damit, die Gefahren durch neu auftretende Virusvarianten zu bewerten. Auch stecken manche Branchen immer noch tief in der Krise.

Wertentwicklung seit Auflage / Stichtag 30. Juni 2021



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

¹⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals



Mit am stärksten traf es die Hotels und den stationären Einzelhandel im Non-Food-Bereich. Insofern erwies es sich als sehr gute Entscheidung, dass das Management des LEADING CITIES INVEST die Risiko-Exposition in diesem Bereich durch die frühzeitige Veräußerung der einzigen Hotelimmobilie – ADAGIO ACCESS in Brüssel – auf null reduzierte. Der Anteil von Mietern des Einzelhandels hatte mit 5,9 % zum Stichtag eine untergeordnete Relevanz.

Büros haben die Krise vergleichsweise gut überstanden. Obwohl das Transaktionsvolumen weltweit auch in diesem Segment zurückging, sehen sich Marktbeobachter in ihrer Meinung bestätigt, dass sich das Büro trotz Pandemie und Homeoffice als favorisierte Nutzungsart behauptet. Analysten des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle gehen sogar davon aus, dass im Verlauf des Jahres 2021 die Büromieten in den sieben größten Metropolen Deutschlands um 0,7 % steigen werden.

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

Der Immobilienmarkt korreliert mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Deshalb steht auch zu erwarten, dass er der Konjunktur auf ihrem Erholungskurs folgen wird. Für Deutschland liegt die Wachstumsprognose des ifo Instituts 2021 bei 3,3 % und für 2022 sogar bei 4,3 %.

Was vielen Anlegern in anderen Assetklassen zunehmend Sorge bereitet, ist die zuletzt deutlich ge-

stiegene Inflation, die mit der Unsicherheit über den Fortbestand der ultralockeren Geldpolitik einhergeht. Dahinter verbergen sich die Risiken erhöhter Volatilität bzw. von Kursverlusten sowie negativen Realzinsen auf Anleihen und Ersparnisse. Anlagen im LEADING CITIES INVEST sind hingegen weitgehend inflationsgeschützt durch indexierte Mietverträge. Die Volatilität bewegt sich anders als etwa bei Aktien innerhalb eines sehr engen Rahmens. Immobilien als Sachwerte bieten außerdem ein hohes Maß an Sicherheit und Stabilität.

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

Transaktionsentscheidungen während des Berichtszeitraums bezogen noch vorhandene Unsicherheiten mit ein. Neuerwerbe beschränkten sich auf das stabile Bürosegment und krisenunabhängige Branchen. Vor diesem Hintergrund ist auch der Kauf der ersten Fondsimmobilie in den USA zu sehen – ein Ärztehaus bzw. medizinisches Versorgungszentrum in der Innenstadt von Boston. Zudem wurden Anfang August – also kurz nach Abschluss des Berichtszeitraumes – fünf weitere Büroimmobilien in zentralen Innen-

stadtlagen Barcelonas erworben, die allesamt langfristig an die Generalitat de Catalunya vermietet sind.

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

Mit der zusätzlichen Zertifizierung von Objekten und der Umstellung des Allgemeinstrom- und Erdgasverbrauchs von Immobilien im LEADING CITIES INVEST auf erneuerbare Energien haben wir bereits einen großen Schritt getan, sodass zukünftig eine erhebliche Menge schädlichen Klimagases in jedem Jahr vermieden wird. Wir sind überzeugt, dass der Markt solche Immobilien, aus denen die nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen spricht, mit Wertsteigerung belohnen wird. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt elf Immobilien im Wert von rund 478 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 50,2 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum 30. Juni 2021.

Frankfurt am Main, 10. August 2021

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert



Sascha Schädly



Jan Jescow Stoeher

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Zum 12. März 2021 wurde der LEADING CITIES INVEST nach Artikel 6 der Offenlegungs-Verordnung (Verordnung (EU) 2019/2088, auch »SFDR«) klassifiziert.

Die wichtigsten Offenlegungspflichten aus der SFDR lassen sich in drei Kategorien aufteilen: Veröffentlichungspflichten auf der Website, in vorvertraglichen Informationen und innerhalb der regelmäßigen Berichte (ab 1. Januar 2022).

Es besteht allerdings generell noch eine Vielzahl ungeklärter Detailfragen, da die BaFin als zuständige Aufsichtsbehörde aktuell erst eine Verwaltungspraxis zu diesen Themen entwickeln muss. Dies betrifft insbesondere die Frage, welche Anforderungen beispielsweise an einen Offenen Immobilienfonds zu stellen sind, der zukünftig als sog. »Art.-8-Produkt« oder als »Art.-9-Produkt« zu qualifizieren ist. Wir befinden uns hierüber weiterhin im Austausch mit der Aufsichtsbehörde.

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



London, 3 Cophall Avenue







Zahlen und Fakten

- 60** Vermietung
- 61** Vermögensübersicht
- 64** Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 79** Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 79** Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 81** Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 82** Gremien

Vermietung

Vermietungsinformationen zum 30. Juni 2021¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	1,5	0,0	1,9	1,3
Büro/Archiv	69,9	80,3	81,9	77,9
Freizeit	0,5	2,3	0,0	0,7
Handel/Gastronomie	9,4	8,3	2,1	5,9
Industrie/Logistik	14,8	0,0	0,0	4,5
Kfz	3,8	9,1	5,6	5,9
Arztpraxen/Med. Dienstleister	0,0	0,0	8,5	3,8
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 30. Juni 2021³⁾

Leerstand	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Archiv	1,7	10,5	0,0	3,3
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,3	0,1
Industrie/Logistik	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,1	1,9	0,5	0,8
Arztpraxen/Med. Dienstleister	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,1	87,6	99,2	95,8

Auslaufende Mietverträge (Stand: 30. Juni 2021)¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
2021	1,7	7,5	0,7	3,8
2022	10,7	3,1	11,7	6,9
2023	4,7	5,9	1,1	7,5
2024	0,0	66,9	0,0	16,5
2025	82,8	0,0	13,0	6,3
2026	0,0	3,1	3,5	2,7
2027	0,0	2,2	7,3	4,4
2028	0,0	4,0	4,4	7,9
2029	0,0	1,8	14,3	7,2
2030	0,0	2,4	3,9	2,5
2031 und länger	0,0	0,0	40,1	33,5
unbefristet	0,1	3,1	0,0	0,8
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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

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

Vermögensübersicht

zum 30. Juni 2021

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I. Immobilien ¹⁾			
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 119.035.308,61 EUR)		551.335.308,61	65,2
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 35.539.639,89 EUR)		203.258.620,00	24,0
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 4.328.659,69 EUR)		96.947.692,79	11,4
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.757.297,18 EUR)	9.448.094,56		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 34.153.914,54 EUR)	147.000.872,49		
3. Zinsansprüche	2.541,67		
4. Anschaffungsnebenkosten	46.336.376,93		
4.1 bei Immobilien: 29.627.679,45 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 16.708.697,48 EUR			
5. Andere (davon in Fremdwährung: 1.752.518,32 EUR)	15.869.515,00	218.657.400,65	25,9
(insgesamt in Fremdwährung: 37.663.730,04 EUR)			
Summe der Vermögensgegenstände		1.070.199.022,05	126,5
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 27.534.600,74 EUR)	171.074.600,74		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 1.635.029,77 EUR)	7.801.239,94		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.954.024,41 EUR)	17.866.698,98		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 1.351.045,76 EUR)	15.832.393,58	212.574.933,24	25,1
(insgesamt in Fremdwährung: 32.474.700,68 EUR)			
VI. Rückstellungen ³⁾		11.898.656,31	1,4
(davon in Fremdwährung: 2.612.242,33 EUR)			
Summe der Schulden		224.473.589,55	26,5
VII. Fondsvermögen		845.725.432,50	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2021 siehe Seite 80.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 64 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 79

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 79

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST veränderte sich auf insgesamt 551,3 Mio. EUR. Dies beruht auf Wertänderungen der Bestandsimmobilien.

Die Beteiligungen an **Immobilien-Gesellschaften** weisen durch den Erwerb der luxemburgischen Immobilien-Gesellschaft Loonie Propco 3 S.à r.l., welche die in Deutschland belegene Immobilie Hammer Straße 30 – 34 in Hamburg hält, und der amerikanischen Immobilien-Gesellschaft LCI 147 Milk Street LLC, welche die in Boston belegene Immobilie 147 Milk Street hält, einen Wert in Höhe von 203,3 Mio. EUR aus.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 30. Juni 2021 insgesamt 25 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter elf in Deutschland, eines in Belgien, neun in Frankreich, zwei in Großbritannien und zwei in der Schweiz, und zehn Immobilien-Gesellschaften. Die Immobilien wurden mit dem von externen Bewertern ermittelten Verkehrswert in das Fondsvermögen eingestellt.

Weitere Informationen über die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des LEADING CITIES INVEST entnommen werden (siehe Seiten 64 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (96,9 Mio. EUR) sind als Tages- und Festgelder (25,0 Mio. EUR) sowie auf Kontokorrentkonten (71,9 Mio. EUR) angelegt und haben einen Anteil von 11,4 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (42,3 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den nächsten Objekterwerb benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 9,4 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2021.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 147,0 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 2,5 TEUR bestehen aufgrund von Tages- und Festgeldern.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Berichtszeitraumes 46,3 Mio. EUR und resultieren aus den 25 direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (29,6 Mio. EUR) und zehn über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (16,7 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (15,9 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Steuern (1,3 Mio. EUR), aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (9,2 Mio. EUR), Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (1,6 Mio. EUR), Forderungen gegenüber Dritten (2,8 Mio. EUR) sowie Forderungen aus noch offenen Devisentermingeschäften (0,2 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (171,1 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (72,5 Mio. EUR), Frankreich (51,0 Mio. EUR), Finnland (20,0 Mio. EUR), die Schweiz (18,2 Mio. EUR) sowie Großbritannien (9,3 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (7,8 Mio. EUR) beinhalten noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten der Immobilien-Gesellschaft Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH (3,1 Mio. EUR), Kugelhaus, Dresden (1,1 Mio. EUR), Campus E, München (0,7 Mio. EUR) sowie Restverbindlichkeiten diverser Objekte.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (17,9 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (gesamt 10,2 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kautionen (0,7 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (15,8 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (6,0 Mio. EUR) sowie Abgrenzungen für Instandhaltung (1,1 Mio. EUR), Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,5 Mio. EUR), aus Devisentermingeschäften (1,3 Mio. EUR) und gegenüber Dritten (1,8 Mio. EUR).

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 11,9 Mio. EUR beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungen sowie für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien. Steuern auf Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es handelt sich somit i. d. R. um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können.

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

Zum Stichtag 30. Juni 2021 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 4,7 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen im Wesentlichen für Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (5,0 Mio. EUR), für Vermietungskosten (0,7 Mio. EUR), für Ertragsteuern (0,7 Mio. EUR) sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,4 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 845,7 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2021 wurden 869.478 Anteile ausgegeben und 67.121 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 8.061.498 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 104,90 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem 30. Juni 2021 u. a. aufgrund der Ausschüttung am 4. Mai 2021 in Höhe von 2,66 EUR von 106,09 EUR auf 104,90 EUR.

Vermögensaufstellung, Teil I

Immobilienverzeichnis

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		1	2
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24
Art des Grundstücks ¹⁾		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	1.654.319,00	1.375.856,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	1.700.000,00	1.500.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	1.672.659,50	1.437.928,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,2
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.173,26	76.521,14
in % des Kaufpreises		6,0	6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.395,44	65.814,03
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	4.198,82	3.826,3
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	28.742,19	26.192,31
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,4	3,4
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014	1930, 2013-2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85 ⁴⁾	56,15 ⁴⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2	55,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		H 100 %	H 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	63,2	52,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	63,2	52,7
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	53,0	53,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	53,0	53,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	1,1	9,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		0,0	0,0

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

3	4	5	
RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 & 48	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	
G, V	G, V	G, V	
-	-	-	
2.466.619,00	2.336.411,00	8.075.796,00	
2.600.000,00	2.500.000,00	7.600.000,00	
2.533.309,50	2.418.205,50	7.837.897,50	15.900.000,00
0,3	0,3	0,9	1,9
110.072,72	117.724,84	339.641,02	728.132,98
6,0	6,0	4,9	
15.401,76	16.472,48	56.233,62	
94.670,96	101.252,36	283.407,40	
5.477,99	5.887,08	16.988,61	
37.498,51	40.298,81	116.292,21	249.024,03
0,0	0,0	0,0	0,0
3,4	3,4	3,4	
11/2014	11/2014	11/2014	
1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	
138,35 ⁴⁾	116,6 ⁴⁾	688,5 ⁴⁾	
133,1	129,7	832,8	
-	-	-	
H 100 %	H 100 %	H 100 %	
K	K	K, L	
94,7	88,2	300,0	
94,7	88,2	256,0	
53,0	53,0	53,0	
53,0	53,0	53,0	
0,0	0,0	0,0	
1,2	7,1	4,6	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 78

Fortsetzung von Seite 65

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		6	7
NAME DER IMMOBILIE		NOTRE DAME	300 PRADO
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		06000 NIZZA 22/26 AVENUE NOTRE DAME	13008 MARSEILLE 300 AVENUE DU PRADO
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	25.000.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	24.500.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	24.750.000,00	18.600.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,9	2,4
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt		2.250.477,60	1.737.965,00
in % des Kaufpreises		9,5	9,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.581.877,60	1.057.290,00
davon sonstige Kosten	in EUR	668.600,00	680.675,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	111.507,39	86.113,24
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.750.850,63	1.374.481,50
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,8	7,9
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2019	05/2019
Bau-/Umbaujahr		1905/2017/2018	1974/2014
Grundstücksgröße	in qm	2.058	881
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.071,0	4.798,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 52 %, H 27 %, F 20 %, Kfz 1 %	B 89 %, Kfz 11 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, B, D	K, L, TG, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.246,1	936,1
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.220,0	952,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	48,0	53,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	48,0	53,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,5	1,9
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,8	4,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		29,5	28,2

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

8	9	10	
LE GALILÉE	PIXEL	COLONNADEN 3	
FRANKREICH	FRANKREICH	DEUTSCHLAND	
31700 TOULOUSE-BLAGNAC, 9 BOULEVARD HENRI ZIEGLER	92000 NANTERRE, 12-14 RUE DU PORT	20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	
G	G	G	
-	-	-	
24.500.000,00	83.900.000,00	13.500.000,00	
24.400.000,00	83.450.000,00	13.000.000,00	
24.450.000,00	83.675.000,00	13.250.000,00	180.625.000,00
2,9	9,9	1,6	21,6
2.479.068,00	7.497.925,00	774.432,64	15.468.001,22
9,5	9,0	6,3	
1.541.727,00	5.601.925,00	572.872,50	
937.341,00	1.896.000,00	201.560,14	
122.812,74	371.611,29	38.329,70	
2.041.420,40	6.547.339,23	312.990,65	12.276.106,44
0,3	0,9	0,0	1,6
8,2	8,7	4,0	
09/2019	03/2020	07/2015	
2010	2013	1877/1995-2012	
11.173	7.008	413	
10.478,0	16.446,7	1.783,3	
-	-	-	
B 81%, Kfz 19%	B 91%, Kfz 8%, H 1%	B 55%, H 31%, F 14 %	
K, L, D, TG	K, L, D, TG, F	B, K, L	
1.768,8	4.455,2	486,5	
1.781,2	4.455,2	496,4	
59,0	62,0	54,0	
59,0	62,0	51,0	
63,2	0,0	11,8	
0,2	3,2	2,9	
55,2	29,9	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 78

Fortsetzung von Seite 67

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		11	12
NAME DER IMMOBILIE		CAMPUS E	HANOMAGSTRASSE 31
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 44-66	21244 BUCHHOLZ, HANOMAGSTRASSE 31
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	58.700.000,00	5.500.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	59.500.000,00	5.490.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	59.100.000,00	5.495.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	7,0	0,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	3.340.468,00	487.567,86
in % des Kaufpreises		6,0	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.982.500,00	323.926,47
davon sonstige Kosten	in EUR	1.357.968,00	163.641,39
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	165.559,88	24.158,17
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.983.059,88	365.709,27
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,3	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,9	7,5
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		06/2017	12/2018
Bau-/Umbaujahr		2004/2017	2017
Grundstücksgröße	in qm	5.759	7.305
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.182,0	3.103,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 82 %, H 12 %, Kfz 6 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D, TG	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.246,1	302,4
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.246,1	302,4
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	53,0	46,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	61,0	46,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	2,2	11,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		37,2	29,6

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

13	14	15	
ESTLANDRING 1-3	AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7	OTTO-FLATH-STRASSE 1	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
23560 LÜBECK, ESTLANDRING 1-3	99098 ERFURT, AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7	24109 MELSDORF/KIEL, OTTO-FLATH-STRASSE 1	
G	G	G	
-	-	-	
5.700.000,00	6.700.000,00	5.700.000,00	
5.770.000,00	6.770.000,00	5.690.000,00	
5.735.000,00	6.735.000,00	5.695.000,00	263.385.000,00
0,7	0,8	0,7	31,5
511.752,77	600.753,26	507.883,20	20.916.426,31
9,0	9,0	9,0	
339.994,25	399.123,69	337.423,42	
171.758,52	201.629,57	170.459,78	
25.356,49	29.766,30	25.164,75	
383.849,61	450.606,07	380.947,17	15.840.278,44
0,1	0,1	0,1	2,3
7,5	7,5	7,5	
12/2018	12/2018	12/2018	
2017	2017	2017	
8.029	10.809	9.851	
3.532,0	3.926,0	3.708,0	
-	-	-	
1100 %	1100 %	1100 %	
K	K	K	
317,4	372,6	315,0	
317,4	372,6	315,0	
46,0	46,0	46,0	
46,0	46,0	46,0	
0,0	0,0	0,0	
11,5	12,5	12,5	
29,6	29,6	29,6	

Fußnoten siehe
Seite 78

Fortsetzung von Seite 69

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		16	17
NAME DER IMMOBILIE		ANNABERGER STRASSE 101	AM HELLWEG
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		09120 CHEMNITZ, ANNABERGER STRASSE 101	44805 BOCHUM, AM HELLWEG 9
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	6.400.000,00	5.400.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	6.400.000,00	5.430.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	6.400.000,00	5.415.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,8	0,6
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt		563.992,21	478.861,27
in % des Kaufpreises		9,0	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	374.700,68	318.142,06
davon sonstige Kosten	in EUR	189.291,53	160.719,21
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	27.944,86	23.726,78
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	423.032,77	363.242,43
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,5	7,6
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018	01/2019
Bau-/Umbaujahr		2018	2018
Grundstücksgröße	in qm	8.360	6.660
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.714,0	3.184,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		I 100 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	349,8	297,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	349,8	297,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	47,0	47,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	47,0	47,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	13,5	13,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		29,6	29,6

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

18	19	20	
LIEBIGSTRASSE 6	KASTENBAUERSTRASSE 2-6	KUGELHAUS	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
60323 FRANKFURT AM MAIN, LIEBIGSTRASSE 6	81677 MÜNCHEN, KASTENBAUERSTRASSE 2-6	01069 DRESDEN, WIENER PLATZ 10	
G	G	G	
-	-	-	
10.300.000,00	85.700.000,00	13.200.000,00	
10.200.000,00	86.300.000,00	13.200.000,00	
10.250.000,00	86.000.000,00	13.200.000,00	384.650.000,00
1,2	10,2	1,6	45,9
1.128.538,14	4.900.047,00	1.155.500,00	29.143.364,93
11,1	6,0	8,8	
639.903,00	2.932.500,00	488.500,00	
488.635,14	1.967.547,00	667.000,00	
55.917,17	242.789,08	57.253,08	
930.820,00	4.164.972,89	976.465,52	22.698.812,05
0,1	0,5	0,1	3,2
8,2	8,5	8,5	
09/2019	12/2019	12/2019	
1950/1986	1993/2017-2019	2006/2013-2014/2017-2018	
581	18.805	1.599	
1.048	22.400,0	4.906,0	
-	-	-	
B 97 %, Kfz 3 %	B 88 %, Kfz 7 %, A 4 %, H 1 %	H 97 %, B 3 %	
K, L	K, L, TG, D	K, L, D	
346,5	3.688,2	796,2	
330,0	3.830,5	796,2	
35,0	49,0	49,0	
38,0	52,0	49,0	
0,0	5,7	0,0	
10,3	4,9	8,0	
48,8	40,7	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 78

Fortsetzung von Seite 71

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG ⁷⁾
LAUFENDE NUMMER		21	22
NAME DER IMMOBILIE		NERVIENS 85	3 COPTHALL AVENUE
LAND		BELGIEN	GROSSBRITANNIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85	EC 2 LONDON 3 COPTHALL AVENUE
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	48.100.000,00	20.386.766,08
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	47.200.000,00	20.969.245,11
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	47.650.000,00	20.678.005,59
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,6	2,5
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	1.216.999,24	1.694.530,70
in % des Kaufpreises		2,7	9,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	1.076.546,80
davon sonstige Kosten	in EUR	1.216.999,24	617.983,90
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	60.316,77	84.000,47
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	738.797,19	1.184.360,41
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,1	7,0
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2017	06/2018
Bau-/Umbaujahr		1990/2010	1875/2016
Grundstücksgröße	in qm	1.339	477
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.323,0	1.630,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 87 %, Kfz 13 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D, TG	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.340,6	1.244,6
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.334,3	1.263,8
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	39,0	47,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	39,0	47,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		3,3	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,9	7,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		0,0	0,0

SUMME
IMMOBILIEN

23	24	25	
GREENSIDE	CHIQUITA-HEADQUARTER	LA PORTE D'EYSINS	
GROSSBRITANNIEN	SCHWEIZ	SCHWEIZ	
EH7 5JH EDINBURGH	1163 ETOY	1262 EYSINS	
12 BLENHEIM PLACE	LA TUILLIÈRE 16	ROUTE DE CRASSIER 1-3	
G	G	G	
-	-	-	
20.736.253,49	19.945.355,19	57.650.273,22	
20.969.245,11	19.672.131,15	57.741.347,91	
20.852.749,30	19.808.743,16	57.695.810,56	551.335.308,61
2,5	2,3	6,8	65,6
1.540.028,25	1.205.416,12	3.468.642,32	38.268.981,56
7,8	6,4	5,9	
888.728,81	654.997,80	1.977.017,99	
651.299,44	550.418,32	1.491.624,32	
76.305,81	59.726,34	171.865,38	
1.080.085,34	921.303,54	3.004.320,92	29.627.679,45
0,2	0,1	0,2	4,0
7,0	7,6	8,7	
07/2018	02/2019	02/2020	
1989/2017	2018	2019	
1.822,5	3.834,0	4.224,0	
3.569,1	2.807,0	6.546,0	
-	-	-	
B 97 %, Kfz 3 %	B 100 %	B 90 %, Kfz 10 %	
K, L	K, L	K, L, TG	
1.142,4	851,8	2.462,4	
1.146,0	803,7	2.462,5	
57,0	67,0	68,0	
61,0	67,0	68,0	
1,5	0,0	0,0	
5,9	3,6	8,1	
44,7	0,0	31,6	

Fußnoten siehe
Seite 78

		III. ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		KanAm Grund	LCI Barcelona Propco SL
RECHTSFORM		Copernic Meudon SAS	
SITZ DER GESELLSCHAFT		92200 Neuilly-sur-Seine	28010 Madrid
		29, Rue du Pont	Zurbano 45, 1 Planta
Gesellschaftskapital	in EUR	17.037.376,00	14.280.000,00
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	12.400.000,00
Darlehen	in EUR	9.200.000,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	22.035.442,31	14.267.530,32
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,7	1,9
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00	0,00
in % des Kaufpreises		0,0	0,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00	0,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00	0,00
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	0,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	-
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		26	27
NAME DER IMMOBILIE		LE COPERNIC	PAU CLARIS
LAND		FRANKREICH	SPANIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		92360 MEUDON-LA-FORÊT, 1-3, RUE JEANNE BRACONNIER	08009 BARCELONA, CARRER DE PAU CLARIS 158-160
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	29.000.000,00	25.000.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	29.100.000,00	24.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	29.050.000,00	24.850.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,4	2,9
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	1.635.650,00
in % des Kaufpreises		8,1	6,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	631.250,00
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	1.004.400,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	117.686,58	81.782,50
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.373.009,53	1.349.411,25
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,8	8,2
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	1940/1990
Grundstücksgröße	in qm	7.200	1.380
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	6.180,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 90 %, Kfz 10 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG, D, F	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.866,8	1.332,5
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.866,4	1.332,5
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	51,0	43,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	50,0	38,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,5	12,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		31,7	0,0

ZWISCHENSUMME
DER
BETEILIGUNGEN
AN IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFTEN

Wythe Building Dublin PropCo Sarl	Kiinteistö Oy Fredriksberg B	Kiinteistö Oy Fredriksberg C	
2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas	00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	
5.212.000,00	21.639.312,85	16.932.410,19	
100,0	100,0	100,0	
10/2019	12/2019	12/2019	
10.400.000,00	10.900.000,00	8.500.000,00	
7.700.000,00	0,00	0,00	
5.119.379,60	26.014.829,49	21.094.536,56	88.531.718,28
0,7	3,1	2,5	10,9
434.250,00	2.055.123,70	1.607.868,95	4.097.242,65
2,1	7,9	7,6	
0,00	559.172,33	436.717,66	
434.250,00	1.495.951,37	1.171.151,29	
21.516,36	101.827,91	79.667,21	
359.477,69	1.738.950,84	1.360.504,52	3.458.933,05
0,0	0,2	0,2	
8,3	8,4	8,4	
28 WYTHE BUILDING IRLAND D02 CX48 DUBLIN, 48-50 CUFFE STREET	29 FREDRIKSBERG B FINNLAND 00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3-5	30 FREDRIKSBERG C FINNLAND 00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3-5	
G	G	G	
-	-	-	
21.200.000,00	37.100.000,00	30.100.000,00	
21.200.000,00	37.000.000,00	29.300.000,00	
21.200.000,00	37.050.000,00	29.700.000,00	141.850.000,00
2,8	4,4	3,5	
1.811.050,00	-	-	
8,7	-	-	
1.298.000,00	-	-	
513.050,00	-	-	
90.552,50	-	-	
1.494.116,25	-	-	
0,2	-	-	
8,3	-	-	
10/2019	12/2019	12/2019	
2019	2020	2020	
513	2.127	1.454	
1.617,0	6.709,0	4.908,0	
-	-	-	
B 100 %	B 88 %, Kfz 11 %, A 1 %	B 58 %, Kfz 12 %, A 25 %, H 5 %	
K, L, D	K, L, TG	K, L, TG	
954,0	987,4	1.360,5	
949,7	1.658,9	1.338,2	
68,0	69,0	69,0	
68,0	69,0	69,0	
0,0	0,0	0,0	
11,6	6,7	6,1	
36,3	30,0	29,9	

Fußnoten siehe
Seite 78

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		Dreizehnte K.G.R. Real Estate	Loonie Propco 3 S.à.r.l.
RECHTSFORM		GmbH	
SITZ DER GESELLSCHAFT		60327 Frankfurt am Main	2529 Howald, Luxemburg
		Platz der Einheit 2, Pollux	45, Rue des Scillas
Gesellschaftskapital	in EUR	15.034.270,22	17.512.003,15
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2020	01/2021
Gesellschafterdarlehen	in EUR	28.000.000,00	36.600.000,00
Darlehen	in EUR	0,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	26.287.615,44	34.812.397,02
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,8	4,1
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	5.562.980,31	5.651.050,00
in % des Kaufpreises		9,9	16,2
davon Gebühren und Steuern	in EUR	3.244.780,31	3.398.500,00
davon sonstige Kosten	in EUR	2.318.200,00	2.252.550,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	275.711,78	236.749,89
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	4.956.719,05	5.414.300,11
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,6	0,6
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,9	9,4
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		31	32
NAME DER IMMOBILIE		MEBESHAUS	HAMMER STRASSE 30-34
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		10969 BERLIN CHARLOTTENSTRASSE 82	22041 HAMBURG HAMMER STRASSE 30-34
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	56.000.000,00	73.400.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	56.000.000,00	73.300.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	56.000.000,00	73.350.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	6,6	8,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	-	-
in % des Kaufpreises		-	-
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-	-
davon sonstige Kosten	in EUR	-	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	-	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	-	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	-	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	-
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2020	01/2021
Bau-/Umbaujahr		1913/2010/2021	2006
Grundstücksgröße	in qm	910	4.479
Nutzfläche Gewerbe	in qm	4.035,0	16.008,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 96 %, A 4 %	B 94 %, Kfz 6 %
Ausstattung ⁶⁾		L, B	K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.541,0	2.194,3
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.547,2	2.194,3
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	60,0	55,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	60,0	55,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	15,2	15,5
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	0,0

IV. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG ⁷⁾			SUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN
Renaissance Property Company sp. z o. o. 01-208 Warschau ul. Przykowska, 33	LCI Quatermile PropCo Ltd. EH3 8HA Edinburgh 15 Atholl Crescent	LCI 147 Milk Street LLC Wilmington, Delaware 09 Orange Street	
13.072.868,45	14.275.158,43	20.859.574,65	
100,0	100,0	100,0	
05/2019	11/2020	03/2021	
6.046.957,95	26.357.176,14	7.796.738,40	
11.250.000,00	15.814.305,68	12.357.094,82	
18.087.249,37	14.552.991,01	20.986.648,88	203.258.620,00
1,7	1,8	2,5	23,8
1.408.150,92	1.009.031,11	811.886,22	18.540.341,21
7,8	6,9	3,9	
168.245,09	-	-	
1.239.905,83	1.009.031,11	811.886,22	
69.771,51	51.164,13	21.786,65	
1.113.645,78	974.999,92	790.099,57	16.708.697,48
0,1	0,1	0,1	
7,9	9,4	9,7	
33 RENAISSANCE POLEN 00-561 WARSCHAU MOKDOWSKA 19	34 QUARTERMILE 3 GROSSBRITANNIEN EH3 9GL EDINBURGH 10 NIGHTINGALE WAY	35 147 MILK STREET USA MA 02109 BOSTON 147 MILK STREET	
G	G	G	
-	-	-	
37.700.000,00	52.772.600,19	40.433.759,25	
37.400.000,00	52.772.600,19	40.433.759,25	
37.550.000,00	52.772.600,19	40.433.759,25	401.956.359,43
4,4	5,9	4,8	
-	3.539.854,80	545.195,02	
-	6,7	1,4	
-	2.622.320,60	-	
-	917.534,20	545.195,02	
-	167.935,43	9.995,24	
-	3.340.816,99	535.199,78	
-	0,4	0,1	
-	9,4	9,7	
05/2019	11/2020	03/2021	
1902/2005/2017	2018	1902/1983	
1.062	2.968	501	
5.261,4	6.821,8	4.862,3	
-	-	-	
B 72 %, H 20 %, Kfz 8 %	B 98 %, Kfz 2 %	P 100 %	
K, L, TG	TG	TG	
1.600,8	2.595,5	1.913,8	
1.593,7	2.595,5	1.913,8	
53,0	67,0	40,0	
54,0	67,0	40,0	
0,0	0,0	0,0	
3,7	11,4	13,5	
30,0	33,3	30,6	

Fußnoten siehe
Seite 78

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 73)	551.335.308,61
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 77)	203.258.620,00
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	46.336.376,93

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

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

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

⁴⁾ Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

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

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

⁷⁾ Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 30. Juni 2021; Kurse siehe Seite 80

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

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

Leerstandsquote

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

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Bruttosollmiete

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

Vermögensaufstellung, Teil II

Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern)		
EUR	92.619.033,10	11,0
GBP	1.502.697,10	0,2
CHF	2.281.609,18	0,2
USD	544.353,41	0,1
Bankguthaben gesamt	96.947.692,79	11,5

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2021 siehe Seite 80.

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		218.657.400,65	25,9
(insgesamt in Fremdwährung: 37.663.730,04 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	9.448.094,56		1,1
(davon in Fremdwährung: 1.757.297,18 EUR)			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 4.003.978,53 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	147.000.872,49		17,4
(davon in Fremdwährung: 34.153.914,54 EUR)			
3. Zinsansprüche	2.541,67		0,0
4. Anschaffungsnebenkosten	46.336.376,93		5,5
4.1 bei Immobilien: 29.627.679,45 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 16.708.697,48 EUR			
5. Andere	15.869.515,00		1,9
(davon in Fremdwährung: 1.752.518,32 EUR)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 80): 192.643,56 EUR			

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
II. Verbindlichkeiten		212.574.933,24	25,1
(insgesamt in Fremdwährung: 32.474.700,68 EUR)			
1. aus Krediten	171.074.600,74		20,2
(davon in Fremdwährung: 27.534.600,74 EUR)			
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	7.801.239,94		0,9
(davon in Fremdwährung: 1.635.029,77 EUR)			
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	17.866.698,98		2,1
(davon in Fremdwährung: 1.954.024,41 EUR)			
4. aus anderen Gründen	15.832.393,58		1,9
(davon in Fremdwährung: 1.351.045,76 EUR)			
III. Rückstellungen		11.898.656,31	1,4
(davon in Fremdwährung: 2.612.242,33 EUR)			
IV. Fondsvermögen		845.725.432,50	100,0
Anteilwert in EUR		104,90	
Umlaufende Anteile in Stück		8.061.498	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2021 siehe unten.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 30. Juni 2021 folgenden Kurs auf:

1,00 EUR = 0,85950 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 1,09800 CHF (Schweizer Franken)

1,00 EUR = 1,18960 USD (US-Dollar)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

	IN MIO.	KURSWERT VERKAUF EUR	KURSWERT ¹⁾ STICHTAG EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO)
GBP	59,7	66.897.250,99	69.423.747,46	- 2.526.496,47	- 0,30
CHF	64,3	58.775.810,69	58.583.167,13	192.643,56	0,02
USD	33,5	27.914.340,47	27.998.328,46	- 83.987,99	- 0,01
Summe Offene Positionen		153.587.402,15	156.005.243,05	- 2.417.840,90	- 0.30

¹⁾ Devisenterminkurs vom 30. Juni 2021

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Immobilienenerwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2021

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR ¹⁾
1. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ²⁾					
USA					
147 Milk Street MA 02109 Boston, 147 Milk Street	03/2021	03/2021	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾
LCI 147 Milk Street LLC, 09 Orange Street, Wilmington, Delaware					

Im vorangegangenen Geschäftsjahr eingegangene Kaufverpflichtung mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2021

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

¹⁾ Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs

²⁾ Maßgebend für die Währungsumrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsüberganges.

³⁾ Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

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

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

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

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

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

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

Geschäftsführung:

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

* zugleich Geschäftsführer der
KanAm Grund Institutional
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:

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

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

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Hinweis

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

Fotoverweis Immobilien:

Kastenbauerstraße 2–6, München, Seiten 40 und 41: © Marcus Buck, München
OMNITURM, Frankfurt am Main, Seite 4: © Nils Koenning
Mebeshaus, Berlin, Seiten 1, 10, 11, 16, 17, 27, 50: © Rüdiger Glatz, Image Agency für QUEST Investment Partners

Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):

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

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

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

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

Jones Lang LaSalle SE
Valuation & Transaction Advisory
Regulated by RICS

Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):

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

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

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

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

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

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

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

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

155/08.2021

