

Halbjahresbericht zum 30. Juni 2022



Auf einen Blick

2,2 %

Anlageerfolg p.a.¹⁾
per 30. Juni 2022

41

Objekte im Portfolio

Rund
1,2 Mrd. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 30.06.2022	STAND: 31.12.2021
Fondsvermögen	991.964.088,09 EUR	933.501.870,54 EUR
Immobilienvermögen gesamt	1.170.011.811,66 EUR	1.086.535.199,67 EUR
davon direkt gehalten	498.343.544,74 EUR	502.631.461,52 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	671.668.266,92 EUR	583.903.738,15 EUR
Anzahl der Immobilien	41	40
davon direkt gehalten	25	25
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	16	15
Ankäufe von Immobilien	2	7
davon direkt gehalten	1	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	7
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	0	1
davon im Direkterwerb	0	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	1
Verkäufe von Immobilien	1	1
davon direkt gehalten	1	1
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	76,3 %	75,9 %
Mittelzufluss (netto)	73.765.816,61 EUR	162.554.838,28 EUR
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	2,2 %	2,6 %
Anlageerfolg seit Auflage ^{1) 3)}	28,3 %	27,0 %
Vermietungsquote ⁴⁾	96,8 %	94,8 %
Liquiditätsquote ⁵⁾	17,0 %	14,0 %
Gesamtkostenquote	– ⁶⁾	1,05 %
Anteilumlauf in Stück	9.494.664	8.797.447
Anteilwert	104,47 EUR ⁷⁾	106,11 EUR ⁸⁾
Ausgabepreis	110,22 EUR	111,95 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	–	am 03.05.2022 2,70 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

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

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

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

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

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

⁶⁾ Eine Berechnung/Angabe erfolgt nur zum Geschäftsjahresende.

⁷⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 3. Mai 2022 in Höhe von 2,70 EUR

⁸⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 4. Mai 2021 in Höhe von 2,66 EUR



34

Immobilien erwerben

Bericht des Fondsmanagements

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 12 Nachhaltigkeit und Offenlegungsverordnung
- 18 Strategie und Management
- 22 Risikoprofil
- 24 Ratings und Auszeichnungen
- 28 Immobilienportfoliostruktur
- 32 Kredite und Währungsrisiken
- 34 Immobilien erwerben
- 44 Immobilienverkauf
- 46 Immobilienbestand
- 60 Ausblick

Zahlen und Fakten

- 66 Vermietung
- 67 Vermögensübersicht
- 70 Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 88 Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 88 Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 90 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 90 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 92 Gremien

Hintergrundinformationen:

- 12 Nachhaltigkeit und Offenlegungsverordnung
- 48 Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien



46

Immobilienbestand

Nachhaltigkeits-
aktivitäten und
Vermietung

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

+2,2%

p.a. zum 30. Juni 2022

+28,3%

seit Auflage
am 15. Juli 2013

96,8%

Vermietungsquote

a_{AIF}
Offene
Immobilienfonds

SCOPE

Juni 2022



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,

in einer Zeit der seltenen guten Nachrichten bildete der LEADING CITIES INVEST zuletzt eine der wenigen positiven Ausnahmen. Coronabedingte Ausfälle gab es während des Berichtszeitraumes nicht. Seine Bewältigungskompetenz gegenüber neuen Herausforderungen wie der Energiekrise und erhöhter Inflation wurde im Laufe der letzten Jahre deutlich ausgebaut und mildert nun die negativen Folgen.

Während Aktienanleger in den vergangenen Monaten überwiegend deutliche Verluste hinnehmen mussten, blieb der LEADING CITIES INVEST auf Kurs. Auch konnte er mit stabilem Cashflow in der Niedrigzinsphase und bei steigender Inflation einen wichtigen Beitrag zu Werterhalt und Wertsteigerung von privatem Vermögen leisten. Das alles waren Gründe für einen soliden Mittelzufluss im ersten Halbjahr 2022, das für Anleger im Wesentlichen von der unsicheren wirtschaftlichen und politischen Lage geprägt war. Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST erreichte zum Stichtag 30. Juni 2022 rund 1,2 Milliarden EUR bei einem Fondsvermögen

von knapp 1 Milliarde EUR. Ein Fonds dieser Größe erlaubt eine zunehmend breite Diversifikation nach Anzahl und Größe der Objekte mit ausgedehnter geografischer Allokation. Dadurch eröffnen sich den Anlegern zusätzliche Chancen bei tendenziell höherer Stabilität. Über die konkreten Ergebnisse informieren wir Sie mit diesem Bericht.

Das Wichtigste in Kürze:

- Im Juni 2022 wurde der LEADING CITIES INVEST beim Scope-Rating mit der Note »a« ausgezeichnet. Damit zählt er laut Scope zu den besten bewerteten Offenen Immobilienpublikumsfonds.
- Beim Asset Management Rating im Segment Immobilien wurde die sehr hohe Qualität und Kompetenz der KanAm Grund Group mit der Bewertung »AA_{AMR}« wiederholt bestätigt.
- Der LEADING CITIES INVEST verfügt nach seinem zweiten GRESB-Benchmarking über den »Green Star«-Status mit drei Sternen. GRESB steht für »Global Real Estate Sustainability Benchmark« und ist das weltweit anerkannte Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds.

- Zum 1. Mai 2022 wurde der Fonds auf Artikel 8 SFDR umgestellt und ist damit als ESG-Produkt klassifiziert.
- Die Quote der mit einem Nachhaltigkeitszertifikat zertifizierten Objekte stieg von 64,5 % zum 31. Dezember 2021 auf aktuell rund 76 %.
- Die Wertentwicklung liegt zum 30. Juni 2022 bei 2,2 % p.a. Seit Auflegung des Fonds im Jahr 2013 haben ersteinvestierte Anleger somit ihr ursprüngliches Anlagekapital um 28,3 % vermehrt.
- Am 3. Mai 2022 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 2,70 EUR für das vorausgegangene Geschäftsjahr 2021.
- Das Fondsvermögen lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei 992,0 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen erreichte 1.170,0 Mio. EUR. Es umfasste zum 30. Juni 2022 41 Objekte an 26 Standorten in zehn Ländern auf zwei Kontinenten.
- Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2021 kamen zwei Objekte neu hinzu. Dabei handelte es sich um die Immobilien Fab9 in Helsinki, Finnland, und einen Logistikstandort bei Chemnitz. Eine Immobilie in der Schweiz, das Chiquita Headquarter bei Lausanne, wurde erfolgreich verkauft.
- Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zum Stichtag 99,1 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen.
- Zudem ist der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand mit 36,7 % hoch; sie stehen für ein besonderes Maß an Sicherheit.
- Die Vermietungsquote von 96,8 % zum Stichtag 30. Juni 2022 entspricht nach wirtschaftlicher Betrachtung dem Stand der Vollvermietung.

Neue Herausforderungen

Die Corona-Pandemie hat das erste Geschäftshalbjahr 2022 des LEADING CITIES INVEST nicht mehr beeinflusst. Allerdings stehen Immobilienmärkte allgemein neuen Herausforderungen gegenüber. Eine gewisse Zurückhaltung hinsichtlich neuer Investitionen ist spürbar. Verkaufs- und Ankaufsgewinnchancen nahmen ab. Die hohe Inflation macht Objekte zwar teuer, sorgt aber nicht unmittelbar für höhere Mieten, da die Steigerungseffekte erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung eintreten. Auf der anderen Seite stiegen die Zinsen und auch die Baukosten. Wie überall gab es Materialengpässe und Stillstände. Büroimmobilien behaupteten sich dennoch als favorisierte Nutzungsart der Investoren und gelten nach wie vor als stabiles Investment. Bei Logistikimmobilien blieb das Interesse hoch. In beiden Assetklassen ist der LEADING CITIES INVEST durch sein bewährtes Management stark positioniert, so dass zum Ende des Geschäftshalbjahres Stabilität und Wertsteigerung das Ergebnis prägten.

Anerkennung bei Rating-Experten und Analysten

Im Juni 2022 wurde der LEADING CITIES INVEST beim Fondsrating von Scope mit »a« benotet. Der LEADING CITIES INVEST weist laut Scope zum Ratingstichtag eine Bewertung in der Spitzengruppe der Offenen Immobilienpublikumsfonds auf. Laut Scope Rating 2022 zählt die KanAm Grund Group zu den besten Gesellschaften im Bereich Asset Management Real Estate. Sie verfügt »über sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz bei privaten und institutionellen Investoren als Immobilien Asset Manager«, heißt es dort. Das Asset Management Rating der KanAm Grund Group im Segment Immobilien wurde mit »AA_{AMR}« bestätigt. Weitere Informationen zu den Rating-Ergebnissen finden Sie auf den Seiten 24 ff. in diesem Halbjahresbericht.

Außerdem wurde der LEADING CITIES INVEST im Januar 2022 vom Magazin RenditeWerk zum vierten Mal in Folge als »Stiftungsfonds des Jahres« gekürt. RenditeWerk bezeichnet ihn in seiner Veröffentlichung als »nach wie vor den besten defensiven Baustein für das Stiftungsvermögen«.

Auch beim Anlageerfolg ganz vorn dabei

Die Vermietungsquote des LEADING CITIES INVEST lag zum 30. Juni 2022 bei 96,8 % und entsprach faktisch der Vollvermietung. Diese Zahl steht für stabile und stetige Einnahmen.

Zum Stichtag 30. Juni 2022 liegt der Anlageerfolg bei 2,2 % p.a.; seit Auflegung im Juli 2013 erreicht der LEADING CITIES INVEST eine kumulierte Wertentwicklung von 28,3 %. Während des Berichtszeitraumes wurden rund 0,8 Millionen neue Anteile ausgegeben. Gleichzeitig lag die Quote der Anteilrückgaben zum Stichtag bei lediglich 1,3 % des Nettofondsvermögens. Daraus resultiert eine hohe Loyalitätsrate der investierten Anleger von 98,7 %. Dies beweist zusammen mit der Nachfrage nach Anteilen am LEADING CITIES INVEST eine sehr hohe Zufriedenheit der Anleger mit dem Produkt und steht für das Vertrauen in die KanAm Grund als internationale Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit rund 22 Jahren Erfahrung.

Investieren ist das bessere Sparen

Die stark gestiegene Inflation in Kombination mit immer noch vergleichsweise 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.

Leading Cities:

drei Kategorien nach dem

C-Score Modell

Leading Cities International

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

Leading Cities National

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

Leading Cities Future

- sind Städte, die entweder nach einer 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 36,7 % über einen hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die für ein besonderes Maß an Sicherheit stehen.«

Die Nachfrage nach Anteilen des LEADING CITIES INVEST zeigt, dass das Niedrigzinsdilemma im Bewusstsein der Anleger fortwirkt. Hier kann der LEADING CITIES INVEST durch seine Rendite und seine geringen Schwankungen positive Impulse für die Vermögensplanung des Anlegers setzen. Im Branchenvergleich zählt er zur Spitzengruppe vergleichbarer Fonds. Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zudem zum Stichtag 99,1 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen.

Die gegenüber den aktuellen Kapitalmarktzinsen höhere 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 ist kein Zufall. 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 Immobilien-

marktdaten Leading Cities mit den aktuell besten Perspektiven zu bestimmen. Das Property Selection Modell filtert darauf aufbauend in den ausgewählten Städten Immobilien mit Core- und Core-plus-Einstufung als potenzielle Anlageobjekte heraus.

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

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

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

Mit seinem Konzept und den Regularien, denen der LEADING CITIES INVEST folgt, vereint er zwei inno-

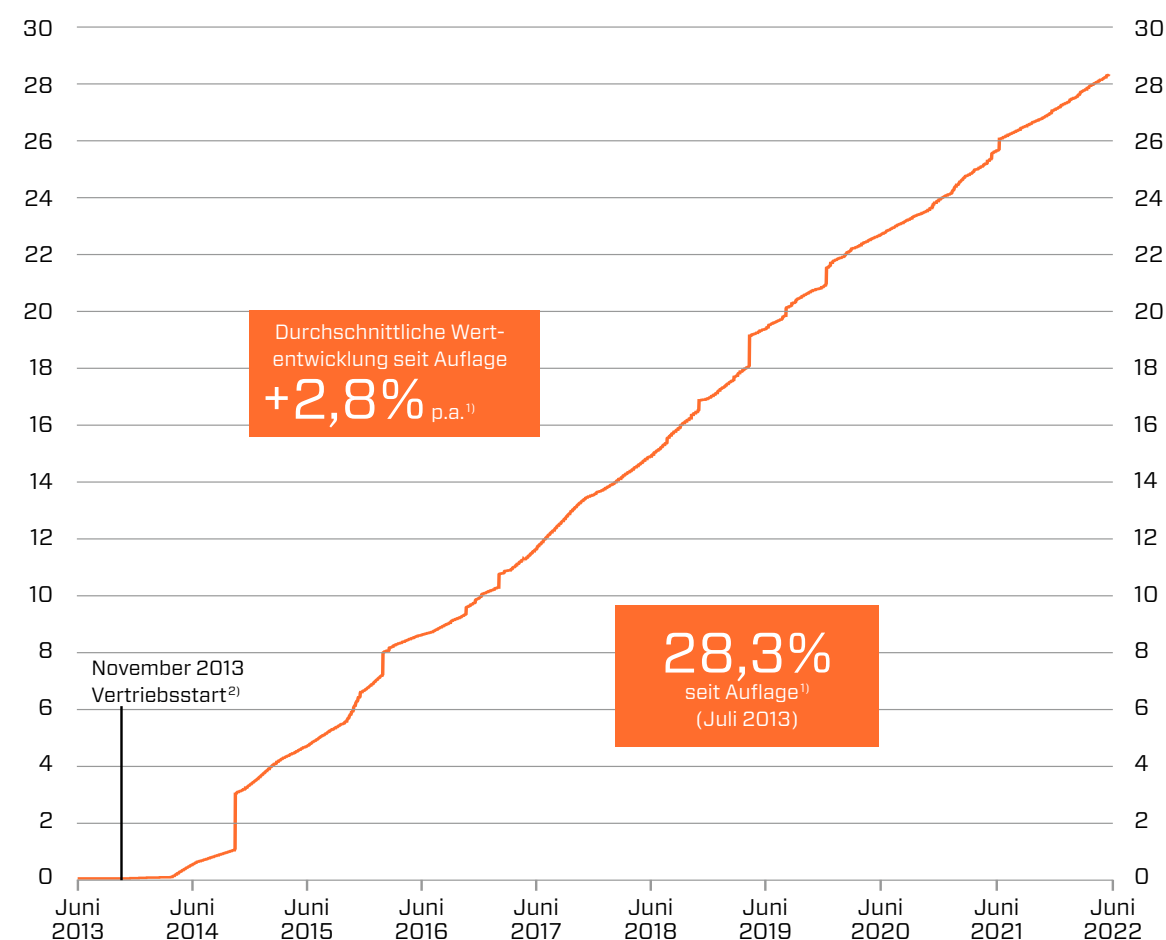
vative Ansätze: fondsoptimiertes Rendite-Risiko-Verhältnis durch die strategische Ausrichtung auf Leading Cities und eine vorausschauende Liquiditätsplanung durch Rückgabefristen für Fondsanteile.

»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

Wertentwicklung¹⁾ seit Auflage in %

Stichtag 30.06.2022



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⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals



Immobilienunternehmen auch eine Verantwortung für die Auswirkungen unserer Entscheidungen und unseres Handelns auf die Gesellschaft und die Umwelt.

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

Auf diese Weise können wir mittlerweile auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 30. Juni 2022 rund 2.990 Tonnen CO₂ jährlich einsparen (bestätigt von der Westbridge Advisory GmbH im Juli 2022). Insgesamt wurde seit Umstellung der Energieversorgung im Jahr 2019 bislang der Ausstoß von rund 12.346 Tonnen CO₂ vermieden. Detaillierte Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie der KanAm Grund Group finden Sie im unmittelbar anschließenden Kapitel zur Nachhaltigkeit und Offenlegungsverordnung.

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 2022 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Hinweis

Bitte beachten Sie: Der Verkaufsprospekt für den LEADING CITIES INVEST wurde im Berichtszeitraum zum 1. Mai 2022 aktualisiert, da der LEADING CITIES INVEST nach Artikel 8 der Offenlegungs-Verordnung (Verordnung (EU) 2019/2088, auch »SFDR«) klassifiziert wurde.

Gemäß einer mit der BaFin abgesprochenen ESG-Nachhaltigkeitsstrategie wendet der Fonds ein ökologisches Merkmal (E) und ein Merkmal der guten Unternehmensführung (G) an. Ein soziales Merkmal wird möglicherweise in der Zukunft folgen, wenn die dafür noch in Entwicklung befindlichen Voraussetzungen klarer werden. Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in ESG) wird im LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios vorangetrieben wird. Im Rahmen des Merkmals der guten Unternehmensführung (»Governance« in ESG) ist es im LEADING CITIES INVEST ausgeschlossen, Liquidität in Finanzprodukte zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) nicht anerkannt haben. Seit 1. August 2022 berücksichtigt der LEADING CITIES INVEST auch bestimmte »nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen« (sog. »Principal Adverse Impacts«, kurz »PAI«), damit der Fonds zukünftig als »nachhaltig« im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sogenannter »Artikel-8-plus-Fonds«).

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen derzeit nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Statement nach Artikel 7 TaxonomieVO). Der aktuelle Verkaufsprospekt steht Ihnen zum Download und zum Bestellen auf der Website des LEADING CITIES INVEST zur Verfügung – www.LCI-Fonds.de.





NACHHALTIGKEIT UND OFFENLEGUNGSVERORDNUNG

Die nachhaltige Ausrichtung von Immobilien ist ein zunehmend wichtiges Thema in der Immobilienmarktbranche. Treiber dieser Entwicklung sind Anstrengungen gegen den und Anpassungen an den Klimawandel, die daraus resultierende Regulierung und dadurch ausgelöste Reaktionen am Immobilienmarkt. Denn Immobilien sind für ein Drittel der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich und tragen daher maßgeblich zum Klimawandel bei. Gleichzeitig sind Immobilien physischen Risiken ausgesetzt und unterliegen andererseits regulatorischen Veränderungen, die mit der Transformation in Richtung nachhaltiger Wirtschaft verbunden sind. Gebäude energieeffizienter auszustatten, zählt daher zu den wichtigsten Methoden, Treibhausgasemissionen zu reduzieren und gleichzeitig die Attraktivität der Immobilie für Investoren und Mieter zu fördern.

Die Europäische Union hat mit der Offenlegungsverordnung (SFDR) EU 2019/2088 die Voraussetzungen geschaffen, damit (potenzielle) Anleger besser über Nachhaltigkeit von Finanzprodukten informiert werden. Sie richtet sich deshalb auch an Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaften und deren Fondsprodukte.

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

LEADING CITIES INVEST auf Artikel 8 SFDR umgestellt

Die KanAm Grund Group beobachtet die diversen Bemühungen der Finanzbranche, den gewünschten neuen EU-Nachhaltigkeitsstandards gerecht zu werden, von Anfang an. Nach intensiver Auseinandersetzung damit, was dies auf Unternehmens- und Fondsebene im Detail bedeutet, wurde die Investmentstrategie des LEADING CITIES INVEST zum 1. Mai 2022 um Nachhaltigkeitselemente gemäß Artikel 8 SFDR erweitert. Im Vordergrund der Nachhaltigkeitselemente steht dabei, die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu unterstützen und den Anlegern und Vertriebspartnern transparente und verständliche Informationen zu den ESG-Kriterien des LEADING CITIES INVEST zur Verfügung zu stellen.



ESG-Merkmale »Environmental/Ökologie« und »Governance/Unternehmensführung« im Fokus des LEADING CITIES INVEST

Seit dem 1. Mai 2022 ist der LEADING CITIES INVEST gemäß den Transparenzanforderungen als »Finanzprodukt mit ökologischen und / oder sozialen Merkmalen« gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung eingestuft.

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



Ökologisches Merkmal des LEADING CITIES INVEST

Im Rahmen des ökologischen Merkmals wird im LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem die CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios unter Einhaltung des sogenannten CRREM-2-Grad-Dekarbonisierungspfades reduziert werden.

Das CRREM-Verfahren nimmt Bezug auf das historische Pariser Klimaabkommen am Ende der UN-Klimakonferenz im Jahr 2015, als die gesamte Weltgemeinschaft – also fast 200 Staaten – sich zu einem gemeinsamen Ziel verpflichtet haben: Die Erderwärmung soll auf deutlich unter zwei Grad Celsius verglichen mit dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden. Die Verringerung von Treibhausgasemissionen ist dabei von zentraler Bedeutung. Um das Pariser Klimaabkommen einzuhalten, müssten im Immobiliensektor, der neben Transport und Industrie wegen der zum Heizen, Kühlen und Betreiben der Gebäude notwendigen Energie für einen erheblichen Anteil an Treibhausgasemissionen verantwortlich ist, laut World Green Building Council alle neu errichteten Gebäude ab dem Jahr 2030 und alle Bestandsgebäude ab 2050 CO₂-neutral sein. Die große Herausforderung dabei ist: Nur etwa 1% der Gebäude weltweit gilt derzeit als CO₂-neutral. Das bedeutet, dass noch viel zu tun ist auf dem Weg in Richtung Klimaneutralität spätestens im Jahr 2050. Der LEADING CITIES INVEST soll zu diesem wichtigen Ziel durch die Berücksichtigung des ökologischen Merkmals in seiner Investmentstrategie beitragen:

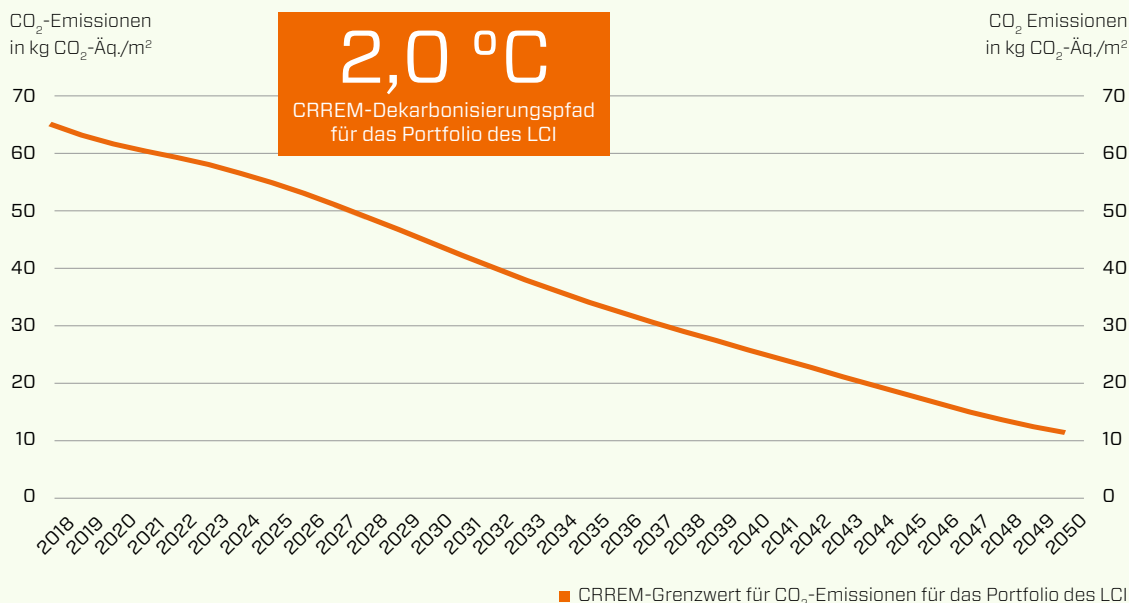
Ökologisches Kriterium für den Ankauf

Ökologisches Kriterium für den Ankauf von Immobilien ist, dass die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST auch bei Aufnahme des Gebäudes in das Immobilienportfolio im relevanten Zeitraum auf oder unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades für das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilienportfolios zu verringern.

Umsetzung im Investmentprozess

Bei Ankauf und Verwaltung der Immobilien des Sondervermögens ist eine wichtige Maßgabe, zur Verminderung von CO₂-Emissionen einen positiven Beitrag zu leisten. Die KanAm Grund Group definiert dazu Dekarbonisierungspfade bis 2050, die sich je nach Belegenheitsland und Nutzungsart einer Immobilie unterscheiden und einen Maßstab für die Senkung der CO₂-Emissionen der jeweiligen Gebäude darstellen. Denn sie zeigen, in welchem Umfang Energieeffizienz und CO₂-neutraler Energiebezug der Gebäude gefördert werden müssen, um den angestrebten Beitrag zum Klimaschutz zu erreichen. Damit wird nicht nur gewährleistet, dass die betreffende Immobilie einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leistet, sondern auch, dass der Mietwert der Flächen und der Verkaufswert der Immobilie nicht durch ein im Vergleich zu anderen Immobilien ungünstiges CO₂-Emissionsprofil reduziert wird.

Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LCI



Die Grafik zeigt den Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LEADING CITIES INVEST per 30. Juni 2022. Er berechnet sich auf Grundlage der individuellen Dekarbonisierungspfade aller Immobilien des LEADING CITIES INVEST zum Berichtsstichtag.

Governance-Merkmal des LEADING CITIES INVEST

Neben dem ökologischen Merkmal wurde die Investmentstrategie aber auch um ein Merkmal der Governance (steht für gute bzw. ethische Unternehmensführung) erweitert. Deswegen ist bei der Anlage der Liquidität des LEADING CITIES INVEST ausgeschlossen, in Vermögensgegenstände zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukte) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) nicht anerkannt haben. Im Rahmen des United Nations Global Compact verpflichten sich Unternehmen, bei ihrer Tätigkeit zehn Prinzipien verantwortungsvoller Unternehmensführung aus den folgenden vier Bereichen einzuhalten:

1. Menschenrechte gemäß den diesbezüglichen Verträgen und Erklärungen der Vereinten Nationen;
2. Arbeitsnormen wie Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung, die Beseitigung von Zwangsarbeit, die Abschaffung von Kinderarbeit und die Beseitigung von Diskriminierung am Arbeitsplatz;

3. Umweltschutzprinzipien wie Vorsorgeprinzip, Initiativen für größeres Umweltbewusstsein und Nutzung umweltfreundlicher Technologien und

4. Korruptionsprävention.

Außerdem verpflichten sich Unternehmen, Lösungen zu entwickeln, um die 17 nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen zu fördern, wie sie in der Agenda 2030 der Vereinten Nationen festgeschrieben wurden. Im Rahmen des United Nations Global Compact verpflichten sich teilnehmende Unternehmen, über ihren Fortschritt bei der Umsetzung der zehn Prinzipien und ihre Aktivitäten zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung gemäß den 17 Entwicklungszielen jährlich und öffentlich zu berichten.

Um die Einhaltung dieses Merkmals bei der Liquiditätsanlage des LEADING CITIES INVEST zu gewährleisten, werden Datenbanken spezialisierter Institutionen genutzt, die eine Überprüfung von Emittenten anhand des hier beschriebenen Governance-Merkmals ermöglichen.

Die KanAm Grund Group nutzt ein eigenentwickeltes ESG-Scoring Modell

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

1. CO₂-Emissionen und Einhaltung eines Dekarbonisierungspfades: Hier wird untersucht, ob die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST auch bei Aufnahme des Gebäudes in das Immobilienportfolio im relevanten Zeitraum auf oder unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades für das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST liegen.

2. Verfügbarkeit von Energiedaten: Bei diesem Parameter werden Daten zum Allgemein- und Mieterstrom, der Wärme- bzw. Kälteverbrauch pro Jahr, die emissionsfreie Eigenproduktion von Energie und der Wasserverbrauch ermittelt.

3. Energieausweis: Die inhaltliche Prüfung eines Energieausweises gibt Auskunft über die Gebäudehülle, den Wärme- und Kältebedarf sowie den Energieverbrauch eines Gebäudes.

4. Energieaudit: Ein Energieaudit ist eine Prüfung des Gebäudes, aus der Informationen zu Betrieb und potenzieller Optimierung der Haustechnik eines Gebäudes mit Angaben zur möglichen Verbesserung der Energieeffizienz und Verminderung von CO₂-Emissionen hervorgehen.

5. Smart Meter (also intelligente Messverfahren und -systeme) zur Erfassung und Auswertung von Gebäudeverbrauchsdaten. Smart Meter oder intelligente Zähler erlauben eine Echtzeitmessung von energiebezogenen Vorgängen im Gebäude.

6. Umweltrisiken: Immobilien sind klimabedingten Risiken und Bedrohungen ausgesetzt. Deswegen werden beim Ankauf solche Umweltrisiken identifiziert und ihr Gefährdungspotenzial für die Immobilie bewertet.

7. Standortbewertung: Hier werden Lage und Erreichbarkeit der Immobilie sowie andere soziale Kriterien wie Lebenshaltungskosten, Sicherheit, Freizeit- und Kulturwert, Attraktivität als Bildungsstandort, Lebensqualität und andere Rahmenbedingungen im Belegungsstaat der Immobilie untersucht.

8. Gebäudezertifizierung: Zertifikate sind Systeme zur Analyse der Nachhaltigkeit von Immobilien durch private Institutionen, die in unterschiedlichen Ländern angesiedelt sind und den Schwerpunkt in ihrer Nachhaltigkeitszertifizierungstätigkeit haben (beispielsweise DGNB, LEED, BREEAM, HQE und Minergie).

Die KanAm Grund Group ist seit Jahren im Bereich Nachhaltigkeit aktiv

Der Erweiterung der Investmentstrategie des LEADING CITIES INVEST um Nachhaltigkeitsmerkmale gemäß Artikel 8 SFDR war die bereits 2018 gestartete Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« vorangegangen, mit der in den letzten Jahren die dafür erforderlichen organisatorischen Voraussetzungen sowohl auf Ebene der KanAm Grund Group als auch des Fonds geschaffen wurden.

Die »KanAm Grund Group goes green«-Strategie zielt auf Nachhaltigkeit auf Unternehmens- und Fondsebene ab. Die den Fondsportfolios zugehörigen Immobilien werden seit Jahren auch extern bewertet mit dem Ziel einer Zertifizierung nach neuesten Nachhaltigkeitsstandards. Im LEADING CITIES INVEST sind zum Berichtsstichtag 21 Immobilien im Wert von rund 889 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Dies entspricht einer Zertifizierungsquote von über 76 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des Fonds und einer Steigerung gegenüber dem 31. Dezember 2021 um 11,5 Prozentpunkte.



Im Rahmen der Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« wurde bereits in den letzten Jahren zu dem die Energieversorgung der im Portfolio enthaltenen Gebäude neu gebündelt, um deren Allgemenstrom- und Erdgasbedarf CO₂-neutral decken zu können. Insgesamt wurden dadurch von 2019 bis zum 30. Juni 2022 rund 12.346 Tonnen CO₂ in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.

Seit März 2020 zählt die KanAm Grund Group 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 u. a. zur Integration ökologischer, sozialer und Governance-Faktoren in ihre Investment- und Entscheidungsfindungsprozesse. Einmal im Jahr sind die Unterzeichner dazu aufgefordert, einen rund 80 Fragen umfassenden Fragebogen zu bearbeiten, dessen Ziel die Erfassung der Erfolge und Fortschritte bei den relevanten ESG-Themen und der Umsetzung der Prinzipien ist. 2021 haben wir erstmals daran teilgenommen.



Nachhaltigkeit des LEADING CITIES INVEST oberhalb des Peergroup-Durchschnitts

Gemäß dem aktuellen Scope-Rating vom Juni 2022 befindet sich die Nachhaltigkeitsbewertung des Fonds LEADING CITIES INVEST wiederum oberhalb des Peergroup-Durchschnitts. Insbesondere liegt die Verfügbarkeit von Daten zu CO₂-Emissionen oberhalb des Durchschnitts.



Juni 2022

Gerade weil Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche nicht standardisiert ist, lassen wir uns von neutralen

Experten beurteilen. In diesem Zusammenhang haben wir mit dem LEADING CITIES INVEST erstmals 2020 am GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark teilgenommen und direkt den »Green Star«-Status erreicht und uns bereits 2021 auf den »Green Star«-Status mit drei Sternen verbessert.



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



Unser Sustainability-Team setzt Nachhaltigkeitsziele um

Bei der KanAm Grund Group arbeitet ein Sustainability-Team aktiv an der Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Es besteht aus über 40 Mitgliedern der Geschäftsführung sowie Direktoren und Mitarbeitern aus allen Fachbereichen und genießt somit einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Hinzu kommt, dass die KanAm Grund Group mit der Benennung einer zertifizierten Nachhaltigkeitsbeauftragten (SRI Advisor EBS) und einer Stellvertreterin (SRI Advisor EBS) einen wichtigen Ankerpunkt im Unternehmen geschaffen hat, um die

Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit der Nachhaltigkeitsbeauftragten in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.

Entwicklung und Ausblick:

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 insbesondere 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 sind seit August 2022 im Fondsvertrieb zu beachten.

Dafür haben namhafte deutsche Verbände, darunter der BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., das bestehende Zielmarktkonzept weiterentwickelt und um ESG-Kriterien ergänzt. Nach diesem Konzept wird es im Fondsbereich ein Produkt mit minimalen Reporting-Anforderungen (Basic), ein

Produkt mit einer Nachhaltigkeitsstrategie (ESG-Strategie) und ein »nachhaltiges« Produkt im Sinne von MiFID II mit drei unterschiedlichen Ausprägungen geben. Fondsstrategien, die nachhaltig im Sinne von MiFID II sind, werden im Sinne der SFDR auch als Artikel-8-plus-Strategie bezeichnet. Die Gesetzgebung des europäischen Gesetzgebers zur Konkretisierung der drei wesentlichen Nachhaltigkeitsgesetze SFDR, MiFID II und der Taxonomie-Verordnung geht weiter und es kann deswegen auch noch zu Änderungen bei der Systematik kommen.

Seit 1. August 2022: Empfehlung als nachhaltiger Fonds im Sinne von »Artikel 8 plus« (SFDR und MiFID II)

Zur Qualifizierung des LEADING CITIES INVEST als sogenannter Artikel-8-plus-Fonds, der potenziellen Anlegern gemäß der Europäischen Richtlinie MiFID II als »nachhaltig« empfohlen werden darf, werden seit 1. August 2022 auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren, sogenannte »nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen« oder auch »Principal Adverse Impacts«, kurz »PAI«, berücksichtigt. Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden anhand von sogenannten Nachhaltigkeitsindikatoren ermittelt und gemessen. Dabei werden zukünftig die Indikatoren »fossile Brennstoffe«, »energieineffiziente Immobilienassets« sowie »Intensität des Energieverbrauchs« herangezogen.



Strategie und Management

Offene Immobilienfonds

der neuen Generation:

mehr Wert – mehr Sicherheit

Für Anleger

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

Für den einzelnen Fonds

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

Für die Anlageklasse

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

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

Dazu investiert der Fonds derzeit in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa. Darüber hinaus werden auch Investitionen in Nordamerika getätigt. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlage-summe beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Geschäftsjahres lag der Ausgabe-preis bei 110,22 EUR.

Damit können Privatanleger bereits mit verhältnismäßig niedrigen Anlagesummen von den Chancen einer risikogestreuten Investition in attraktive Immobilien profitieren. In Abhängigkeit von den technischen Möglichkeiten der jeweils depotführenden Stelle ist es auch möglich, den LEADING CITIES INVEST für Sparpläne zum regelmäßigen Vermögensaufbau zu nutzen.

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

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.

Aktuelle Investmentstrategie

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

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

gen über eine gute Objektqualität. Da die Mietverträge i. d. R. etwas kürzere Restlaufzeiten haben, bieten solche Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie gezielte Verbesserungen der Gebäudesubstanz mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Der Erwerb ausgewählter Objekte erfolgt nach der von KanAm Grund entwickelten CashCall-Strategie. Dieser bewährte Ansatz bezweckt zum Vorteil der Anleger, dass Mittelzuflüsse in den LEADING CITIES INVEST zeitnah zur geplanten Akquisition von Immobilien erfolgen. 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 Liquiditätsverzinsung verringert wird.

Eigene Research- und Portfoliomodelle

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

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

Mit ihnen werden aktuell 131 Städte in 44 Ländern anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortattraktivität, Innovationskraft, Lebens-

qualität, 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

Research- und Portfoliomodelle¹⁾

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



Büro



Handel²⁾



Logistik



Hotel²⁾



Sonstiges

¹⁾ 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.

²⁾ 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.

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.

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 2022 bereits 47 Immobilien für den Fonds akquiriert. Sechs 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 Anla-

ge von liquiden Mitteln Bonitätsprüfungen durchgeführt. Klumpenrisiken wird durch eine Diversifikation der Vertragspartner entgegengewirkt. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand«.

Sonstige Marktpreisrisiken:

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

Liquiditätsrisiken:

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

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

Operationelle Risiken:

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

Nachhaltigkeitsrisiken:

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



Top-Ratings der KanAm Grund Group

KanAm Grund Group mit mehrfach ausgezeichnetem Asset Management

Die Analysten der renommierten Scope Fund Analysis GmbH bewerten täglich die Risiko- und Renditeprofile von Investmentfonds und die Qualität von Asset Managern. Damit unterstützen sie vorrangig Investoren bei ihren Anlage- und Selektionsentscheidungen.

Am 9. Juni 2022 präsentierten sie ihre neuesten Ratings und Research-Reports. Demnach bewegt sich der LEADING CITIES INVEST mit dem Scope-Rating-ergebnis von »a_{AIF}« weiterhin innerhalb der höchsten Notenstufe der Gewerbefonds für Privatanleger.

Für das Asset Management der KanAm Grund Group wurde die Note »AA_{AMR}« als Top-Manager im Bereich Asset Management Real Estate bestätigt. Der KanAm Grund Group wurde erneut »sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien« bescheinigt.

Zudem war die KanAm Grund Group in unterschiedlichen Kategorien bereits 14-mal für die Scope Awards nominiert; dreimal wurde sie als Gewinner der Scope Awards ausgezeichnet, zuletzt im November 2020 als »Bester Asset Manager« in der Kategorie »Retail Real Estate Europe«.

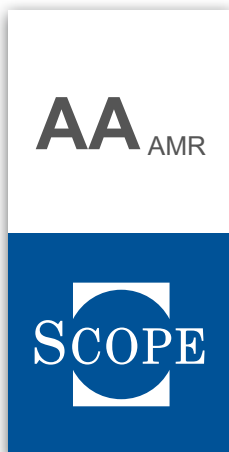
Außerhalb der Scope-Untersuchungen punktet der LEADING CITIES INVEST bei Bewertungen hinsichtlich seiner besonderen Eignung für vorrangig werterhaltende Anlagelösungen, wie z. B. Stiftungsvermögen. Die Fachzeitschrift RenditeWerk kürte ihn erneut zum Stiftungsfonds des Jahres. Der LEADING CITIES INVEST bietet, »was Stiftungen momentan am drin-

gendsten brauchen: Ein Investment im Hochsicherheitsbereich, das zwei bis drei Prozent an jährlichen Erträgen liefert ...«.

»AA_{AMR}« für die KanAm Grund Group als Asset Manager

Die KanAm Grund Group zählt mit der hohen Bewertung »AA_{AMR}« weiter zur Topgruppe im Bereich Asset Manager Real Estate. Ihr wird eine sehr hohe Qualität und Kompetenz im Management von Immobilien bescheinigt. Laut Scope hat sich die KanAm Grund Group durch ihre sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz als Immobilien Asset Manager bei privaten und institutionellen Investoren vor allem am deutschen Markt etabliert.

Das Rating wird wesentlich gestützt von der sehr hohen Branchenexpertise und der Stabilität der Geschäftsführung. Hinzu komme die sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen, insbesondere Paris und London, sowie in Deutschland und in Nordamerika. Hervorgehoben wird auch der deutlich überdurchschnittliche Anstieg der Assets under Management (»AuM«) von 3,8 Mrd. EUR im Jahr 2018 auf 6,8 Mrd. EUR im Jahr 2021. Mit seiner Performance im 1-, 3- und 5-Jahres-Vergleich schaffte es der LEADING CITIES INVEST in die Spitzengruppe der Europafonds. Anerkennung gab es für die konsequente Fortführung des Wachstumskurses mit einer erneuten Steigerung des verwalteten Vermögens.



Juni 2022

Scope AA_{AMR}
Asset Management
Rating



November 2020



Scope Award 2021
Bester Asset Manager –
Retail Real Estate Europe



Bester Asset Manager
Institutional
Real Estate Germany
KanAm Grund Group



Bester Asset Manager
Retail Real Estate
Europe
KanAm Grund Group



Nachhaltigkeit und Transparenz

Positiv auf die Bewertung wirkte sich das »umfassende Nachhaltigkeitsmanagement über die Einbindung in die prozessualen Abläufe des Unternehmens« aus. Bei der KanAm Grund Group arbeite ein Sustainability-Team aktiv an der Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Es besteht aus über 40 Mitgliedern der Geschäftsführung sowie Direktoren und Mitarbeitern aus allen Fachbereichen.

Scope würdigte, dass der LEADING CITIES INVEST im Jahr 2021 bei seinem zweiten GRESB-Benchmarking mit einem 3-Sterne-Rating von GRESB ausgezeichnet wurde und sich damit gegenüber dem Vorjahr verbesserte. Zudem erfolgte die Klassifizierung des LEADING CITIES INVEST als sogenannter Artikel-8-Fonds gemäß der Offenlegungsverordnung zum 1. Mai 2022 durch die BaFin.

Scope Immobilienfonds Rating **LEADING CITIES INVEST:** Note »a_{AIF}« beim Fondsrating

Der LEADING CITIES INVEST hat sich auch beim neuesten Fondsrating von Scope innerhalb der höchsten Notenstufe der Gewerbefonds für Privatanleger behauptet. Im Vergleich zum Vorjahr änderte sich die Bewertung des Immobilienportfolios nur geringfügig von »a_{AIF}« auf »a_{AIF}«.

»Der LEADING CITIES INVEST weist zum Ratingstichtag eine Bewertung in der Spitzengruppe der offenen Immobilienpublikumsfonds auf. Im Vergleich zum Vorjahr änderte sich die Bewertung des Immobilienportfolios nur geringfügig.«

Gemäß Scope in der Begründung zum Immobilienfonds Rating 2022

Laut Scope überzeugt der Fonds vor allem durch die sehr gute Lagequalität der Immobilien und das geringe Risiko aus Mietverträgen mit Alleinmietern. Auch die Alters- und Größenstruktur der Immobilien schnitten deutlich überdurchschnittlich ab. Die Objekte des Fonds sind laut Scope überwiegend jung und sehr fungibel. Durch die im Beobachtungszeitraum (Geschäftsjahr 2021) erfolgten Immobilienankäufe im LEADING CITIES INVEST erhöhte sich der Anteil staatlicher Mieter auf Fondsebene auf rund 38 %, was Scope aufgrund des geringeren Adressausfallrisikos ebenso positiv bewertete. Aufgrund der vorhandenen Portfolioallokation rechnet Scope für den LEADING CITIES INVEST mit einer konstanten bis leicht steigenden Rendite. Die Vermietungsquote konnte zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum

Vorjahr wieder leicht von 94,5 % auf 94,8 % gesteigert werden. Sie liegt damit über dem Branchenschnitt von 94,1 %.

Die Nachhaltigkeitsbewertung des Fonds liegt laut Scope über dem Peergroup-Durchschnitt. Die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter werde als wichtigste Kennzahl über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und auch als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Der LEADING CITIES INVEST hat sich bereits frühzeitig mit den Einsparungsmöglichkeiten der CO₂-Emissionen beschäftigt.

Seit dem 1. Mai 2022 erfüllt der LEADING CITIES INVEST die Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor gemäß Artikel 8. Der LEADING CITIES INVEST ist ein Finanzprodukt, das ein ökologisches Merkmal und ein Merkmal der guten Unternehmensführung anwendet.



Note »a_{AIF}« –
Immobilienfonds
Rating von Juni 2022



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

Stiftungsfonds des Jahres

LEADING CITIES INVEST: »Bester defensiver Baustein«

Der LEADING CITIES INVEST ist bereits im Januar 2022 zum vierten Mal in Folge »Stiftungsfonds des Jahres«.

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



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



Hammer Straße 30-34, Hamburg

Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 1.170,0 Mio. EUR war zum Stichtag 30. Juni 2022 auf 41 Objekte an 26 Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, der Schweiz, Polen, Spanien, Irland, Finnland und den USA verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 23,7 % vor Frankreich (19,4 %), Spanien (17,5 %), Finnland (12,9 %), Großbritannien (8,0 %), der Schweiz (5,4 %), Belgien (4,1 %), den USA (4,0 %), Polen (3,2 %) und Irland (1,8 %).

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen breiten Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 78,3 % der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro zugeordnet. Es folgten die Nutzungsarten Handel und Gastronomie (6,1 %), Industrie/Logistik (5,6 %) sowie Kfz (4,3 %) und Arztpraxen/Med. Dienstleister (4,0 %). 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.

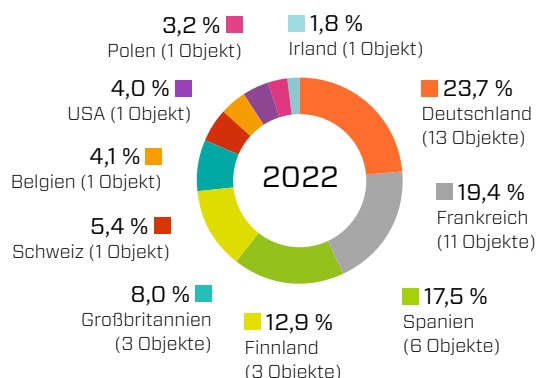
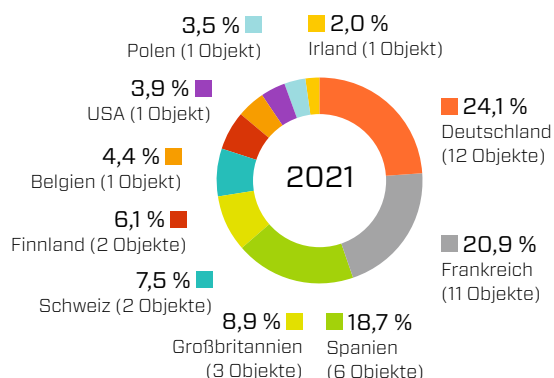
Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine möglichst breite Diversifikation zu erreichen.

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 Jahr 2020 drei weitere Objekte dieser Größe: »La Porte d'Eysins« bei Genf, »PIXEL« bei Paris und »Quartermile 3« in Edinburgh. »Kastenbauerstraße 2-6« wurde im vorangegangenen Geschäftsjahr nach nur 1,5 Jahren gewinnbringend verkauft.

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2021

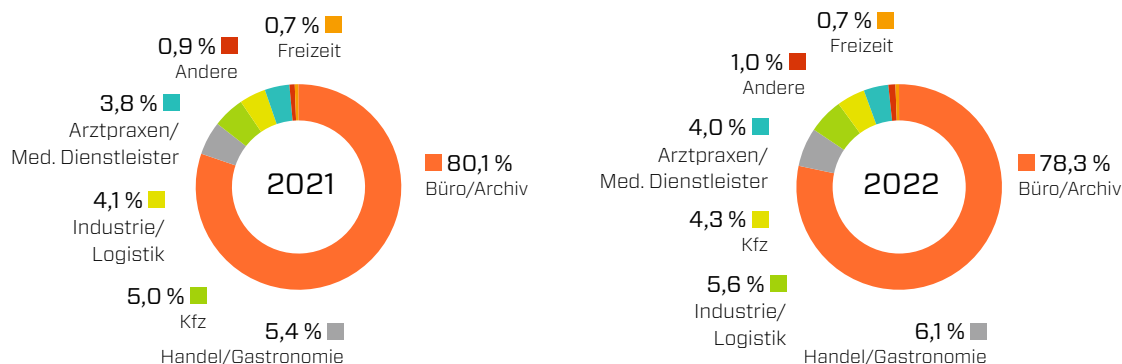
Stand: 30.06.2022



Nutzungsarten der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2021

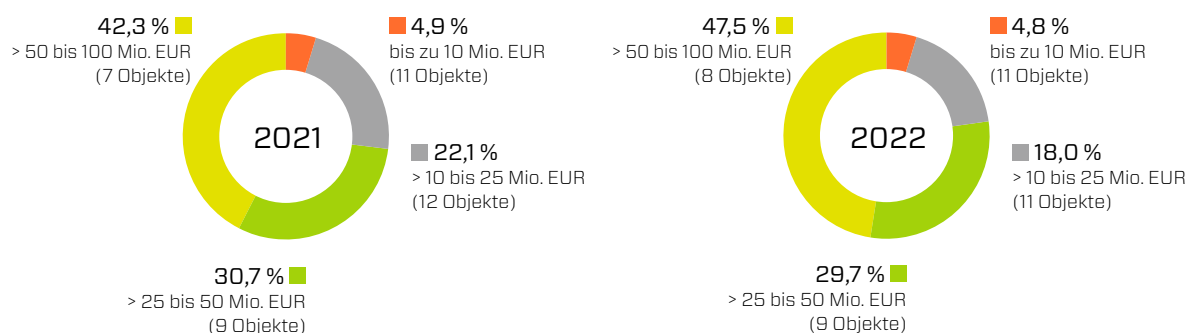
Stand: 30.06.2022



Größenklassen der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2021

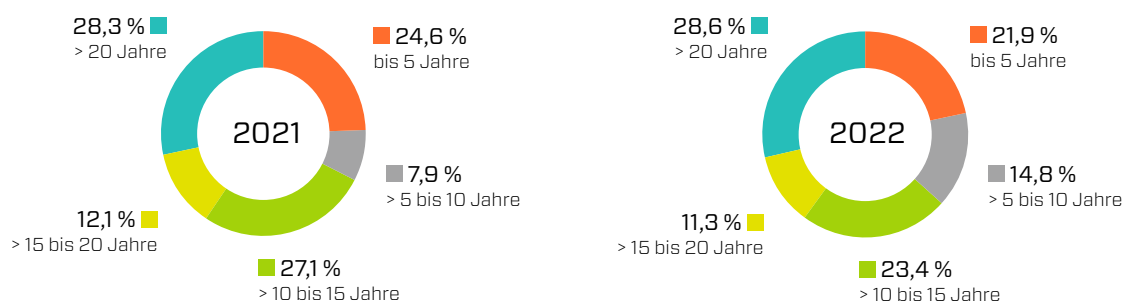
Stand: 30.06.2022



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

Stand: 31.12.2021

Stand: 30.06.2022



¹⁾ Keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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

»Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 96,8 %, dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung.«

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 60,1 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 11,3 % 15 bis 20 Jahre alt, 28,6 % sind älter als 20 Jahre.

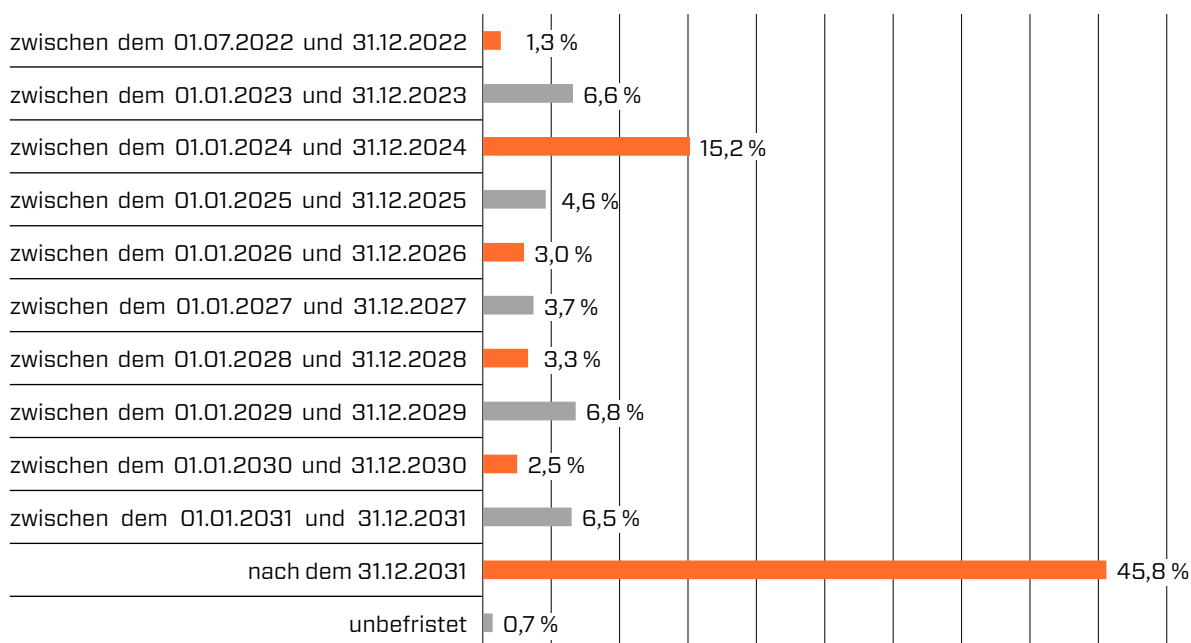
Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 96,8 %; dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung. 61,6 % der Mietverträge laufen langfristig über das Jahr 2028 hinaus, 45,8 % der Mietverträge laufen sogar erst nach dem 31. Dezem-

ber 2031 aus. Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zum Stichtag 99,1 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt 21 Immobilien im Wert von rund 889 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 76 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand«.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 30.06.2022





La Porte d'Eysins, Genf, Schweiz

Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 324,3 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 27,7 % des Immobilienvermögens bzw. 32,7 % des Nettofondsvermögens.

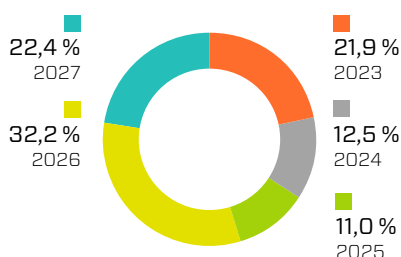
Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für sinn-

voll 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.

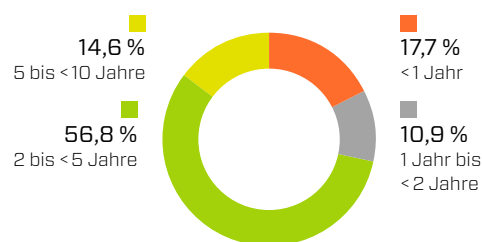
Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 30. Juni 2022

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt- Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	177,2	87,9	265,1	22,7
GBP-Kredite	9,3	15,8	25,1	2,1
CHF-Kredite	20,0	0,0	20,0	1,7
USD-Kredite	0,0	14,1	14,1	1,2
Gesamt	206,5	117,8	324,3	27,7

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

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2022 siehe Seite 89.

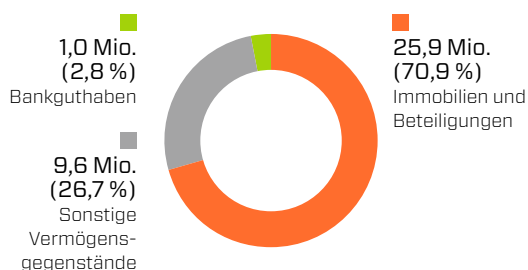
Fremdwährungsrisiko

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 Währungskurssicherungs geschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige Absicherung der Fremdwährungsrisiken.

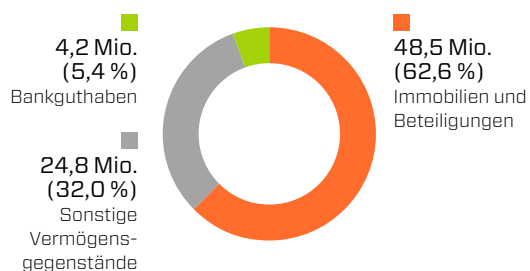
Zum Stichtag 30. Juni 2022 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 7,4 Mio. EUR; dies entspricht 0,75 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

Vermögensgegenstände in USD

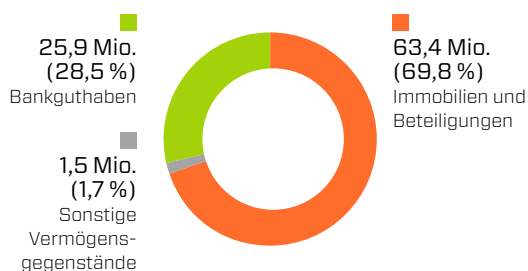
Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisiko-potenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.



Vermögensgegenstände in GBP



Vermögensgegenstände in CHF



Vermögensübersicht

Fremdwährungen des LEADING CITIES INVEST

	GBP in Mio. EUR	CHF in Mio. EUR	USD in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	56,42	63,43	24,92	144,77
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	33,61	27,46	10,24	71,30
./. Kredite	9,31	20,02	-	29,33
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4,63	3,69	-	8,32
Fremdwährungsposition	76,09	67,17	35,16	178,42
Devisentermingeschäfte	72,64	65,36	32,99	170,99
Offene Fremdwährungspositionen	3,45	1,81	2,17	7,43
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,35	0,18	0,22	0,75
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,27	0,14	0,17	0,58

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2022 siehe Seite 89.



Leading Cities

Während des Berichtszeitraumes wurden zwei Immobilien für das Portfolio des LEADING CITIES INVEST erworben und ein Objekt verkauft. Damit erhöhte sich Zahl der Fondsobjekte zum Stichtag 30. Juni 2022 auf 41.

Die beiden neuen Immobilien ergänzen seit März das Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Es handelt sich um das Bürogebäude »Fab9« an einem Top-Standort in der finnischen Hauptstadt Helsinki sowie die Light-Industrial-Immobilie »Lambda« nahe Chemnitz.

Veräußert wurde die europäische Konzernzentrale von Chiquita Brands International S.à r.l. am Genfer See.

-Score Büro:
Gut

4,4

Struktur	Standort	Büro-Immobilienmarkt
■ ■ ■ □	■ ■ ■ □	■ □ □ □

540,-
€/qm

Q1 2022

13,1 %

Q1 2022

Light-Industrial- Immobilie

1

111,9
Mrd. EUR

2021

5,6 %

Helsinki Fab9

Büro

Besitzübergang: 03/2022



Hartmannsdorf/ Chemnitz Lambda

Light Industrial

Besitzübergang: 03/2022



Finnland



Bevölkerungszahl

5,5
Mio.
2021

BIP pro Kopf

45.620
EUR
2021

BIP-Wachstum

+1,6 %
Prognose 2022

Arbeitslosenquote

6,5 %
März 2022

Inflationsrate

7,1 %
April 2022

Investitionsvolumen
in Immobilien

1.498,5
Mio. EUR
2021



Mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Höhe von 253 Milliarden EUR belegt Finnland Platz 16 im EU-Vergleich. Bezogen auf das BIP pro Kopf in Höhe von 45.620 EUR erreicht Finnland in der Europäischen Union Platz 10. Finnland zeichnet sich im C-Score Modell u. a. durch eine gute Bewertung in den Länderfaktoren wie politische Stabilität, Korruptionskontrolle, Rechtsstaatlichkeit, Effizienz der Regierung und Qualität der Regulierung aus sowie auch durch eine hohe Lebensqualität.

Mit dem Erwerb von »Fab9« wird die Präsenz am Standort Helsinki/Finnland erhöht. Die bisher einzigen Investitionen dort waren die beiden »Fredriksberg«-Büroprojekte. Der Büro-Immobilienmarkt Finnlands wird maßgeblich durch die Metropolregion Helsinki mit einem vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von 9,2 Millionen Quadratmetern dominiert.

Die Leerstandsrate ist im europäischen Vergleich auf einem erhöhten Niveau, aber gegenüber dem vierten Quartal 2021 gesunken. Die Erwartungen an die kurzfristige Nachfrage nach Flächen in Helsinki sind relativ gut. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieter unterschiedlich auf die Zeit nach der Corona-Pandemie anpassen: Einige Nutzer verkleinern sich, weil das hybride Arbeiten in hohem Maße weitergeht, und andere investieren in Räumlichkeiten, die einen Mehrwert bringen und sich an andere Arbeitsweisen im Büro anpassen.



Leading City
National
Helsinki



Erwerb einer Immobilien-Gesellschaft mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Fab9, Helsinki

In Top-Lage von Helsinki erwarb das Fondsmanagement das langfristig vermietete Büro-objekt »Fab9« für den LEADING CITIES INVEST.

Das rund 7.300 Quadratmeter große Bürogebäude befindet sich in der Fabianinkatu 9 im Zentrum von Helsinki am Kasarmitori-Platz (»Kasernenplatz«) im Stadtteil Kaartinkaupunki. Der Stadtteil Kaartinkaupunki in Helsinki gilt als der begehrteste Bürostandort in ganz Finnland. Zahlreiche Anwaltskanzleien, Finanzdienstleister und renommierte Unternehmen haben dort ihren Sitz. Der Esplanadi Park, das Einkaufszentrum Stockmann, Restaurants, Geschäfte sowie diverse Sehenswürdigkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut. Hauptbahnhof, Metrostation, Bushaltepunkte und Fährhafen liegen in kurzer Distanz. Helsinki ist nach dem von der KanAm Grund entwickelten C-Score Modell als Leading City International in Westeuropa klassifiziert und mit der Note »Gut« für Büroimmobilien bewertet worden. Die Mieten im Zentrum Helsinkis verzeichneten in den letzten fünf Jahren ein deutliches Wachstum.

Fab9, Helsinki – auf einen Blick

Lage

Im CBD von Helsinki und nur ca. 500 Meter zu Fuß zum berühmten Esplanadi Park gelegen. Die Mikrolage ist eine der prestigeträchtigsten ganz Helsinkis.

Verkehrsanbindung

Der Hauptbahnhof ist etwa einen Kilometer entfernt – weniger als 15 Minuten zu Fuß – und die U-Bahn-Station der Universität Helsinki ist nur 750 Meter entfernt. Außerdem sind Busse und Straßenbahnen nur wenige Minuten vom Bürostandort entfernt ebenso wie das Olympic Terminal – der Anlegeplatz für Fähren nach Stockholm.

Nutzung

Büro

Mieter

Hauptmieter ist eine renommierte finnische Anwaltskanzlei. Weitere Mieter sind ein Staatsunternehmen und ein finnisches Telekommunikationsunternehmen.

Mietverträge

Laufzeit überwiegend bis 2031

Fertigstellung / Refurbishment

1963 mit umfassender Sanierung 2017–2021

Nachhaltigkeit

Das Gebäude verfügt über ein BREEAM-In-Use-Zertifikat »Excellent«. Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind vorhanden.



Technisch und ökologisch auf dem neuesten Stand

»Fab9« wurde zwischen den Jahren 2017 und 2021 umfänglich saniert und mit der BREEAM-In-Use-Zertifizierung »Exzellent« ausgezeichnet. So wurden u. a. die Fassade und die Wärmedämmung sowie fast die komplette Dachfläche erneuert. Es gibt eine mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Geheizt wird über Fernwärme, die Kühlung erfolgt über Fernkälte und Splitkühlgeräte. Fast alle Mietflächen verfügen über flexible Grundrisse. Diese lassen sich über moderne Aufzüge auch von Menschen mit Behinderung erreichen. Die Immobilie ist fast vollständig vermietet. Langfristiger Hauptmieter ist eine renommierte Anwaltskanzlei, die rund 70 % des Gebäudes belegt. Darüber hinaus befindet sich ein Restaurant in der Eingangshalle des Gebäudes. Weitere Mieter sind ein Staatsunternehmen und ein finnisches Telekommunikationsunternehmen. Auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten stellt das Gebäude einen Gewinn für den Fonds dar. »Fab9« verfügt über einen Energieausweis der Klasse »B«. Der CO₂-Ausstoß des Gebäudes sorgt damit für eine Verbesserung der CO₂-Bilanz des Gesamtportfolios.

Deutschland

Bevölkerungszahl

83,3
Mio.

2021

BIP pro Kopf

43.290
EUR

2021

BIP-Wachstum

+2,1 %

Prognose 2022

Gemessen am Bruttoinlandsprodukt ist Deutschland mit ca. 3,57 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 Immobilieninvestoren. Markenzeichen sind u. a. eine dezentrale Immobilienmarktstruktur, ein moderates Mietpreisniveau im Vergleich zu London oder Paris und ein hoch liquider Markt.

Zu den wichtigsten und bedeutendsten deutschen Immobilien-Standorten, die auch als »Big 7« bezeichnet werden, gehört die Bundeshauptstadt Berlin. Mit dem Mebeshaus ist der LEADING CITIES INVEST seit 2020 dort investiert und verbessert sowohl die Diversifikation als auch die Standortqualität weiter. Berlin ist mit rund 5,4 Millionen Einwohnern die größte Metropolregion Deutschlands sowie die viertgrößte in der Europäischen Union und ist laut dem C-Score Modell der KanAm Grund eine Leading City International in Westeuropa.

Die Stadt weist einen hohen Anteil internationaler Einzelhändler auf und ist eine wichtige Flugdestination in Europa. Berlin ist eine sehr innovative Stadt und zählt europaweit zu den größten und vielfältigsten Wissenschaftsregionen mit insgesamt 250.000 Menschen aus aller Welt, die an Berlins Hochschulen lehren, for-

schen, arbeiten und studieren. Die Stadt zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität sowie durch eine reiche Vielfalt an kulturellen Freizeitmöglichkeiten aus. Der Büroimmobilienmarkt ist mit 20,3 Mio. qm Bürofläche der viertgrößte in Europa. Trotz des Anfang 2022 gesunkenen Flächenumsatzes weist Berlin eine weiterhin hohe Nachfrage auf. Der Mangel und die Verteuerung von Baumaterialien kann dazu führen, dass sich die Nachfrage nach den Bestandsobjekten erhöht. Die aktuelle Leerstandsrate ist weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die hohe Nachfrage gepaart mit dem niedrigen Angebot hat im ersten Quartal des Jahres 2022 dazu geführt, dass die Spitzenmiete in neun von 16 Teilmärkten gestiegen ist.

Neben Berlin gehört auch Hamburg zu Leading Cities International. In Hamburg hat der LEADING CITIES INVEST zwei Investitionsstandorte. 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. Anfang des Jahres verzeichnete Hamburg trotz einer leicht sinkenden Vermietungsleistung eine weiterhin relativ niedrige Leerstandsrate sowie stabile Spitzenmieten und leicht steigende gewichtete Durchschnittsmieten.

Die deutschen Vermietungsmärkte für Logistikimmobilien setzen ihren positiven Trend fort und erreichten Anfang 2022 eine neue Bestmarke. Die Märkte profitieren u. a. vom Corona-Nachholeffekt wie auch von der zunehmenden Bedeutung des E-Commerce sowie von Umstrukturierungen bei den Lieferketten. Aktuell zeigen sich die Spitzen- und Durchschnittsmieten zum Teil weiterhin steigend oder stabil. Dazu trägt auch der Angebotsmangel insbesondere bei modernen Flächen bei. Das dürfte auch angesichts steigender Baukosten dem Mietniveau weiter Auftrieb verleihen und zur Attraktivität des Logistikmarkts beitragen.

Arbeitslosenquote

3,0 %

April 2022

Inflationsrate

+8,2 %

Juni 2022

Gewerbliches
Investitionsvolumen

111,9
Mrd. EUR

2021

Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Lambda, Hartmannsdorf/Chemnitz

Das Fondsmanagement hat für den LEADING CITIES INVEST das Objekt »Lambda« erworben. Die Light-Industrial-Immobilie trägt aufgrund ihrer Nutzungsart zur weiteren Diversifizierung des Portfolios bei. Die Logistikbranche, zu der Light Industrial zählt, gilt heute als die Lebensader moderner Volkswirtschaften. »Lambda« ist die siebte Fondsimmobilie dieser begehrten Nutzungsart. Neben der Lagerung und Distribution von Einzelteilen für nachfolgende Produktionsprozesse verfügt das Objekt auch über einen Bereich zur Spezialanfertigung von Fahrrädern sowie über Büros.

Mieter des langfristig vermieteten Objekts in Hartmannsdorf nahe Chemnitz ist das Traditionsunternehmen Diamant Fahrradwerke GmbH, nach eigenen Worten die älteste produzierende Fahrradfabrik Deutschlands mit Ursprüngen, die bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen. Das Unternehmen gehört heute zum US-amerikanischen Fahrradhersteller Trek Bicycle Corporation.

Nachhaltig und umweltfreundlich

Der Nachhaltigkeitsaspekt dieser Akquisition liegt primär in der Vermietung an einen Fahrradhersteller und somit an ein Unternehmen, das nachhaltige Fortbewegungsmittel herstellt. Experten schätzen, dass bis zu 30 % der Pkw-Fahrten in Ballungsgebieten auf den Radverkehr verlagert werden können. Diamant, primär ein Hersteller von City-Fahrrädern, bietet Kunden somit die direkte Möglichkeit, selbst einen Beitrag zur Vermeidung von CO₂-Emissionen zu leisten.

Logistikimmobilien bildeten im vergangenen Jahr mit einem Investmentvolumen von über 10 Mrd. EUR nach Büroimmobilien die zweitwichtigste Gewerbeimmobilienklasse in Deutschland. Der Anteil des Transaktionsvolumens von Industrie- und Logistikimmobilien am Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt lag Marktberichten zufolge 2021 bei über 16 % – bis dato das beste Ergebnis.



Objekt

1

Nutzungsart

Light
IndustrialTransaktionsvolumen
(Logistik/Deutschland)10.072
Mio. EUR

2021

Portfolioanteil Logistik

5,6 %

Lambda, Hartmannsdorf/Chemnitz- auf einen Blick

Lage

Hartmannsdorf liegt im Umland von Chemnitz und ist Teil der Logistikregion A4 Sachsen, die sich von der sächsischen Landeshauptstadt Dresden im Osten bis nach Zwickau im Westen erstreckt.

Verkehrsanbindung

Die ausgezeichnete Güterverkehrsinfrastruktur ist von höchster Relevanz für den Mieter und macht den Standort besonders attraktiv, vor allem die Ost-West-Achse der A4, aber auch die A13 Richtung Berlin sowie die A17 Richtung Tschechien.

Nutzung

Light Industrial

Mieter

Diamant Fahrradwerke GmbH

Mietverträge

Langfristig bis ins Jahr 2032

Fertigstellung

Das Objekt selbst besteht aus insgesamt fünf Hallen, die abschnittsweise in den Jahren 1980, 1992, 1993, 1995 und 2003 errichtet wurden.

Nachhaltigkeit

Die Förderung von Fahrrädern als nachhaltiges Fortbewegungsmittel wird indirekt unterstützt.



Immobilienverkauf während des Berichtszeitraumes

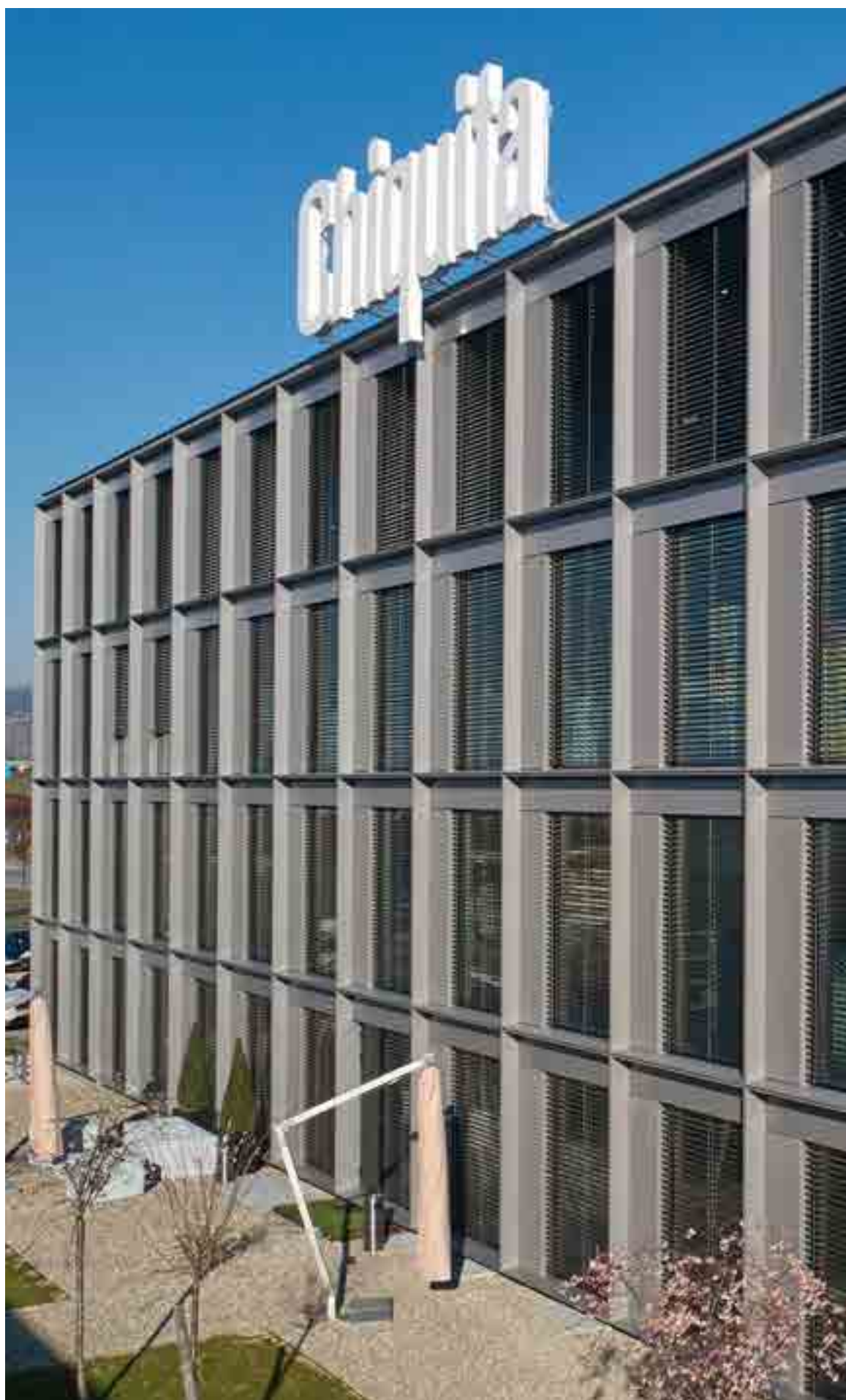
Chiquita Headquarter, Etoy/Lausanne, Schweiz

Im Juni 2022 hat der LEADING CITIES INVEST die europäische Konzernzentrale von Chiquita Brands International S.à r.l. am Genfer See verkauft. Das Gebäude liegt zwischen Lausanne und Genf und wurde im Februar 2019 für den LEADING CITIES INVEST erworben.

Der Verkauf des Gebäudes nach Verlängerung des Mietvertrags durch das Asset Management bedeutete die erfolgreiche Fortsetzung der Fondsstrategie und steht für eine hohe Transaktionsdynamik. Für eine Veräußerung sprach insbesondere die aktuelle positive Marktlage in der Schweiz und im Teilmarkt Waadt/La Côte. Die Lage der Immobilie sowie die hohe Gebäudequalität, der Instandhaltungszustand und die Energieeffizienz deckten sich zudem mit den Prioritäten vieler Investoren und erleichterten somit den Verkauf.

Das »Chiquita-Headquarter« in Etoy ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und über die Autobahn an Lausanne und Genf mit dem nächsten Flughafen bestens angebunden. Neben den drei Obergeschossen mit Büroflächen und dem zentralen Empfang im Erdgeschoss gibt es diverse Lager-, Archiv- und Technikflächen im Untergeschoss. Zum Objekt gehören außerdem 73 Außenstellplätze. Im LEADING CITIES INVEST gehörte die Immobilie eher zu den kleineren Objekten.







Immobilienbestand

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 30. Juni 2022 nach zwei Neuerwerben und einem Verkauf aus 41 Immobilien an 26 Standorten in zehn Ländern auf zwei Kontinenten.

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







BREEAM®



HQE®

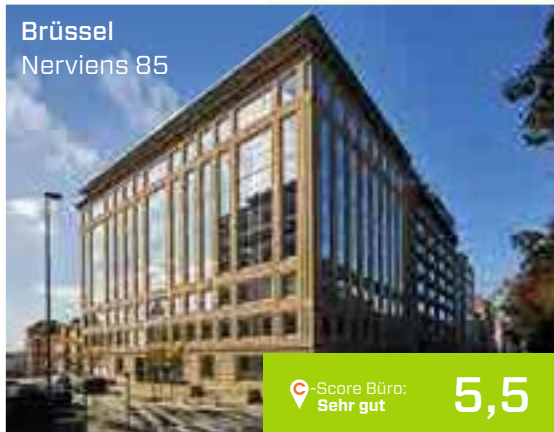
MINERGIE®

Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien

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 21 Immobilien im Wert von rund 889 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 76 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum 30. Juni 2022. Gegenüber dem Stichtag zum 31. Dezember 2021 konnte die Quote um 11,5 Prozentpunkte gesteigert werden.

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 2022 rund 2.990 Tonnen CO₂ jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 bis zum Stichtag rund 12.346 Tonnen CO₂ in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart. Die dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen derzeit nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Statement nach Artikel 7 TaxonomieVO).

Brüssel
Nerviens 85



Score Büro:
Sehr gut

5,5

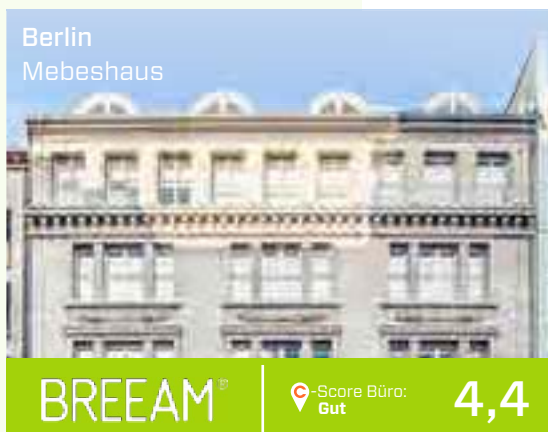
»Nerviens 85«

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

»Mebeshaus«

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

Berlin
Mebeshaus



BREEAM®



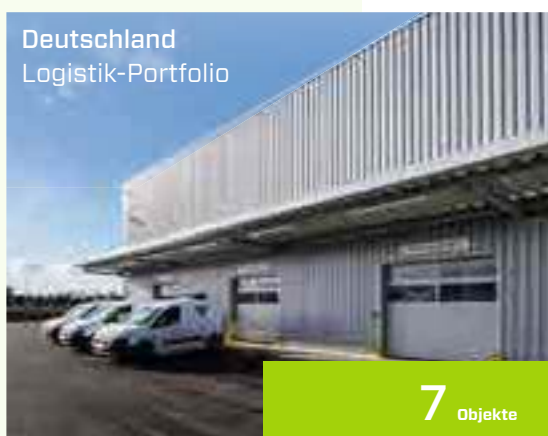
-Score Büro:
Gut

4,4

»Logistik-Portfolio Deutschland«

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

Deutschland
Logistik-Portfolio

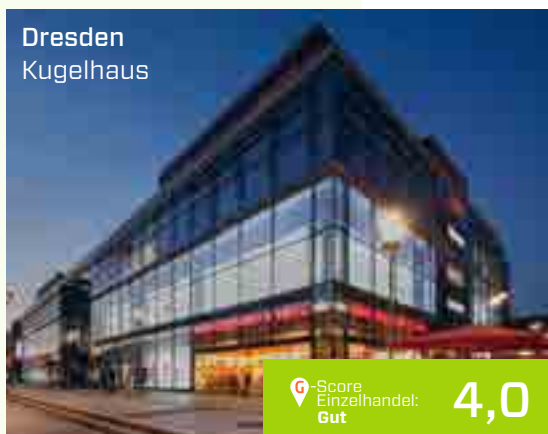


7
Objekte

»Kugelhaus«

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

Dresden
Kugelhaus



-Score Einzelhandel:
Gut

4,0

»Liebigstraße 6«

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

Frankfurt am Main
Liebigstraße 6



-Score Büro:
Sehr gut

5,6

Hamburg
Colonnaden 3



Score Büro:
Gut 5,1

»Colonnaden 3«

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

Hamburg
Hammer Straße



Score Büro:
Gut 5,1

»Hammer Straße 30-34«

Ein **DGNB-Zertifizierungsprozess** ist gestartet worden und läuft derzeit. Ladestation für Elektroautos vorhanden. Implementierung eines Energieoptimierungssystems zur signifikanten Reduktion der Energieverbräuche für Wärme und Kälte gestartet. Das System nutzt Echtzeit- und prognostizierte Wetterdaten sowie vergangene Erfahrungswerte zur Optimierung der Betriebsparameter im Objekt.

München
Campus E



Score Büro:
Sehr gut 5,9

»Campus E«

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

Helsinki
Fredriksberg B und C



BREEAM® | Score Büro:
Gut 4,4

»Fredriksberg B und C«

Bei den beiden finnischen Immobilien konnte im Juli 2021 die **BREEAM-Zertifizierung** erreicht werden. Hier wurde die Note »Excellent« vergeben. Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos und Photovoltaik-Anlage sind vorhanden. Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen), Fernwärme, Fernkälte und Wasser liegen vor.

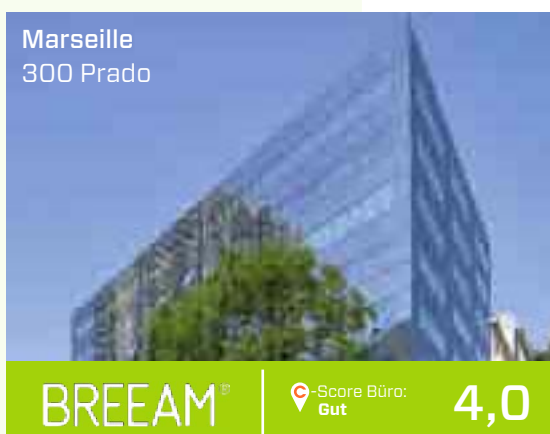
»Panorama«

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



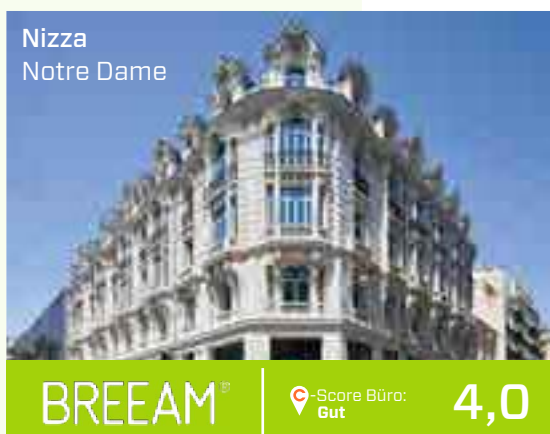
»300 Prado«

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



»Notre Dame«

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



»Le Copernic«

Ein **BREEAM-In-Use-Zertifizierungsprozess** läuft derzeit. 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/Nanterre
PIXEL



HQE



Score Büro:
Gut

5,1

»PIXEL«

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

Paris
Rue de Charonne



Score Einzelhandel:
Sehr gut

5,9

»Rue de Charonne«

Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Stromsparende LED-Lampen im Treppenhaus wurden installiert.

Toulouse
Le Galilée



Score Büro:
Sehr gut

5,6

»Le Galilée«

Ein BREEAM-In-Use-Zertifizierungsprozess läuft derzeit. 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.

Edinburgh
Greenside



BREEAM



Score Büro:
Hervorragend

7,5

»Greenside«

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

»Quartermile 3«

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



»3 Copthall Avenue«

Neubauniveau; Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage; Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch; sukzessive Umstellung der Bürobeleuchtung auf stromsparende LED. Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen) und Erdgas liegen vor.



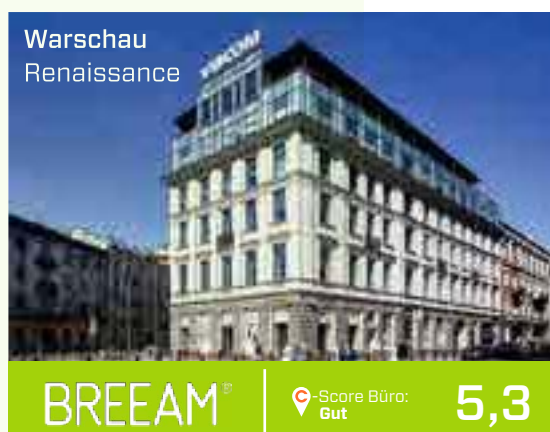
»Wythe Building«

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



»Renaissance«

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



Eysins/Genf
La Porte d'Eysins



MINERGIE®

Score Büro:
Gut

5,4

»La Porte d'Eysins«

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

Barcelona
Pau Claris



Score Büro:
Gut

4,1

»Pau Claris«

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

Barcelona
Aragó 244-248 (Pentagon-Portfolio)



BREEAM®

Score Büro:
Gut

4,1

»Aragó 244-248 «

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend.

Barcelona
Aragó 330-332 (Pentagon-Portfolio)



Score Büro:
Gut

4,1

»Aragó 330-332«

Das Gebäude wird von 2022 bis 2023 komplett renoviert. Neben der Erneuerung der Fassade wird u. a. auch ein neues Klimatisierungssystem nach modernsten ESG-Standards eingebaut.

»Gran Via 612-614«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.

Barcelona

Gran Via 612-614 (Pentagon-Portfolio)



BREEAM®



-Score Büro:
Gut

4,1

»Via Laietana 58«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend.

Barcelona

Via Laietana 58 (Pentagon-Portfolio)



BREEAM®



-Score Büro:
Gut

4,1

»Via Laietana 60«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend.

Barcelona

Via Laietana 60 (Pentagon-Portfolio)



BREEAM®



-Score Büro:
Gut

4,1

»147 Milk Street«

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

Boston

147 Milk Street



-Score Büro:
Sehr gut

6,2

Aktuelles aus dem Immobilienbestand

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

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 prächtigsten Fußgängerzonen Deutschlands.

Das Brautmodenlabel »I am yours« hat die Flächen des E-Zigaretten-Anbieters Giant Taste im vergangenen Geschäftsjahr übernommen, um sein hippestes Brautmodenkonzept mit Atelieranbindung in Hamburg auszubauen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Im Berichtszeitraum wurden die Flächen durch den Mieter zur attraktiven Präsentation des Konzepts ausgebaut.

Boston 147 Milk Street

Als erstes Objekt in den USA hatte der LEADING CITIES INVEST im vorangegangenen Geschäftsjahr in der Innenstadt Bostons das Ärztehaus »147 Milk Street« erworben. 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 Objekt 147 Milk Street liegt im Financial District in der Innenstadt von Boston und profitiert von einem attraktiven Umfeld. Zwischenzeitlich ist die umfangreiche Fassadensanierung abgeschlossen, zu der auch die Erneuerung sämtlicher Fensterversiegelungen zählte.



 London
3 Copthall Avenue

Das Gebäude im historischen Stil steht in bester Citylage von London. Zurzeit werden sowohl das Erdgeschoss als auch die dritte Etage renoviert. Der Markt für solche Flächen ist nach wie vor stark, und man geht davon aus, dass die Miete in beiden Fällen steigen wird. Die Nachbarschaft zur Bank of England macht die Adresse besonders für Finanzunternehmen attraktiv. Das Objekt verfügt auf einem quadratischen Grundriss über eine bestens nutzbare Fläche von 1.630 qm.





NEWS



Toulouse **Le Galilée**

Das Gebäude war bei Ankauf im September 2019 vollständig an zwei Mieter aus dem Bereich Luftfahrt/Beratung vermietet. Der Mikrostandort ist geprägt von dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Hauptsitz von Airbus in der Nähe des Toulouser Flughafens. So haben sich neben Zulieferern und Beratern einige Unternehmen, die in einem engen Zusammenhang mit Luft- und Raumfahrt stehen, hier niedergelassen. Aufgrund des sofortigen Einflusses der Covid-19-Krise auf diesen Sektor wurden im Laufe des Jahres 2020 im großen Stil Flächen u. a. auch von Airbus selbst zurückgegeben und/oder Standorte wesentlich verkleinert oder geschlossen. Mittlerweile hat auch der zweite Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht und das Gebäude steht vollständig leer. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde ein Konzept zur Neupositionierung und Vermarktung des Gebäudes erstellt. Zur schnellstmöglichen Neuvermietung wurden umfangreiche Marketingmaßnahmen erarbeitet, wie z. B. ein Web-Auftritt, Broschüren, die Einrichtung eines Musterbüros, Veranstaltungen mit örtlichen Institutionen und



die Ansprache von potenziellen Mietern aus anderen Bereichen. Derzeit wird das Gebäude gemäß den neuesten Standards renoviert und energetisch verbessert. Darüber hinaus werden die Grünanlagen nutzbar gemacht, Services für die Mieter geschaffen und Umweltzertifizierungen beantragt. Die Umbaumaßnahmen werden voraussichtlich Ende 2022 abgeschlossen sein. Zurzeit laufen einige aussichtsreiche Gespräche über die Neuvermietung des Gebäudes.



Barcelona **Aragó 330-332**



Das Gebäude liegt im Viertel Eixample, einem konsolidierten, erstklassigen Büro-, Geschäfts-, Wohn- und Tourismusviertel im Stadtzentrum von Barcelona, und wird von 2022 bis 2023 komplett renoviert werden. Eixample ist der zweite der zehn Stadtbezirke Barcelonas und liegt zentral, fast mittig im Stadtgefüge. Das wohl bekannteste Viertel innerhalb des Stadtbezirks ist Sagrada Família, in dessen Mitte sich die gleichnamige, immer noch im Bau befindliche Kirche befindet.



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. Von den noch vorhandenen Leerstandsflächen wurden während des Berichtszeitraumes weitere Flächen vermietet – u. a. an Credit Visor. Aussichtsreiche Gespräche mit einem weiteren Interessenten laufen derzeit. Die Mietgarantie des Verkäufers ist zum 31. Mai 2022 ausgelaufen.



Brüssel Nerviens 85



Im Brüsseler Objekt Nerviens 85 haben während des Berichtszeitraumes zwei Mieter ihre Verträge gekündigt. Der europäische Automobil-Herstellerverband ACEA ist bereits Anfang Juni ausgezogen, Alpha Insurances hat die Flächen ab dem 1. Juli 2022 zurückgegeben. Für die leer stehenden Etagen wird derzeit ein Nachmieter gesucht. Der Mieter CMS Hasche Sigle hat dagegen seinen Mietvertrag um drei Jahre bis Ende 2025 verlängert.



Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST

+28,3%

seit Auflage
am 15. Juli 2013



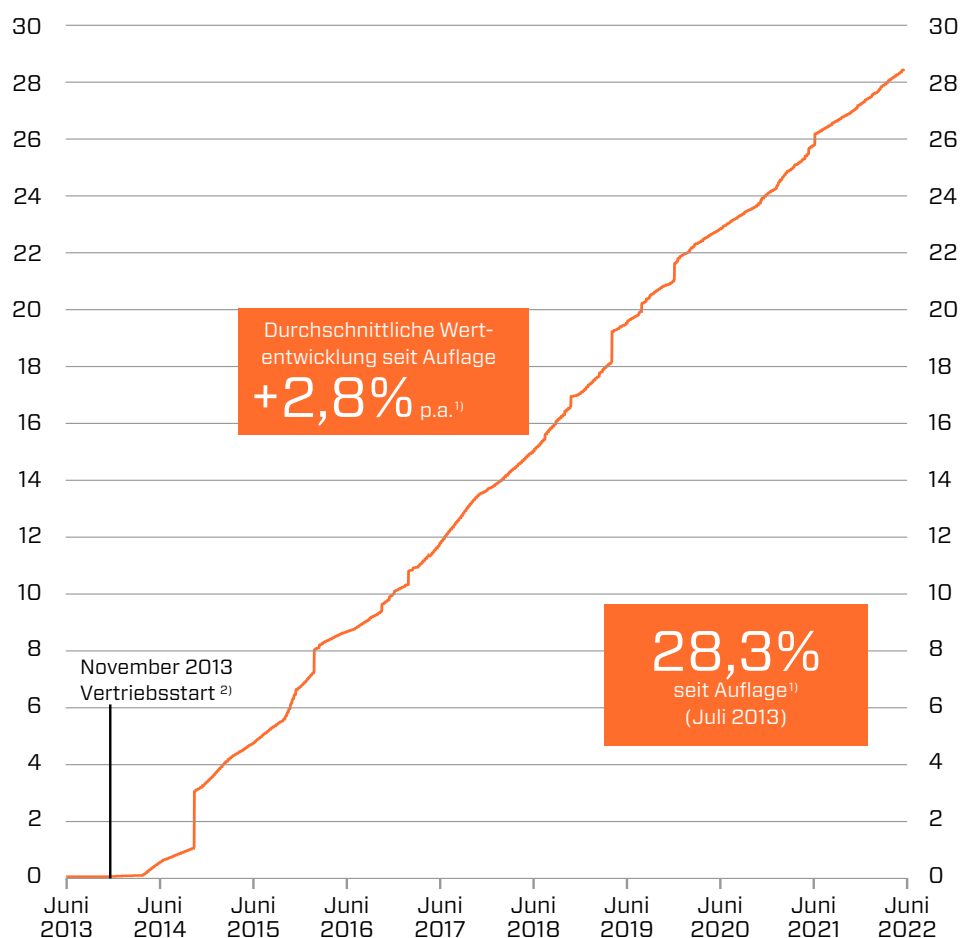
Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

vor dem Hintergrund unsicherer konjunktureller Aussichten, nicht zuletzt aufgrund des Krieges in der Ukraine und der hohen Inflation, wachsen auch die Herausforderungen auf den Immobilienmärkten. Weltweit steigen die Zinssätze. Die Zeit des billigen Geldes geht zu Ende. Preise für Energie schießen durch die Decke. Die Lieferketten sind zerrütteter denn je, und es fehlt an wichtigen Gütern. Immobilieninvestoren, Vermieter und Mieter können sich den Folgen nicht gänzlich entziehen.

Leer stehende Flächen und sinkende Mieten zählen laut Scope Analysis zu den möglichen Auswirkungen, mit denen vor allem Objekte in nicht erstklassigen Lagen zu kämpfen haben werden. Besonders die ohnehin schon herausfordernden Segmente Shopping-Center und Hotel könnten daher vor Schwierigkeiten bei der Vermietung stehen. Für den LEADING

Wertentwicklung seit Auflage in % / Stichtag 30. Juni 2022



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⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

CITIES INVEST stellen sich diese Herausforderungen im Hotel- und Einzelhandelssegment insofern kaum, da der Fonds kein Hotel besitzt und der Anteil von Mietern des Einzelhandels mit aktuell nur 6,1 % gering ist. Auch in Bezug auf die Standort- und Objektqualität ist der LEADING CITIES INVEST sehr gut aufgestellt. Dies bestätigte ganz aktuell das Scope-Rating vom Juni 2022. Die KanAm Grund Group wurde zudem als Asset Manager für ihre Leistungen mit der Top-Bewertung »AA_{AMR}« ausgezeichnet.

Was wir jedoch beobachten, ist, dass Immobilieninvestoren angesichts der Unsicherheiten eine zunehmend abwartende Haltung einnehmen. Das Transaktionsvolumen am Markt ist tendenziell rückläufig. Bei weiter steigenden Belastungen könnten auch Mieter ihren Flächenbedarf überdenken. Ein höheres Maß an flexibler Arbeit verändert zudem die Anforderungen an die künftige Gestaltung der Büroflächen in vielen Unternehmen. Gebäude in erstklassigen Lagen, die über eine gute ÖPNV-Anbindung, flexible Nutzungskonzepte, hervorragende technische Voraussetzungen und hohe Nachhaltigkeitsstandards verfügen, werden jedoch weniger anfällig gegenüber Leerstandsrisiken sein als Gebäude, die diese Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllen.

Lage und ESG-Kriterien (Environmental, Social and Governance) rücken gerade noch stärker in den Fokus aller Beteiligten. Die ESG-Ertüchtigung im Bestand wird Asset Manager fordern, um den Spagat zwischen hohen Vermietungsquoten mit auskömmlichen Mieten und steigenden Kosten für Modernisierungen und CO₂-Bepreisung zu schaffen.

Für den LEADING CITIES INVEST verfolgen wir bereits seit Jahren die »LEADING CITIES INVEST goes green«-Strategie. Auch in Zukunft werden wir unser ESG-Datenmanagement weiter optimieren und weiterhin konkrete Maßnahmen für einzelne Immobilien und das Portfolio definieren.

Mit der Zertifizierung weiterer Objekte 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 davon überzeugt, dass der Markt solche Immobilien, aus denen die nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen spricht, belohnen wird. Zum Berichtsstichtag erreichte die Zertifizierungsquote rund 76 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST.

Zum 1. Mai 2022 wurde der LEADING CITIES INVEST nach Artikel 8 Offenlegungs-Verordnung (Verordnung (EU) 2019/2088, auch »SFDR«) klassifiziert. Gemäß einer mit der BaFin abgestimmten ESG-Nachhaltigkeitsstrategie wendet der Fonds ein ökologisches Merkmal (E) und ein Merkmal der guten Unternehmensführung (G) an. Ein soziales Merkmal wird möglicherweise in der Zukunft folgen, wenn die dafür noch in Entwicklung befindlichen Voraussetzungen klarer werden. Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in ESG) wird im LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios vorangetrieben wird. Im Rahmen des Merkmals der guten Unternehmensführung (»Governance« in ESG) ist es im LEADING CITIES INVEST ausgeschlossen, Liquidität in Finanzprodukte zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) nicht anerkannt haben. Seit 1. August 2022 berücksichtigt der LEADING CITIES INVEST auch bestimmte »nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen« (sog. »Principal Adverse Impacts«, kurz »PAI«), damit der Fonds zukünftig als »nachhaltig« im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sogenannter »Artikel-8-plus-Fonds«)



Der LEADING CITIES INVEST hat die Pandemie ohne nennenswerte Folgen gemeistert. Büros haben als die mit Abstand dominierende Nutzungsart die Krise vergleichsweise gut überstanden. Klar auf der Gewinnerseite haben sich Logistikimmobilien positioniert. Von diesen besitzt der LEADING CITIES INVEST ein attraktives Portfolio mit mittlerweile sieben Objekten. Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen wurde laut Jones Lang LaSalle im Jahr 2021 mit rund 8,67 Mio. qm ein neuer Rekord aufgestellt. Ende Juli 2022, kurz nach Abschluss des Berichtszeitraumes, hat das Fondsmanagement mit dem Erwerb einer Last-Mile-Logistikhalle bei Linz erstmals in Österreich investiert.

Was Anlegern in vielen anderen Assetklassen zunehmend Sorge bereitet, ist die stark gestiegene Inflation. Anlagen im LEADING CITIES INVEST sind in den meisten europäischen Märkten hingegen weitgehend inflationsgeschützt durch indexierte Mietverträge. Steigen die Mieten im Einklang mit den Preisen allgemein, so ist zumindest für die Laufzeit des Mietvertrags ein Inflationsschutz der Erträge vorhanden, auch wenn dieser mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung greift. Wichtig sind daher zum einen eine hohe Vermietungsquote und zum anderen ein hoher Anteil von indexierten Mietverträgen.

Der LEADING CITIES INVEST verfügt sowohl über die hohe Vermietungsquote von rund 97 % als auch über einen hohen Anteil indexierter Mietverträge. Zudem erzielt er mit 36,7 % einen erheblichen Teil seiner Mieterträge mit Mietern der öffentlichen Hand, die nur einem sehr geringen Mietausfallrisiko unterliegen.

Ganz aktuell ist die Welt mit einem neuen zentralen Ereignis konfrontiert – der militärischen Eskalation in der Ukraine mit ihren tragischen und dramatischen Auswirkungen für die Bevölkerung des Landes. Der aktuelle Konflikt zwischen der Ukraine und Russland hat keinen unmittelbaren Einfluss auf den LEADING CITIES INVEST, der Fonds ist von dem Konflikt und dessen aktuell absehbaren Folgen nicht betroffen. So hält der LEADING CITIES INVEST weder Immobilien in der Ukraine noch in Russland. Ferner verfügen die Fondsimmobilen weder über ukrainische noch über russische Mieter. Auch gibt es in den Finanzierungsstrukturen des LEADING CITIES INVEST keine Beteiligung ukrainischer oder russischer Banken. Natürlich sind mittel- und langfristige Konsequenzen für die internationale Gesamtwirtschaft aktuell noch nicht abschätzbar.

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

Frankfurt am Main, 10. August 2022

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert



Sascha Schädly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



La Porte d'Eysins, Genf, Schweiz







Via Laietana 58, Barcelona

Zahlen und Fakten

- 66** Vermietung
- 67** Vermögensübersicht
- 70** Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 88** Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 88** Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 90** Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 90** Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 92** Gremien

Vermietung

Vermietungsinformationen zum 30. Juni 2022¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	0,6	0,4	1,4	1,0
Büro/Archiv	58,9	80,0	85,2	78,3
Freizeit	0,6	2,8	0,0	0,7
Handel/Gastronomie	11,4	9,7	2,8	6,1
Arztpraxen/Med. Dienstleister	0,8	0,0	6,5	4,0
Industrie/Logistik	25,1	0,0	0,0	5,6
Kfz	2,6	7,1	4,1	4,3
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 30. Juni 2022³⁾

Leerstand	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Archiv	0,0	0,1	2,4	2,5
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,2	0,1
Arztpraxen/Med. Dienstleister	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie/Logistik	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	0,2	0,5	0,6
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	99,7	96,9	96,8

Auslaufende Mietverträge (Stand: 30. Juni 2022)¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
2022	0,0	2,8	1,3	1,3
2023	4,7	6,3	1,8	6,6
2024	0,0	72,5	2,1	15,2
2025	82,0	0,0	7,9	4,6
2026	0,0	3,3	2,4	3,0
2027	13,2	2,3	5,4	3,7
2028	0,0	3,4	2,1	3,3
2029	0,0	1,9	10,7	6,8
2030	0,0	3,6	2,8	2,5
2031	0,0	0,0	10,0	6,5
2032 und länger	0,0	0,5	53,4	45,8
unbefristet	0,1	3,4	0,1	0,7
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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

³⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete p.a.; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

Vermögensübersicht

zum 30. Juni 2022

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I. Immobilien ¹⁾			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 105.068.544,74 EUR)	467.143.544,74		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (insgesamt in Fremdwährung: 105.068.577,74 EUR)	31.200.000,00	498.343.544,74	50,2
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 39.703.874,94 EUR)		369.832.625,78	37,3
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 31.765.498,23 EUR)		168.546.222,38	17,0
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.741.833,56 EUR)	13.930.237,10		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 35.227.022,21 EUR)	173.802.405,69		
3. Zinsansprüche	18.512,50		
4. Anschaffungsnebenkosten	46.495.507,04		
4.1 bei Immobilien: 23.664.773,71 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 22.830.733,33 EUR			
5. Andere (davon in Fremdwährung: 2.559.473,39 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 39.528.329,16 EUR)	29.216.013,38	263.462.675,71	25,7
Summe der Vermögensgegenstände		1.300.185.068,61	131,1
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 29.329.600,54 EUR)	206.511.100,54		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 1.628.493,38 EUR)	45.088.647,83		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 2.013.335,96 EUR)	19.167.793,13		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 4.181.891,06 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 37.153.320,94 EUR)	18.752.130,12	289.519.671,62	29,2
VI. Rückstellungen ³⁾		18.701.308,90	1,9
(davon in Fremdwährung: 490.682,27 EUR)			
Summe der Schulden		308.220.980,52	31,1
VII. Fondsvermögen		991.964.088,09	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2022 siehe Seite 89.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 70 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 88

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 88

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST verminderte sich um 4,0 Mio. EUR auf insgesamt 498,3 Mio. EUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Immobilie in der Schweiz.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** weisen durch die bereits im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaften und eine neu erworbene Immobilien-Gesellschaft einen Wert in Höhe von 369,8 Mio. EUR aus. Die neu erworbene Immobilien-Gesellschaft hält eine Immobilie in Finnland.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 30. Juni 2022 insgesamt 25 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter elf in Deutschland, zehn in Frankreich (zwei im Bau/Umbau befindlich), zwei in Großbritannien, eines in der Schweiz und eines in Belgien sowie 16 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 70 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (168,5 Mio. EUR) sind auf Kontokorrentkonten (133,5 Mio. EUR) sowie auf Tages- und Festgeldkonten (35,0 Mio. EUR) angelegt und haben einen Anteil von 17,0 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (65,0 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 13,9 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten (10,7 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Mieten (3,2 Mio. EUR). Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2022.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 173,8 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 18,5 TEUR bestehen im Wesentlichen aus Zinsforderungen aus Tages- und Festgeldern.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Geschäftsjahres 46,5 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (23,7 Mio. EUR) und den über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (22,8 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (29,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (16,4 Mio. EUR), aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (4,8 Mio. EUR), aus Umsatzsteuer (4,2 Mio. EUR) sowie Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (1,7 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (206,5 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (65,0 Mio. EUR), Frankreich (51,0 Mio. EUR), Finnland (46,2 Mio. EUR) sowie die Schweiz, Spanien und Großbritannien (44,3 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (45,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Baukosten für das Objekt Panorama in Lille (20,6 Mio. EUR) sowie noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 16,2 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (19,2 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 18,3 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kauttionen (0,9 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (18,8 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (10,5 Mio. EUR), aus Devisentermingeschäften (3,2 Mio. EUR), aus An- und Verkäufen (1,5 Mio. EUR) sowie Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,6 Mio. EUR).

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 18,7 Mio. EUR beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungen sowie für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien. Steuern auf Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es handelt sich somit i. d. R. um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können.

In die Berechnung der steuerlichen Gewinne wurden Verkaufsnebenkosten einbezogen. Soweit 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 9,8 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 (7,2 Mio. EUR), für Energiemanagement (1,5 Mio. EUR) sowie für Beratungs- und Prüfungskosten (0,3 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 992,0 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2022 wurden 769.736 Anteile ausgegeben und 72.519 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 9.494.664 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 104,47 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	1.717.742,00	1.472.686,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	1.700.000,00	1.400.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	1.708.871,00	1.436.343,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,1
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.409,47	76.735,88
in % des Kaufpreises		5,9	5,9
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.631,65	66.028,77
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	4.198,82	3.826,32
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	20.274,96	18.476,26
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,4	2,4
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	54,1
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	63,2	54,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	52,0	52,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	42,0	42,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	0,1	8,3
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	
-	-	-	
2.576.234,00	2.492.065,00	7.741.273,00	
2.500.000,00	2.500.000,00	7.800.000,00	
2.538.117,00	2.496.032,50	7.770.636,50	15.950.000,00
0,3	0,3	0,8	1,7
110.381,62	118.055,21	340.780,80	730.362,98
5,9	5,9	4,9	
15.401,76	16.472,48	56.233,62	
94.979,86	101.582,73	284.547,18	
5.477,99	5.887,08	16.988,61	
26.451,73	28.427,09	82.033,40	175.663,44
0,0	0,0	0,0	0,0
2,4	2,4	2,4	
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	90,0	263,7	
94,7	90,0	263,7	
52,0	52,0	52,0	
42,0	42,0	42,0	
0,0	0,0	0,0	
0,2	8,3	3,6	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 87

Fortsetzung von Seite 71

		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	24.500.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	25.000.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	24.750.000,00	18.600.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,5	1,9
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	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	111.507,37	86.113,24
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.525.987,70	1.200.827,73
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,8	6,9
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	1.235,6	950,4
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.283,8	936,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	47,0	52,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	47,0	52,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,5	1,9
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,4	3,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		29,5	28,2

			ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
8	9	10	
LE GALILÉE	PIXEL	PANORAMA	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
31700 TOULOUSE-BLAGNAC, 9 BOULEVARD HENRI ZIEGLER	92000 NANTERRE, 12-14 RUE DU PORT	59350 SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE, 180 RUE SADI CARNOT	
G	G	-	
-	-	Projekt	
24.000.000,00	83.600.000,00	-	
24.000.000,00	83.900.000,00	-	
24.000.000,00	83.750.000,00	31.200.000,00	198.250.000,00
2,4	9,0	3,2	20,7
2.479.068,00	7.497.925,00	1.366.500,00	16.062.298,58
9,5	9,0	4,4	
1.541.727,00	5.601.925,00	501.500,00	
937.341,00	1.896.000,00	865.000,00	
122.812,74	371.611,29	67.726,32	
1.793.759,35	5.797.957,35	1.258.362,41	11.752.557,98
0,2	0,6	0,1	1,2
7,2	7,7	9,2	
09/2019	03/2020	09/2021	
2010	2013	-	
11.173	7.008	-	
10.478,0	16.446,7	-	
-	-	-	
B 80 %, Kfz 20 %	B 91 %, Kfz 8 %, A 1 %	-	
K, L, D, TG	K, L, D, TG, F	-	
1.768,8	4.769,9	-	
1.781,2	4.536,4	-	
58,0	61,0	-	
48,0	51,0	-	
100,0 ⁷⁾	0,0	- ⁸⁾	
0,0	2,3	- ⁸⁾	
56,3	29,9	-	Fußnoten siehe Seite 87

Fortsetzung von Seite 73

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		11	12
NAME DER IMMOBILIE		COLONNADEN 3	CAMPUS E
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 44-66
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	13.000.000,00	60.000.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	13.600.000,00	60.300.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	13.300.000,00	60.150.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,3	6,1
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt		774.472,65	3.340.468,00
in % des Kaufpreises		6,3	6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	572.872,50	1.982.500,00
davon sonstige Kosten	in EUR	201.600,15	1.357.968,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	38.329,71	165.559,89
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	235.695,93	1.649.196,01
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,0	4,9
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2015	06/2017
Bau-/Umbaujahr		1877/1995-2012	2004/2017
Grundstücksgröße	in qm	413	5.759
Nutzfläche Gewerbe	in qm	1.783,3	9.182,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 41 %, H 30 %, F 13 %, P 16 %	B 82 %, H 12 %, Kfz 6 %
Ausstattung ⁶⁾		B, K, L	K, L, D, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	516,2	2.297,4
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	520,8	2.297,4
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	50,0	52,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	43,0	60,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,5	1,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		0,0	36,6

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

13	14	15	
HANOMAGSTRASSE 31	ESTLANDRING 1-3	AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
21244 BUCHHOLZ, HANOMAGSTRASSE 31	23560 LÜBECK, ESTLANDRING 1-3	99098 ERFURT, AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7	
G	G	G	
-	-	-	
5.700.000,00	6.000.000,00	7.000.000,00	
5.700.000,00	6.100.000,00	7.100.000,00	
5.700.000,00	6.050.000,00	7.050.000,00	290.500.000,00
0,6	0,6	0,7	30,0
487.567,86	511.752,77	600.753,26	21.777.313,12
9,0	9,0	9,0	
323.926,47	339.994,25	399.123,69	
163.641,39	171.758,52	201.629,57	
24.158,18	25.356,49	29.766,31	
316.992,52	332.716,36	390.580,08	14.677.738,88
0,0	0,0	0,0	1,4
6,5	6,5	6,5	
12/2018	12/2018	12/2018	
2017	2017	2017	
7.305	8.029	10.809	
3.103,0	3.532,0	3.926,0	
-	-	-	
1100 %	1100 %	1100 %	
K	K	K	
326,2	347,2	407,0	
326,2	347,2	407,0	
45,0	45,0	45,0	
35,0	35,0	35,0	
0,0	0,0	0,0	
10,5	10,5	11,5	
28,6	28,0	28,3	

Fußnoten siehe
Seite 87

Fortsetzung von Seite 75

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		16	17
NAME DER IMMOBILIE		OTTO-FLATH-STRASSE 1	ANNABERGER STRASSE 101
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		24109 MELSDORF/KIEL, OTTO-FLATH-STRASSE 1	09120 CHEMNITZ, ANNABERGER STRASSE 101
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	6.000.000,00	6.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	6.000.000,00	6.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	6.000.000,00	6.650.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,6	0,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt		507.883,20	563.992,21
in % des Kaufpreises		9,0	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	337.423,42	374.700,68
davon sonstige Kosten	in EUR	170.459,78	189.291,53
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	25.164,75	27.944,86
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	330.200,56	366.679,86
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,5	6,5
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018	12/2018
Bau-/Umbaujahr		2017	2018
Grundstücksgröße	in qm	9.851	8.360
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.708,0	3.714,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		I 100 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	344,3	376,8
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	344,3	376,8
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	45,0	46,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	35,0	36,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	11,5	12,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		28,1	28,5

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

18	19	20	
AM HELLWEG	LIEBIGSTRASSE 6	KUGELHAUS	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
44805 BOCHUM, AM HELLWEG 9	60323 FRANKFURT AM MAIN, LIEBIGSTRASSE 6	01069 DRESDEN, WIENER PLATZ 10	
G	G	G	
-	-	-	
5.600.000,00	10.300.000,00	13.250.000,00	
5.700.000,00	10.200.000,00	13.200.000,00	
5.650.000,00	10.250.000,00	13.225.000,00	332.275.000,00
0,6	1,0	1,3	34,2
478.861,27	1.128.538,14	1.155.500,00	25.612.087,94
9,0	11,1	8,8	
318.142,06	639.903,00	488.500,00	
160.719,21	488.635,14	667.000,00	
23.726,78	55.917,17	57.253,09	
315.395,63	818.058,86	861.010,41	17.369.084,20
0,0	0,1	0,1	1,6
6,5	7,2	7,5	
01/2019	09/2019	12/2019	
2018	1950/1986	2006/2013-2014/2017-2018	
6.660	581	1.599	
3.184,0	1.048	4.906,0	
-	-	-	
I 100 %	B 97 %, Kfz 3 %	H 97 %, B 3 %	
K	K, L	K, L, D	
321,5	346,5	814,4	
321,5	330,5	814,4	
46,0	34,0	48,0	
36,0	37,0	48,0	
0,0	0,0	0,0	
12,5	9,3	7,0	
28,4	48,8	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 87

Fortsetzung von Seite 77

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		21	22
NAME DER IMMOBILIE		LAMBDA	NERVIENS 85
LAND		DEUTSCHLAND	BELGIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		09232 HARTMANNSDORF ERNST-LÄSSIG-STRASSE 10	1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	13.500.000,00	47.100.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	13.500.000,00	47.900.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	13.500.000,00	47.500.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,4	4,8
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt		1.107.500,00	1.216.999,24
in % des Kaufpreises		8,5	2,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	512.500,00	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	595.000,00	1.216.999,24
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	27.892,13	60.316,78
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.079.607,87	617.163,91
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,8	5,1
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		03/2022	07/2017
Bau-/Umbaujahr		1980/2003	1990/2010
Grundstücksgröße	in qm	29.301	1.339
Nutzfläche Gewerbe	in qm	13.076,0	9.323,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	203,0	-
Art der Nutzung ⁵⁾		I 100 %	B 88 %, Kfz 12 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K, L, D, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	723,1	2.390,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	723,1	2.404,3
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	30,0	38,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	28,0	38,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	21,8
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	10,5	3,7
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		0,0	0,0

II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG ⁹⁾			SUMME IMMOBILIEN
23	24	25	
3 COPTHALL AVENUE	GREENSIDE	LA PORTE D'EYSINS	
GROSSBRITANNIEN	GROSSBRITANNIEN	SCHWEIZ	
EC 2 LONDON 3 COPTHALL AVENUE	EH7 5JH EDINBURGH 12 BLENHEIM PLACE	1262 EYSINS ROUTE DE CRASSIER 1-3	
G	G	G	
-	-	-	
20.937.536,35	20.821.216,70	63.476.171,41	
20.588.577,41	20.937.536,35	63.376.051,26	
20.763.056,88	20.879.376,53	63.426.111,33	498.343.544,74
2,1	2,1	6,4	51,0
1.694.530,70	1.540.028,25	3.468.642,31	33.544.488,44
9,1	7,8	5,9	
1.076.546,80	888.728,81	1.977.017,99	
617.983,90	651.299,44	1.491.624,32	
84.000,47	76.305,80	171.865,39	
1.014.967,20	926.208,99	2.657.741,54	23.664.773,71
0,1	0,1	0,3	2,3
6,0	6,0	7,7	
06/2018	07/2018	02/2020	
1875/2016	1989/2017	2019	
477	1.822,5	4.224,0	
1.630,0	3.569,1	6.546,0	
-	-	-	
B 100 %	B 97 %, Kfz 3 %	B 90 %, Kfz 10 %	
K, L	K, L	K, L, TG	
1.284,7	1.143,8	2.625,1	
1.252,5	1.150,8	2.630,5	
46,0	56,0	67,0	
46,0	50,0	67,0	
24,2	1,0	0,0	
7,5	4,9	7,1	
0,0	44,6	31,6	

Fußnoten siehe
Seite 87

		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	17.061.012,00	14.280.000,00
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	12.400.000,00
Darlehen	in EUR	9.200.000,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	21.943.763,69	14.419.186,37
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,2	1,5
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 %	2,9	2,5
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	1.635.650,00
in % des Kaufpreises		10,4	6,5
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	631.250,00
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	1.004.400,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	117.686,58	81.782,52
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.137.636,37	1.199.476,67
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,8	7,2
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	1.861,3	1.419,1
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.866,4	1.419,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	50,0	42,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	49,0	37,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	2,5	11,0
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		31,7	0,0

Fußnoten siehe
Seite 87

Fortsetzung von Seite 81

		III. ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA			
RECHTSFORM			
SITZ DER GESELLSCHAFT			
Gesellschaftskapital	in EUR		
Beteiligungsquote	in %		
Übergang von Nutzen und Lasten			
Gesellschafterdarlehen	in EUR		
Darlehen	in EUR		
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR		
Anteil am Fondsvermögen	in %		
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR		
in % des Kaufpreises			
davon Gebühren und Steuern	in EUR		
davon sonstige Kosten	in EUR		
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR		
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR		
Anteil am Fondsvermögen	in %		
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		31	32
NAME DER IMMOBILIE		ARAGÓ 244-248	ARAGÓ 330-332
LAND		SPANIEN	SPANIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		08007 BARCELONA, CARRER D'ARAGÓ 244-248	08009 BARCELONA, CARRER D'ARAGÓ 330-332
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	36.500.000,00	37.900.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	36.600.000,00	37.800.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	36.550.000,00	37.850.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,7	3,8
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	-	-
in % des Kaufpreises		-	-
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-	-
davon sonstige Kosten	in EUR	-	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	-	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	-	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	-	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	-
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		08/2021	08/2021
Bau-/Umbaujahr		1979/2017	1979
Grundstücksgröße	in qm	1.669	729
Nutzfläche Gewerbe	in qm	6.369	7.315
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 100 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG	K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.747,7	1.601,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.747,7	1.601,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	40,0	55,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	45,0	55,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	11,0	11,0
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		29,4 ¹⁰⁾	29,4 ¹⁰⁾

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	21.639.313,25	16.932.410,19	
100,0	100,0	100,0	
10/2019	12/2019	12/2019	
10.400.000,00	10.900.000,00	8.500.000,00	
7.700.000,00	11.112.000,00	8.888.000,00	
5.056.582,60	27.555.683,25	22.805.682,80	194.993.858,07
0,5	2,8	2,5	19,9
434.250,00	2.055.123,70	1.607.868,95	9.205.746,24
8,3	7,9	7,7	
0,00	559.172,33	436.717,66	
434.250,00	1.495.951,37	1.171.151,29	
21.516,35	101.827,92	79.667,20	
316.088,36	1.533.607,24	1.199.849,67	7.696.437,09
0,0	0,2	0,1	
7,3	7,5	7,5	
33 WYTHE BUILDING	34 FREDRIKSBERG B	35 FREDRIKSBERG C	
IRLAND	FINNLAND	FINNLAND	
002 CX48 DUBLIN, 48-50 CUFFE STREET	00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3-5	00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3-5	
G	G	G	
-	-	-	
21.200.000,00	38.100.000,00	30.600.000,00	
21.200.000,00	38.800.000,00	32.000.000,00	
21.200.000,00	38.450.000,00	31.300.000,00	324.400.000,00
2,1	3,9	3,2	
1.811.050,00	-	-	
8,7	-	-	
1.298.000,00	-	-	
513.050,00	-	-	
45.276,25	-	-	
1.313.011,25	-	-	
0,1	-	-	
7,3	-	-	
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 57 %, Kfz 12 %, A 26 %, H 5 %	
K, L, D	K, L, TG	K, L, TG	
954,0	1.699,3	1.379,2	
954,0	1.709,6	1.395,5	
57,0	68,0	68,0	
67,0	68,0	68,0	
0,0	22,5	17,7	
10,6	8,6	7,3	
36,3	28,9	28,4	

Fußnoten siehe
Seite 87

		III. ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		KDy Horizon Fabian	Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH
RECHTSFORM			60327 Frankfurt am Main
SITZ DER GESELLSCHAFT		00380 Helsinki Valimotie 17-19	Platz der Einheit 2, Pollux
Gesellschaftskapital	in EUR	32.672.500,00	15.034.270,22
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		03/2022	05/2020
Gesellschafterdarlehen	in EUR	27.674.166,32	28.000.000,00
Darlehen	in EUR	26.190.000,00	27.500.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	53.299.261,23	27.087.021,18
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,4	2,7
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	4.711.553,08	5.562.980,31
in % des Kaufpreises		8,9	9,9
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.601.586,54	3.244.780,31
davon sonstige Kosten	in EUR	3.109.966,54	2.318.200,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	118.659,42	275.711,78
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	4.592.893,66	4.400.725,67
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,5	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,8	7,9
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		36	37
NAME DER IMMOBILIE		FAB9	MEBESHAUS
LAND		FINNLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		00130 HELSINKI, FABIANINKATU 9	10969 BERLIN CHARLOTTENSTRASSE 82
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	81.200.000,00	56.000.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	81.200.000,00	56.000.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	81.200.000,00	56.000.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	8,2	5,6
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		03/2022	05/2020
Bau-/Umbaujahr		163/1978, 1986, 1997, 2016-2021	1913/2010/2021
Grundstücksgröße	in qm	1.940	910
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.283,0	4.035,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 81 %, H 15 %, Kfz 4 %	B 96 %, A 4 %
Ausstattung ⁶⁾		TG, K, L	L, B
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.499,1	1.579,3
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.499,1	1.592,5
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	50,0	59,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	60,0	50,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	7,7	14,2
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		32,3	49,1

	IV. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG ⁹⁾		ZWISCHENSUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN
LCI Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Hammerstraße KG 60312 Frankfurt am Main c/o KanAm Grund Kapitalverwaltungsge- sellschaft mbH, Große Gallusstraße 18	Renaissance Property Company sp. z o. o. 01-208 Warszawa ul. Przyokowa, 33	LCI Quartermile PropCo Ltd. EH3 8HA Edinburgh 15 Atholl Crescent	
17.512.003,15	13.072.868,45	14.253.572,18	
100,0	100,0	100,0	
01/2021	05/2019	11/2020	
14.700.000,00	6.046.957,95	26.317.319,99	
21.900.000,00	11.250.000,00	15.790.391,99	
35.742.759,05	19.005.851,31	14.781.813,47	344.910.564,31
3,6	1,9	7,1	35,0
4.180.808,00	1.408.150,92	1.012.905,50	26.082.144,05
12,2	8,3	6,9	
1.928.258,00	168.245,09	-	
2.252.550,00	1.239.905,83	1.012.905,50	
71.537,43	69.771,51	51.585,79	
3.587.801,84	972.946,33	870.973,33	22.121.777,92
0,4	0,1	0,1	
8,6	6,9	8,4	
38 HAMMER STRASSE 30-34	39 RENAISSANCE	40 QUARTERMILE 3	
DEUTSCHLAND	POLEN	GROSSBRITANNIEN	
22041 HAMBURG HAMMER STRASSE 30-34	00-561 WARSCHAU MOKOTOWSKA 19	EH3 9GL EDINBURGH 10 NIGHTINGALE WAY	
G	G	G	
-	-	-	
73.500.000,00	37.700.000,00	52.692.799,81	
73.300.000,00	37.400.000,00	52.460.160,52	
73.400.000,00	37.550.000,00	52.576.480,17	625.126.480,17
7,4	3,8	5,3	
-	-	3.348.125,42	
-	-	6,4	
-	-	2.618.355,24	
-	-	729.770,18	
-	-	167.681,47	
-	-	2.102.754,09	
-	-	0,2	
-	-	8,4	
01/2021	05/2019	11/2020	
2006	1902/2005/2017	2018	
4.479	1.062	2.968	
16.008,0	5.261,4	6.821,8	
-	-	-	
B 94 %, Kfz 6 %	B 71 %, H 21 %, Kfz 8 %	B 100 %	
K, L, TG	K, L, TG	TG	
2.319,4	1.652,0	2.601,6	
2.319,4	1.631,2	2.649,7	
54,0	52,0	66,0	
49,0	53,0	56,0	
0,0	3,8	0,0	
14,5	3,3	10,4	
29,8	30,0	30,0	

Fußnoten siehe
Seite 87

Fortsetzung von Seite 85

		SUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN	
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		LCI 147 Milk Street LLC	
RECHTSFORM		Wilmington, Delaware	
SITZ DER GESELLSCHAFT		09 Orange Street	
Gesellschaftskapital	in EUR	23.837.223,82	
Beteiligungsquote	in %	100,0	
Übergang von Nutzen und Lasten		03/2021	
Gesellschafterdarlehen	in EUR	8.909.702,21	
Darlehen	in EUR	14.121.037,46	
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	24.922.061,47	369.832.625,78
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,5	37,5
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	811.886,22	26.894.030,27
in % des Kaufpreises		3,4	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-	
davon sonstige Kosten	in EUR	811.886,22	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	40.238,62	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	708.955,41	22.830.733,33
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,7	
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		41	
NAME DER IMMOBILIE		147 MILK STREET	
LAND		USA	
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		MA 02109 BOSTON 147 MILK STREET	
Art des Grundstücks ¹⁾		G	
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	46.589.817,48	
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	46.493.756,00	
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	46.541.786,74	671.668.266,91
Anteil am Fondsvermögen	in %	4,7	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	623.020,17	
in % des Kaufpreises		1,3	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-	
davon sonstige Kosten	in EUR	623.020,17	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	31.151,01	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	549.296,12	
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,7	
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		03/2021	
Bau-/Umbaujahr		1902/1983	
Grundstücksgröße	in qm	501	
Nutzfläche Gewerbe	in qm	4.862,3	
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	
Art der Nutzung ⁵⁾		P 100 %	
Ausstattung ⁶⁾		L	
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.154,4	
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.183,8	
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	39,0	
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	39,0	
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	12,5	
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		30,3	Fußnoten siehe Seite 87

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 79)	498.343.544,74
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 86)	369.832.625,78
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	46.495.507,04

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

²⁾ Die Fondsimmobiliien 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⁾ Im Umbau befindlich, Flächen stehen zur Vermietung aktuell nicht zur Verfügung.

⁸⁾ Im Bau/Umbau befindlich, Informationen liegen noch nicht vor, Fertigstellung ist Mitte 2023 geplant.

⁹⁾ Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 30. Juni 2022; Kurse siehe Seite 89

¹⁰⁾ Bezogen auf das Gesamtportfolio der Beteiligung

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die vom Sachverständigenausschuss festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus dem aktuellsten Gutachten ausgewiesen. Im Rahmen der ImmoWertV 2021 (gültig ab 1. Januar 2022) werden u. a. Vorgaben zur Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen. Die entsprechend modifizierten Restnutzungsdauern sind erst dann modellkonform anzuwenden, wenn die erforderlichen Daten von den Gutachterausschüssen ermittelt und bereitgestellt wurden. Daher kann die Restnutzungsdauer bis zum 31. Dezember 2024 abweichend von der Verordnung ermittelt werden.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der leer stehenden Flächen zu den Gesamtlächen 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	136.780.724,15	13,8
GBP	4.824.636,26	0,5
CHF	25.941.351,53	2,6
USD	999.510,44	0,1
Bankguthaben gesamt	168.546.222,38	17,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2022 siehe Seite 89.

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		263.462.675,71	26,6
(insgesamt in Fremdwährung: 39.528.329,16 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	13.930.237,10		1,4
(davon in Fremdwährung: 1.741.833,56 EUR)			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 10.718.799,47 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	173.802.405,69		17,5
(davon in Fremdwährung: 35.227.022,21 EUR)			
3. Zinsansprüche	18.512,50		0,0
4. Anschaffungsnebenkosten	46.495.507,04		4,7
4.1 bei Immobilien: 23.664.773,71 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 22.830.733,33 EUR			
5. Andere	29.216.013,38		2,9
(davon in Fremdwährung: 2.559.473,39 EUR)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 89): 325.816,64 EUR			

Fortsetzung auf Seite 89

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
II. Verbindlichkeiten		289.519.671,62	29,2
(insgesamt in Fremdwährung: 37.153.320,94 EUR)			
1. aus Krediten	206.511.100,54		20,8
(davon in Fremdwährung: 29.329.600,54 EUR)			
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	45.088.647,83		4,6
(davon in Fremdwährung: 1.628.493,38 EUR)			
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	19.167.793,13		1,9
(davon in Fremdwährung: 2.013.335,96 EUR)			
4. aus anderen Gründen	18.752.130,12		1,9
(davon in Fremdwährung: 4.181.891,06 EUR)			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen unten): 3.210.207,99 EUR			
III. Rückstellungen		18.701.308,90	1,9
(davon in Fremdwährung: 490.682,27 EUR)			
IV. Fondsvermögen		991.964.088,09	100,0
Anteilwert in EUR		104,47	
Umlaufende Anteile in Stück		9.494.664	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2022 siehe unten.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 30. Juni 2022 folgenden Kurs auf:

1,00 EUR = 0,85970 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 0,99880 CHF (Schweizer Franken)

1,00 EUR = 1,04100 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	63,2	72.969.425,77	72.643.609,13	325.816,64	0,03
USD	34,9	31.667.146,72	32.991.765,27	- 1.324.618,55	- 0,13
CHF	65,3	63.471.226,48	65.356.815,92	- 1.885.589,44	- 0,19
Summe Offene Positionen		168.107.798,97	170.992.190,32	- 2.884.391,35	- 0,29

¹⁾ Devisenterminkurs vom 30. Juni 2022

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2022

Lage des Grundstücks	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN BEI ANKAUF	VERKAUFS- DATUM	KAUFPREIS MIO. EUR	VERKAUFS- PREIS IN MIO. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung¹⁾				
Schweiz				
Chiquita-Headquarter 1163 Etoy, La Tulière 16	02/2019	06/2022	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Immobilienenerwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2022

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVER- PFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT- INVESTITIONS- KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS- WERT IN MIO. EUR ³⁾
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Lambda 09232 Hartmannsdorf, Ernst-Lässig-Straße 10	03/2022	03/2022	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
2. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Finnland					
Fab9 00130 Helsinki, Fabianinkatu 9	03/2022	03/2022	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
KOy Horizon Fabian, Valimotie 17-19, 00380 Helsinki (100 %)					

¹⁾ Maßgebend für die Währungsumrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsüberganges.

²⁾ Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

³⁾ Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

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

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

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

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

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

Dr. Werner Bals
Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main

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:

Fab9, Helsinki, Seiten 1, 3, 34, 35, 38 und 39: © Joonas Ojala Genesta

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

Lambda, Hartmannsdorf, Seiten 35, 42 und 43: © pixacon 360GRAD-TEAM, August-Bebel-Strasse 16, 09376 Oelsnitz

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

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

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

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

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

Jones Lang LaSalle SE
Valuation & Transaction Advisory
Regulated by RICS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

155/08.2022

