

Halbjahresbericht zum 30. Juni 2023



www.LCI-Fonds.de

Offener Immobilienfonds gemäß
Artikel 8+ SFDR / MiFID II



Auf einen Blick

2,2 %

Anlageerfolg p.a.¹⁾
per 30. Juni 2023

41

Objekte im Portfolio

Rund
1,2 Mrd. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 30.06.2023	STAND: 31.12.2022
Fondsvermögen	1.022.683.556,12 EUR	1.019.765.128,21 EUR
Immobilienvermögen gesamt	1.195.596.546,34 EUR	1.189.071.363,40 EUR
davon direkt gehalten	546.534.148,09 EUR	544.968.942,77 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	649.062.398,25 EUR	644.102.420,63 EUR
Anzahl der Immobilien	41	41
davon direkt gehalten	26	26
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	15	15
Ankäufe von Immobilien	0	3
davon direkt gehalten	0	2
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	1
Verkäufe von Immobilien	0	2
davon direkt gehalten	0	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	1
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	76,8 %	76,7 %
Mittelzufluss (netto)	14.409.722,13 EUR	89.699.700,98 EUR
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	2,2 %	2,2 %
Anlageerfolg seit Auflage ¹⁾³⁾	31,0 %	29,8 %
Vermietungsquote ⁴⁾	96,0 %	94,8 %
Liquiditätsquote ⁵⁾	13,6 %	17,5 %
Gesamtkostenquote	- ⁶⁾	0,95 %
Anteilumlauf in Stück	9.790.403	9.646.566
Anteilwert	104,45 EUR ⁷⁾	105,71 EUR ⁸⁾
Ausgabepreis	110,19 EUR	111,52 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	-	am 02.05.2023 2,28 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

¹⁾ Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

²⁾ 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.

³⁾ Aufgagedatum 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 2. Mai 2023 in Höhe von 2,28 EUR

⁸⁾ unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 3. Mai 2022 in Höhe von 2,70 EUR

26

Ratings und Auszeichnungen

**KanAm Grund Group
beweist Qualität**

SCOPE

AA_{AMR}

SCOPE

a_{-AIF}
Offene
Immobilienfonds

38

Immobilienbestand

**Nachhaltigkeits-
aktivitäten und
Vermietung**

Bericht des Fondsmanagements

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 14 Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit
- 20 Strategie und Management
- 24 Risikoprofil
- 26 Ratings und Auszeichnungen
- 30 Immobilienportfoliostruktur
- 34 Kredite und Währungsrisiken
- 36 Immobilienbestand
- 50 Ausblick

Zahlen und Fakten

- 54 Vermietung
- 55 Vermögensübersicht
- 58 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 75 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 75 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 77 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 79 Gremien

Hintergrundinformationen:

- 09 60% Steuerfreiheit der Ausschüttungen
- 14 Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit
- 38 Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien

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

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

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



Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST

+2,2%

p.a. zum 30. Juni 2023

+31,0%

seit Auflage
am 15. Juli 2013

96,0%

Vermietungsquote

a- AIF
Offene
Immobilienfonds

SCOPE

Juni 2023

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



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

im Juli 2023 und damit kurz nach Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2023 jährte sich für den LEADING CITIES INVEST zum zehnten Mal der Tag seiner Auflegung. Gründe zum Feiern gibt es reichlich, vor allem wenn man seine Bilanz betrachtet. Dennoch könnte die Bühne dafür schöner sein: Große Schwankungen an den Börsen, die anhaltend hohe Inflation und das stark veränderte Zinsumfeld, der Fortgang des Krieges in der Ukraine, geopolitische Spannungen, Verteilungskämpfe um seltene Erden und Halbleiter-Technologie, extreme Klimaereignisse und die Unsicherheit im Hinblick auf die Entwicklung der Wirtschaft bestimmen derzeit das Geschehen.

Auch im LEADING CITIES INVEST waren während des Berichtszeitraumes die Auswirkungen spürbar. Immobilientransaktionen fanden für den Fonds aufgrund der allgemeinen Marktbedingungen nicht statt. Das Transaktionsvolumen in den Immobilien-

märkten lag auf dem niedrigsten Niveau seit 2009. Für das Fondsmanagement ging es daher vorrangig darum, die Immobilien des Fondsportfolios unter Berücksichtigung der veränderten Mieteransprüche hinsichtlich technischer Standards sowie unter Nachhaltigkeitsaspekten so zu optimieren, dass langfristig sichere Erträge für den Fonds erzielt werden können. Das Erreichte lässt sich wie folgt für den Berichtszeitraum zusammenfassen:

- Die Wertentwicklung liegt zum 30. Juni 2023 bei 2,2% p.a. Seit Auflegung des Fonds im Jahr 2013 haben erstinvestierte Anleger somit ihr ursprüngliches Anlagekapital um 31% vermehrt.
- Am 2. Mai 2023 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 2,28 EUR für das vorausgegangene Geschäftsjahr 2022.
- Es wurden 26,2 Mio. EUR an Darlehen zurückgeführt. Die Fremdkapitalquote liegt bei 26,4%.
- Die Liquiditätsquote beträgt zum 30. Juni 2023 13,6%.

- Das Fondsvermögen liegt bei rund einer Mrd. EUR. Das Immobilienvermögen beläuft sich auf rund 1,2 Mrd. EUR. Zum 30. Juni 2023 umfasste es 41 Objekte an 27 Standorten in elf Ländern auf zwei Kontinenten.
- Die hohe Qualität des Immobilienportfolios wurde aufgrund der fokussierten, kontinuierlichen Asset-Management-Maßnahmen weiter ausgebaut.
- Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zum Stichtag 99,4 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen.
- Zudem liegt der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand bei 38,2 %. Sie stehen für ein besonders hohes Maß an Sicherheit.
- Die Vermietungsquote von 96,0 % zum Stichtag 30. Juni 2023 entspricht nach wirtschaftlicher Betrachtung annähernd dem Stand der Vollvermietung.
- Die Quote der mit einem Nachhaltigkeitszertifikat versehenen Objekte liegt bei einem Anteil von 78,6 % und sticht aufgrund ihrer Höhe im Wettbewerb heraus.
- Auch Scope hielt die Qualität des Immobilienportfolios fest: Im Juni 2023 wurde der LEADING CITIES INVEST beim Scope-Rating mit der Note »a_{AIF}« ausgezeichnet. Er befindet sich damit laut Scope »weiterhin auf einem guten Niveau« und erreichte gleichzeitig im Ranking der Retailfonds nach Qualität des Immobilienportfolios Platz zwei der Offenen Immobilienfonds, die in Büroimmobilien investiert sind. Im Vergleich aller 20 untersuchten Offenen Immobilienfonds kam er auf Platz vier.
- Beim Scope Asset Management Rating im Segment Immobilien wurde im Juni 2023 die sehr hohe Qualität und Kompetenz der KanAm Grund Group mit der Bewertung »AA_{AMR}« wiederholt bestätigt.

Hohe Vermietungsquote sorgt für kalkulierbare Erträge

Mit seiner hohen Vermietungsquote von 96,0 % – dies entspricht annähernd einer Vollvermietung – ist der LEADING CITIES INVEST sehr gut aufgestellt. Über 40 % der Mietverträge haben derzeit eine Restlaufzeit von mindestens zehn Jahren. Zudem sorgen der hohe Anteil von Mietern der öffentlichen Hand in Höhe von

38,2 % sowie andere langjährige Mieter für stabile Mieteinkünfte. Nahezu alle Mietverträge verfügen über Mietanpassungsklauseln, die an einen Preisindex gekoppelt sind. Im Zuge der Inflation sind also auch die Mieterträge gestiegen. Der LEADING CITIES INVEST ist damit ein weitgehend inflationsgeschütztes Investment.

Hohe Objektqualität als wichtiger Baustein im aktuellen Marktumfeld

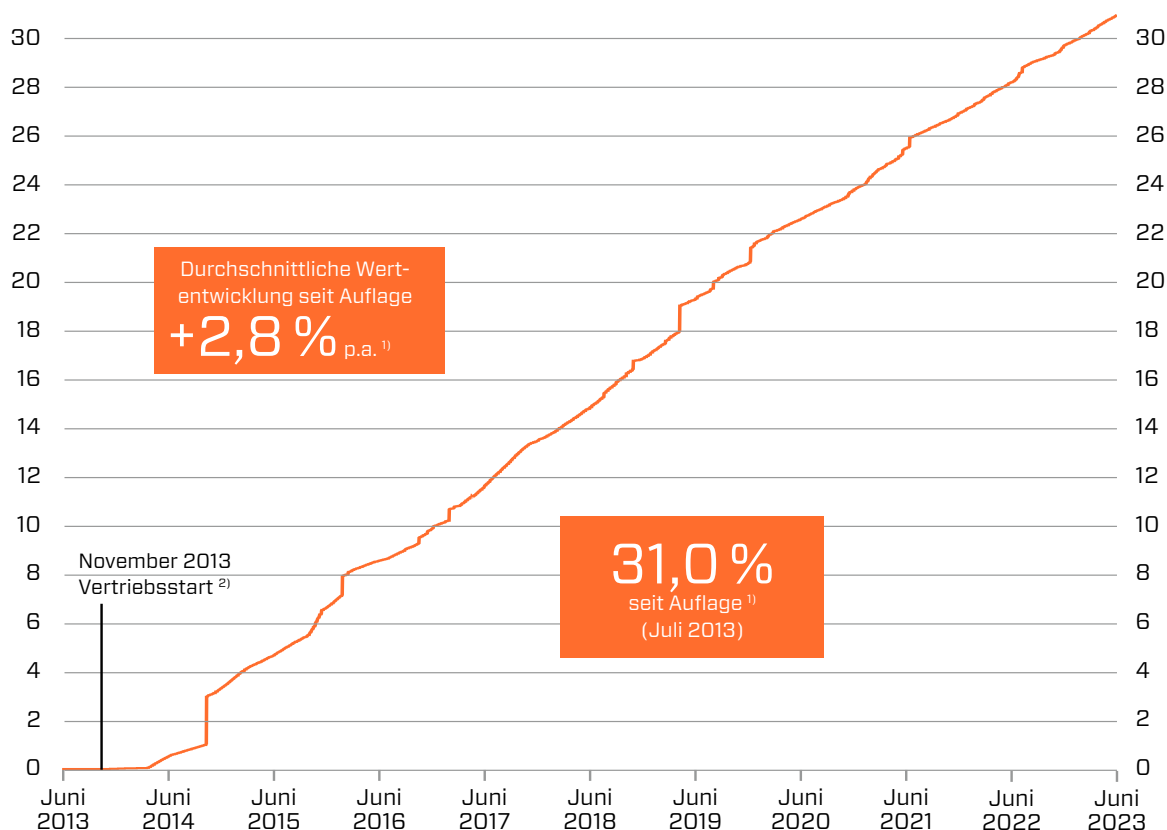
Die Beurteilung der Qualität des Immobilienportfolios erfolgt auf Basis verschiedener Faktoren. Neben der hohen Vermietungsquote, dem hohen Anteil von staatlichen Mietern und der hohen Zertifizierungsquote der Immobilien des LEADING CITIES INVEST zeugt auch die gute Portfoliostruktur von Qualität. Die im LEADING CITIES INVEST enthaltenen Objekte sind jung, befinden sich in guten bis sehr guten Lagen und sind daher vergleichsweise flexibel, was Veräußer- und Vermietbarkeit angeht. Der Fokus liegt zudem auf kleinen bis mittelgroßen Immobilien mit einem Verkehrswert von maximal 100 Mio. EUR, die grundsätzlich eine deutlich höhere Marktgängigkeit aufweisen als Großimmobilien. Unter dem Einfluss weiterhin steigender Zinsen und damit einhergehend eines europaweit stagnierenden Transaktionsvolumens sind qualitativ hochwertige Immobilien ein wesentlicher Baustein für einen soliden Ertrag des LEADING CITIES INVEST. Um langfristig profitieren zu können, hat das Management im Berichtszeitraum gezielt in den Objektbestand investiert und so Mietflächen aufgewertet – auch, was deren Energieeffizienz betrifft. Ziel ist es, die Immobilien nachhaltig attraktiv für bestehende und neue Mieter zu machen, um diese langfristig daran zu binden.

31,0 % kumulierte Wertentwicklung seit Auflage

Die Fondsperformance wird vor allem über stabile und langfristige Mieterträge erwirtschaftet. Zum Stichtag 30. Juni 2023 lag der Anlageerfolg bei 2,2 % p.a. Somit erreichte der LEADING CITIES INVEST seit seiner Auflegung vor zehn Jahren im Juli 2013 eine kumulierte Wertentwicklung von 31,0 %. Während des Berichtszeitraumes wurden rund 0,2 Mio. neue

Wertentwicklung¹⁾ seit Auflage in %

Stichtag **30.06.2023**



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

Anteile ausgegeben. Gleichzeitig wurden 43.743 Anteile im Berichtszeitraum zurückgenommen.

Die neue Qualität der Asset-Klasse

Vor zehn Jahren begründete der LEADING CITIES INVEST Innerhalb der Klasse moderner Offener Immobilienfonds eine neue Qualität. Er 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 erhöhtes 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. Dies entspricht dem gesteigerten Schutzbedürfnis der Anleger, die sicherheitsorientierte Anlagekonzepte bevorzugen. Gleichzeitig gewährleisten nur die Offenen Immobilienfonds der neuen Generation die Gleichbehandlung aller Anleger bezüglich der Verfügbarkeit und Rückgabe von Fondsanteilen.

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

Steuervorteil gegenüber Festgeldanlagen

Der LEADING CITIES INVEST erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen für einen Offenen Immobilienfonds, sodass für Ausschüttungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG eine Teilfreistellung, d. h. Steuerfreiheit, in Höhe von 60 % der Ausschüttung erfolgt.

Um die gleiche Nachsteuerrendite zu erzielen, müsste eine voll steuerpflichtige Festgeldanlage eine deutlich höhere Verzinsung erzielen – damit ist die Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST auch im aktuellen Marktumfeld wettbewerbsfähig.

Sollten im laufenden Fondsgeschäftsjahr (Geschäftsjahresende 31. Dezember 2023) wieder fortlaufend mehr als 50 % des Werts des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt sein, könnten Anleger – wie zuletzt erstmals für die im Jahr 2022 zugeflossene Ausschüttung – die 80 %-Teilfreistellung bezüglich der jüngsten Ausschüttung vom 2. Mai 2023 beantragen. Zur relevanten Auslandsimmobilienquote im Jahr 2023 können wir allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Garantie oder Prognose abgeben.

Anforderungen ändern sich

Der LEADING CITIES INVEST investiert seit seiner Auflegung in Immobilien in führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten – sogenannten »Leading Cities«. Diese Standorte haben

nach der Pandemie an Bedeutung gewonnen. Denn was sich zunehmend ändert, sind die Anforderungen an Büroimmobilien. Um hybrides Arbeiten im Büro und Homeoffice zu ermöglichen, bietet die zentrale Lage an Standorten mit optimaler Verkehrsanbindung Vorteile für Unternehmen und deren Arbeitnehmer. Mieter suchen zudem Objekte mit flexiblen Innenraumlösungen für variable Arbeitsplätze und Rückzugsorte und legen Wert auf Nachhaltigkeitsaspekte.

Im aktuellen Scope Fondsrating von Juni 2023 schneidet der LEADING CITIES INVEST bei der Nachhaltigkeitsbewertung überdurchschnittlich ab. Begründet wurde dies u. a. mit der deutlichen Steigerung der Zertifizierungsquote der im Fonds enthaltenen Objekte. Darüber hinaus liegt der CO₂-Ausstoß der im Fonds enthaltenen Objekte bei weniger als der Hälfte des Branchendurchschnitts. Laut Scope wird die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter als wichtigste Kennzahl über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und u. a. als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben.

Als sogenannter »Artikel-8-plus-Fonds« eignet sich der LEADING CITIES INVEST für Anleger, die Nachhaltigkeitsaspekte bei der Geldanlage berücksichtigen wollen. Neben dem ESG-Merkmal »Environmental/Ökologie« werden zusätzlich »mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen« (»Principal Adverse Impacts«) berücksichtigt, die auf CO₂-Reduzierungen abzielen.

»Der LEADING CITIES INVEST verfügt mit 38,2 % über einen hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die für ein besonderes Maß an Sicherheit stehen.«

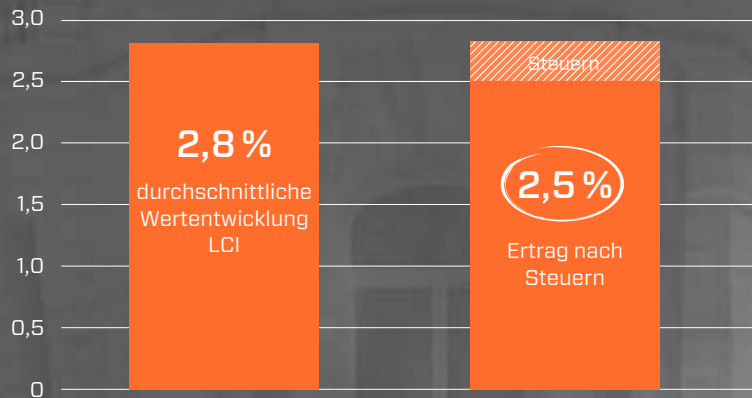


Mindestens 60% Steuerfreiheit¹⁾

Zu
60%
steuerfreie
Ausschüttungen
seit dem
1. Januar 2018

- Gesetzlich geregelte Steuerfreistellung der Ausschüttungen des LEADING CITIES INVEST von mindestens 60 %.
- Eine voll steuerpflichtige Anlage müsste eine Verzinsung von rund 3,4 % p.a. erzielen, um die gleiche Nachsteuerrendite von 2,5 % zu erreichen.¹⁾
- Das bedeutet: Im Nachsteuervergleich ist die Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST auch im aktuellen Zinsumfeld wettbewerbsfähig.
- Am Rande: Für die Ausschüttung vom 3. Mai 2022 kann der Anleger eine Steuerfreistellung von sogar 80 % beantragen, da im Fondsgeschäftsjahr 2022 fortlaufend mehr als 50 % des Werts des Fonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt waren.²⁾

LEADING CITIES INVEST: 60 % steuerfrei¹⁾



Durchschnittliche Wertentwicklung seit Auflage 2,8 % p.a. (280 EUR)	Steuerfrei 60 % 168 EUR Steuerpflichtig 40 % 112 EUR	Ertrag nach Steuern 250,46 EUR (= 2,5 % p.a.)
--	---	---

Ausschüttungen des LEADING CITIES INVEST sind aufgrund der Investmentsteuerreform 2018 pauschal mit 60 % des Anlageerfolgs steuerfrei gestellt (sog. Teilfreistellung). Hier ein Beispiel für eine Anlagesumme von 10.000 EUR mit einem Bruttoertrag von 280 EUR (2,8 % Wertentwicklung vor Steuern¹⁾).

¹⁾ Die Ausschüttungen des LEADING CITIES INVEST unterliegen steuerlich dem Investmentsteuergesetz, das seit dem 1. Januar 2018 gilt. Demnach sind Ausschüttungen des Fonds grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Offenen Immobilienfonds, sodass für die Ausschüttungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG eine Teilfreistellung, d. h. Steuerfreiheit, in Höhe von 60 % der Ausschüttung erfolgt. Wir verweisen dazu auf die steuerlichen Hinweise im aktuellen Verkaufsprospekt. Zur Vereinfachung wird in der Beispielrechnung der Begriff der durchschnittlichen Wertentwicklung mit der Ausschüttungsrendite für das Geschäftsjahr gleichgesetzt.

Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttungen unterliegt i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängt und künftig Änderungen unterworfen sein kann.

²⁾ Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

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.

Laut Ratings unter den Spitzenfonds

Der LEADING CITIES INVEST erhielt im aktuellen Scope Fondsrating von Juni 2023 die Bewertung »a_{AIF}«. Er befindet sich damit laut Scope »weiterhin auf einem guten Niveau« und erreichte gleichzeitig im Ranking der Retailfonds nach Qualität des Immobilienportfolios Platz zwei der Offenen Immobilienfonds, die in Büroimmobilien investieren, und Platz vier im Vergleich aller 20 untersuchten Offenen Immobilienfonds.

Außerdem hat das Magazin RenditeWerk für Stiftungen den LEADING CITIES INVEST im Februar 2023 erneut zum »Stiftungsfonds des Jahres« gewählt. Damit wurde der Offene Immobilien-Publikumsfonds zum fünften Mal in Folge als »bester defensiver Baustein für das Stiftungsvermögen« ausgezeichnet. Der LEADING CITIES INVEST überzeugte laut RenditeWerk »auch im extrem schwierigen Jahr 2022« durch »außergewöhnliche Robustheit«. Das Rendite-Risiko-Verhältnis wurde von RenditeWerk als »herausragend« bewertet.

Ebenfalls im Juni 2023 wurde die KanAm Grund Group beim Asset Management Rating der Scope Group erneut mit »AA_{AMR}« bewertet. Damit bescheinigt die unabhängige Ratinggesellschaft dem Unternehmen weiterhin eine sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien und zählt es nach wie vor zur Topgruppe im Bereich Asset Manager Real Estate.

Erfolg ist das Produkt der Methode

Der Erfolg 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 Portfoliomodelle zurück, um aussichtsreiche Märkte, Standorte und Einzelobjekte für den LEADING CITIES INVEST zu identifizieren.

Das C-Score Modell dient dazu, in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobilienmarktdaten Leading Cities mit den aktuell besten



Greenside, Edinburgh, Großbritannien

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.

Um Objekte hinsichtlich ihrer Eignung für das Portfolio des LCI auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten bewerten zu können, lassen wir sie zudem von darauf spezialisierten privaten Institutionen beurteilen. Entsprechend zertifizierte Objekte sind zudem attraktiv für die Mieter und sichern langfristige Mieterträge. Mit einer Zertifizierungsquote von aktuell 78,6% der im Fonds enthaltenen Objekte konnten wir bereits wichtige Weichen in Richtung Klimaneutralität stellen.

»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 sehen wir uns als internationales Immobilienunternehmen in einer 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 sieben Rahmenverträgen neu gebündelt und kann seinen Allgemenstrom- und Erdgasbedarf nun überwiegend 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 2023 rund 2.890 Tonnen CO₂ jährlich einsparen (bestätigt von der Westbridge Advisory GmbH und den Property-Managern im Juli 2023). Insgesamt wurde seit Umstellung der Energieversorgung im Jahr 2019 bislang der Ausstoß von rund 13.600 Tonnen CO₂ vermieden. Detaillierte Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie der KanAm Grund Group finden Sie im unmittelbar anschließenden Kapitel »Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit«.

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 Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.



Hinweis

Bitte beachten Sie: Mit Wirkung zum 1. Januar 2023 wurde der Verkaufsprospekt angepasst. Aufgrund gesetzlicher Anforderungen ist seit dem 1. Januar 2023 ein neuer Verkaufsprospekt notwendig. Die Änderungen betreffen die Ersetzung der »Wesentlichen Anlegerinformationen« durch das »Basisinformationsblatt«. Rechtsgrundlage dieser Änderung sind einerseits technische Regulierungsstandards zur PRIIP-Verordnung in Form der Delegierten Verordnung (EU) 2017/653, zuletzt geändert durch die Delegierte Verordnung (EU) 2021/2268 sowie das Vierte Corona-Steuerhilfegesetz, im Rahmen dessen das Basisinformationsblatt in das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) eingeführt wird. Daneben wurde ein Verweis auf den neuen Anhang zum Verkaufsprospekt hinzugefügt, dessen Rechtsgrundlage die technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungsverordnung in Form der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 sind. Zum 1. August 2023, also nach Abschluss des Berichtszeitraumes, erfolgte eine weitere Anpassung des Verkaufsprospektes, da im BVI-Musterverkaufsprospekt der Risikohinweis zu den Versicherungslimits bei Naturkatastrophen aufgenommen wurde. Für den LEADING CITIES INVEST wurden neue regulatorische Anforderungen zum Thema Nachhaltigkeit für Finanzprodukte ab dem Jahr 2021 umgesetzt. Seit August 2022 wird der Fonds nunmehr nach Festlegung einer produktspezifischen Nachhaltigkeitsstrategie als nachhaltiges Produkt gemäß Art. 8 SFDR i. V. m. MiFID II (sog. Artikel-8-plus-Klassifizierung) eingestuft. Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie führt zu einem erheblichen zusätzlichen administrativen und operativen Aufwand für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der in Art und Umfang bei Auflage des Fonds nicht bekannt war. Ab dem 1. August 2023 erhöht sich daher die Verwaltungsvergütung auf 1,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts und bleibt dabei im marktüblichen Rahmen und nach wie vor deutlich unter der zulässigen Verwaltungsvergütung von bis zu 1,5 %.



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

ENTWICKLUNGEN IM BEREICH NACHHALTIGKEIT

Faktoren wie der Krieg in der Ukraine, die hohe Inflation und steigende Zinsen haben aktuell einen maßgeblichen Einfluss auf das Anlegerverhalten. Bekanntermaßen suchen Anleger in schwierigen Zeiten bei der Auswahl ihrer Finanzanlagen vermehrt den sicheren Hafen. Dass nunmehr auch nachhaltige Investments dazu gezählt werden, zeigt sich auch an der jüngsten Entwicklung des verwalteten Vermögens von Publikums- und Spezialfonds.

Wie der Branchenverband BVI berichtete, stieg das verwaltete Vermögen von Publikums- und Spezialfonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen im ersten Quartal 2023 gegenüber dem Jahresende 2022 um 7% auf 808 Mrd. EUR.¹⁾ Dabei entfielen erstmals die Hälfte des gesamten Publikumsfonds-Marktes auf Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen gemäß Artikel 8/9 der EU-Offenlegungsverordnung. Diese Zahlen belegen, dass nachhaltige Finanzprodukte keine Modeerscheinung mehr sind, sondern ein fester Bestandteil des Marktgeschehens. Doch was bedeutet das nun konkret für den LEADING CITIES INVEST?

LEADING CITIES INVEST seit Mai 2022 auf Artikel 8 SFDR (Offenlegungsverordnung) umgestellt

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

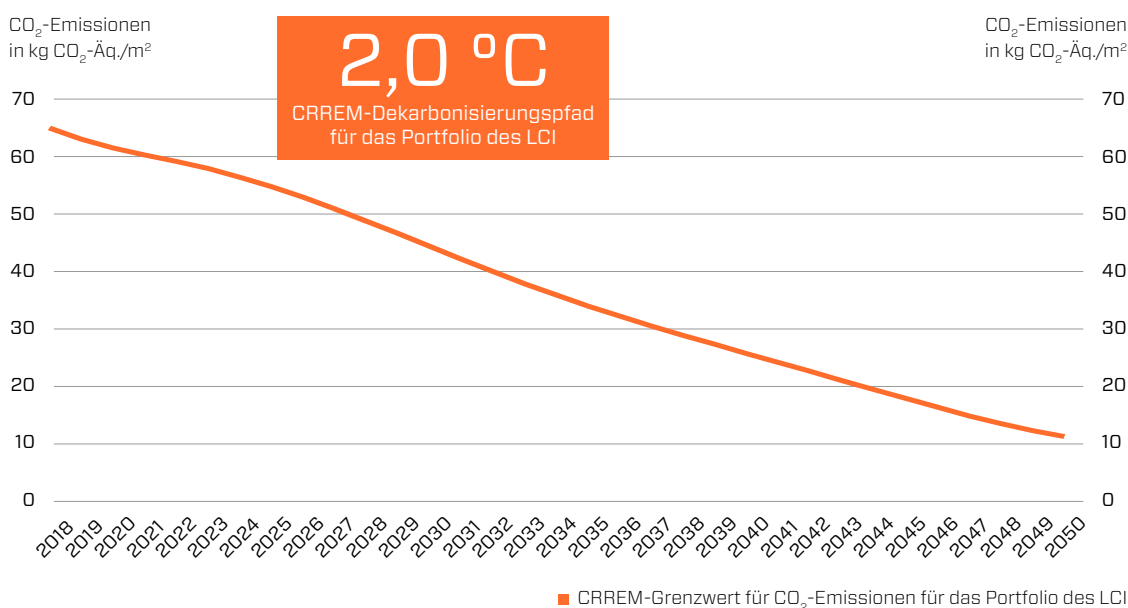
Die bisher verfolgte Anlagestrategie wurde dahingehend konkretisiert, dass das Sondervermögen bei Auswahl und Verwaltung der Immobilien ein ökologisches Merkmal im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in ESG) wird beim LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST vorangetrieben wird. Dazu verfolgt der LEADING CITIES INVEST nunmehr einen sogenannten Dekarbonisierungspfad, um bis 2050 über ein nahezu klimaneutrales Immobilienportfolio zu verfügen (vgl. Abbildung Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad nach CRREM auf Seite 15).

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

¹⁾ https://www.bvi.de/uploads/tx_bvibcenter/Fokus_Nachhaltigkeit__Q1_2023__web_02.pdf

Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LCI



Die Grafik zeigt den Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LEADING CITIES INVEST per 30. Juni 2023. Er berechnet sich auf Grundlage der individuellen Dekarbonisierungspfade aller Immobilien des LEADING CITIES INVEST zum Berichtsstichtag.

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

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

Eine von der Scope Fund Analysis GmbH im September 2022 durchgeführte Untersuchung von 28 Offenen Immobilienfonds in Deutschland hat ergeben, dass die überwiegende Zahl der untersuchten Fonds als Artikel-8-plus-Fonds klassifiziert ist. Von diesen berücksichtigt die Mehrzahl zum Untersuchungs-

stichtag ausschließlich sogenannte »wichtigste nachteilige Auswirkungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsziele« (PAI – Principal Adverse Impacts) in ihrer Anlagestrategie.

Das spiegelt gewissermaßen auch die Anlagestrategie des LEADING CITIES INVEST wider. Dieser berücksichtigt ergänzend zu dem ökologischen Merkmal »Environmental/Ökologie« seit dem 1. August 2022 darüber hinaus mögliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (»Principal Adverse Impacts«). Die Ermittlung und Messung im LEADING CITIES INVEST erfolgt anhand der Nachhaltigkeitsindikatoren »fossile Brennstoffe«, »energieineffiziente Immobilienassets« sowie »Intensität des Energieverbrauchs«. Damit darf der LEADING CITIES INVEST auch nach dem 2. August 2022 gemäß der Europäischen Richtlinie MiFID II weiterhin an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen vertrieben werden. Weitere Informationen zu PAIs auf Unternehmensebene der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH können dem PAI-Statement auf der Website unter <https://www.leading-cities-invest.de/news-und-service/downloads> entnommen werden.

Die KanAm Grund Group ist seit Jahren im Bereich Nachhaltigkeit aktiv

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

Zertifizierungsquote erhöht

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

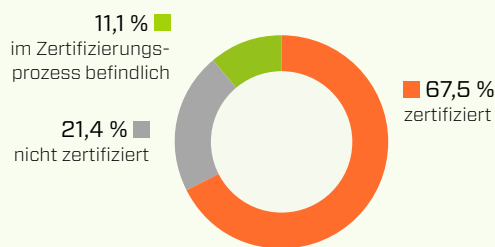
Gebäudezertifikate bieten die Möglichkeit, Nachhaltigkeitskriterien nach unabhängigen sowie etablier-

ten und anerkannten Maßstäben zu messen und zu vergleichen. Im Fokus steht dabei die umfassende Bewertung einer Immobilie unter sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten über den gesamten Lebenszyklus. Dabei finden sich je nach Investitionsstandort länderspezifische Zertifizierungssysteme. Mittlerweile existieren mehr als 600 Zertifizierungssysteme weltweit. Das erste Zertifikat, das BREEAM-Zertifikat, wurde dabei 1990 in Großbritannien entwickelt. Es folgten im Verlauf der 90er-Jahre u. a. das US-amerikanische LEED-Zertifikat, das französische HQE-Zertifikat, das Minergie-Zertifikat aus der Schweiz und das Green-Star-Zertifikat aus Australien. In Deutschland hat sich seit 2007 vor allem das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) etabliert.

Immobilien der KanAm Grund Group verfügen beispielsweise über Zertifizierungen folgender Systeme: BREEAM, HQE, DGNB, Minergie und LEED. Zum 30. Juni 2023 sind beim LEADING CITES INVEST insgesamt 22 Immobilien im Wert von rund 940 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Die Zertifizierungsquote liegt somit bei 78,6% bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITES INVEST und damit auf einem hohen Niveau.

Status quo der Zertifizierungen

Basis: Verkehrswerte der Immobilien des LEADING CITES INVEST

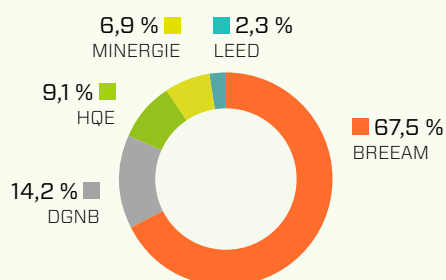


CO₂-Emissionen im Fokus

Immobilien sind für nahezu 40% der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich; deshalb tragen sie maßgeblich zum Klimawandel bei. Gleichzeitig sind Immobilien einerseits physischen Risiken ausgesetzt und unterliegen andererseits regulatorischen Veränderungen, die mit der Transformation in Richtung nachhaltiger Wirtschaft verbunden sind. Gebäude energieeffizient auszustatten, zählt daher zu den wichtigsten Methoden, Treibhausgasemissionen zu reduzieren und gleichzeitig die Attraktivität der Immobilien für Investoren und Mieter zu fördern.

Verteilung nach Zertifizierungssystemen

Basis: Verkehrswerte der Immobilien des LEADING CITES INVEST



Gemäß der Anlagestrategie des LEADING CITES INVEST prüft die KanAm Grund Group bei jedem Ankauf von Immobilien, ob die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITES 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, um die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilienportfolios zu verringern.

Gegenwärtig nutzt die KanAm Grund Group den 2-Grad-Dekarbonisierungspfad von CRREM. Dabei schafft der CRREM-Pfad Klarheit darüber, ob die gegenwärtigen CO₂-Emissionen der Immobilien noch akzeptabel oder zu hoch sind und wie stark dieser Wert in Zukunft gesenkt werden muss, um als »Paris proof« zu gelten. Die Bezeichnung »Paris proof« zielt dabei auf das historische Pariser Klimaabkommen am Ende der UN-Klimakonferenz im Jahr 2015 ab, als die gesamte Weltgemeinschaft – also fast 200 Staaten – sich zu einem gemeinsamen Ziel verpflichtet haben: Die Erderwärmung soll auf deutlich unter zwei Grad Celsius (oder sogar 1,5 Grad Celsius) gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden.

KanAm Grund verwendet im Ankauf ein eigenes entwickeltes Scoring-Modell

Der Dekarbonisierungspfad ist auch ein wesentlicher Bestandteil des Prüfungsprozesses im Rahmen des von der KanAm Grund Group entwickelten ESG-Scoring Modells. Beim Ankauf von Immobilien des LEADING CITIES INVEST greift die KanAm Grund Group auf ein eigenes Umwelt-, Sozial- und Governance-Scoring Modell (ESG-Scoring Modell) zurück. Nach dessen Kriterien wird das Gebäude beurteilt

und seine ökologische Weiterentwicklung 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
2. Verfügbarkeit von Energiedaten
3. Energieausweis
4. Energieaudit
5. Smart Meter
6. Umweltrisiken
7. Standortbewertung
8. Gebäudezertifizierung

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

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

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

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

Biodiversitätsstudie für LEADING CITIES INVEST

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

Während der Fokus in der Nachhaltigkeitsdebatte bislang vorrangig auf dem Thema CO₂-Emissionen lag, nimmt das Bewusstsein für die Bedeutung der Biodiversität in der Politik und der Finanzbranche stetig zu.

Auch die KanAm Grund Group hat die Bedeutung des Themas Biodiversität erkannt und hat für den LEADING CITIES INVEST in Kooperation mit einem externen Berater eine Biodiversitätsstudie durchgeführt. Die Studie zielt darauf ab, einerseits allgemeine Zusammenhänge zwischen Biodiversität und den Immobilien herzustellen und andererseits anhand von Plausibilitätsüberlegungen und in Bezug zu den von der KanAm Grund bereitgestellten Immobiliendaten (z. B. Größe, bebaute Fläche, Lage,

Nutzung, Gebäudetypp) die Relevanz für Gebäude des LEADING CITIES INVEST abzuleiten. Die Ergebnisse der Studie sollen dabei helfen, eine fondsweite Biodiversitätsstrategie zu entwickeln.

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

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

- Bei der KanAm Grund Group arbeitet seit Jahren ein qualifiziertes Sustainability-Team aktiv an der Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategien. Es besteht aktuell aus 34 Mitgliedern (Geschäftsführung, Direktoren und Mitarbeiter aus allen Fachbereichen) und genießt somit einen hohen Stellenwert im Unternehmen.
- Dabei trifft das ESG-Management-Board alle wichtigen Entscheidungen für das Unternehmen, die Fonds und Immobilien. Beraten wird es dabei von internen Beratungsgremien, wie dem Lenkungsausschuss Nachhaltigkeit, dem ESG-Expertenkreis sowie zahlreichen ESG-Arbeitskreisen, die sich mit einzelnen ESG-Themen beschäftigen. Auf diese Weise ist Nachhaltigkeit ein fundamentaler Bestandteil des Kerngeschäfts der Gesellschaft.
- Hinzu kommt, dass die KanAm Grund Group bereits 2018 damit begonnen hat, die Mitglieder der ESG-Arbeitskreise gezielt schulen zu lassen (z. B. SRI Advisor EBS, DGNB Consultant, DGNB ESG-Manager), um die Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.
- Neben der dauerhaften Analyse und Koordination der strategischen und regulatorischen ESG-Anforderungen liegt nunmehr auch ein besonderer Fokus auf der operativen Umsetzung. Dazu hat die KanAm Grund Group im Jahr 2022 einen eigenen Bereich geschaffen.

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

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

Die KanAm Grund Group beschäftigt sich seit mehr als einer Dekade mit Nachhaltigkeitsthemen. Die KanAm Grund Group ist beispielsweise seit 2009 Mitglied im US Green Building Council.

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

Im Januar 2021 ist die KanAm Grund Group der Brancheninitiative ECORE (ESG-Circle of Real Estate) beigetreten. Die Initiative wurde zu Beginn des Jahres 2020 zur Entwicklung eines praxistauglichen Steuerungstools auf Immobilienportfolio- und Objekt-Ebene sowie zum Austausch von Best-Practice-Ansätzen gegründet. Die KanAm Grund Group hat Ende 2022 im Rahmen eines Self-Assessments nach 2021 wiederholt mit einem Teilportfolio des LEADING CITIES INVEST an der Brancheninitiative ECORE teilgenommen.

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

Die Rolle der KanAm Grund Group als Corporate Citizen

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

Kids in Cities

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

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

Art in Public

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



Strategie und Management

Offene Immobilienfonds

der neuen Generation:

mehr Wert – mehr Sicherheit

Für Anleger

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

Für den einzelnen Fonds

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

Für die Anlageklasse

- Sachgerechte Fristenlösungen
- Stabilität durch die Betonung der Langfristigkeit der Anlageform
- 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 Berichtszeitraumes lag der Ausgabe-preis bei 110,19 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 Kapitalmarkt-zinsen 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 Mieterträge



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 sollen den Fonds vor plötzlichen und unvorhersehbaren Anteilrückgaben schützen. 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 verwässert wird.

Eigene Research- und Portfoliomodelle

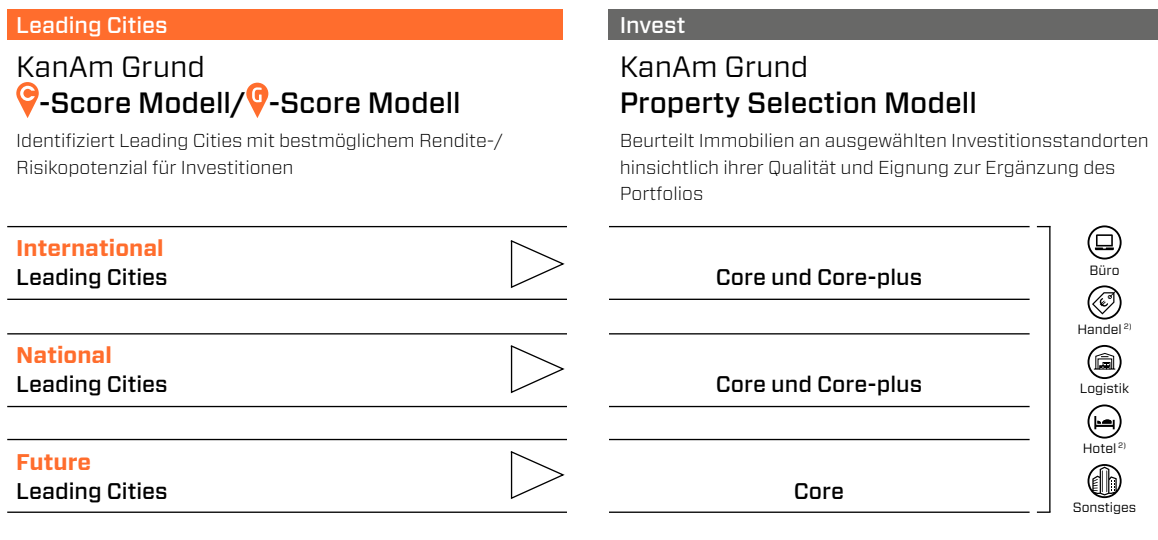
Vor einer Investitionsentscheidung klärt das Fondsmanagement möglichst viele Punkte rund um die Immobilie. Zu diesem Zweck hat die KanAm Grund zwei Modelle entwickelt, die eine strukturierte und umfassende Analyse der Immobilienmärkte und der Immobilie ermöglichen.

Für die **Standortuntersuchung** kommen das im Rahmen des KanAm Grund-Immobilienmarkt-Researchs entwickelte City-Scoring Modell (»C-Score«) und seine Erweiterung, das Germany-Scoring Modell (»G-Score«), zur Anwendung. Das Ziel beider Modelle ist die Bewertung des Potenzials von Standorten, indem sie die Struktur- und Standortqualität einer Stadt sowie die Qualität ihres Immobilienmarktes quantifizieren. Dabei identifizieren die Modelle attraktive Investitionsstandorte mit bestmöglichem Rendite-/Risikopotenzial. Aktuell liegt der Fokus des LEADING CITIES INVEST insbesondere auf den europäi-

schen Städten. Hier bewertet das C-Score Modell anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage gegenwärtig 67 europäische Städte, von denen 29 Städte im internationalen Westeuropa, 24 Städte im nationalen Westeuropa und 14 Städte im internationalen Osteuropa liegen. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

Während das C-Score Modell internationale und nationale Metropolen bewertet, liegt der Fokus des G-Score auf Deutschland. Hier existieren neben den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), die im C-Score Modell analysiert werden, eine Vielzahl weiterer attraktiver Großstädte mit sehr guten

Research- und Portfoliomodelle¹⁾ / Die zweistufige Untersuchung ist die Basis für Qualität, Sicherheit und Performance der Investments.



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 keine Hotelimmobilien erworben (kein Bestand). Zudem werden derzeit keine Immobilien mit nennenswerten Anteilen an Einzelhandelsflächen erworben.

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. Es untersucht insgesamt 55 deutsche Städte und bewertet sie in Bezug auf ihre Attraktivität als Investitionsstandort für Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

Um an ausgewählten Investitionsstandorten infrage kommende Immobilien hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung beurteilen zu können, arbeitet das Fondsmanagement mit dem sogenannten Property Selection Modell. Das **Portfoliomodell** analysiert über 100 Parameter eines Objekts wie Mikrolage, Objektqualität, Mieter und Performance. Gleichzeitig hilft es dabei, die Auswirkungen einer möglichen

Investitionsentscheidung auf das Gesamtportfolio des Fonds zu ermitteln. Durch die daten- und faktenbezogene Untersuchung einer möglichen Investition mittels der Modelle bietet der LEADING CITIES INVEST seinen Anlegern bestmögliche Renditepotenziale.

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 30. Juni 2023 bereits 48 Immobilien für den Fonds akquiriert. Sieben 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 Mieterrisiko. Das Mieterisiko bezeichnet den Ausfall oder die Minderung von Mieterträgen aufgrund von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern. Neben einer Mieterinsolvenz mit der Folge eines vollständigen Zahlungsausfalls besteht das Risiko darin, dass ein Mieter aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten nur verzögert zahlt. Das Kontrahentenrisiko ist das Risiko von Verlusten aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von sonstigen Kontrahenten des Sondervermögens. Das Emittentenrisiko ist das Risiko des Wertverlusts oder Ausfalls einer Vermögensposition aufgrund einer sinkenden Bonität oder der Insolvenz des Emittenten der Position.

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

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

Im Juni 2023 präsentierten sie ihre neuesten Ratings und Research-Reports. Der LEADING CITIES INVEST erhielt im Scope Immobilienfonds Rating die Note »a_{AIF}«. Die KanAm Grund Group wurde beim Asset Management Rating der Scope Group erneut mit »AA_{AMR}« bewertet.

Zudem war die KanAm Grund Group in unterschiedlichen Kategorien bereits 16-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«. Im Oktober 2022 war die KanAm Grund Group zuletzt in den Kategorien »Bester Asset Manager Retail Real Estate Europe« und »Bester Asset Manager Institutional Real Estate Europe« jeweils für einen Scope Alternative Investment Award 2023 in die engere Auswahl gezogen worden. Bereits dies gleicht einer Auszeichnung, denn nur Leistungen, die Analysten in allen Kriterien überzeugen, werden dabei berücksichtigt.

Auch außerhalb der Scope-Untersuchungen findet die Qualität des LEADING CITIES INVEST Beachtung. Die Fachzeitschrift RenditeWerk kürte ihn im Februar 2023 zum fünften Mal in Folge zum Stiftungsfonds des Jahres. Der LEADING CITIES INVEST überzeugte laut RenditeWerk »auch im extrem schwierigen Jahr 2022« durch »außergewöhnliche Robustheit«. Das Rendite-Risiko-Verhältnis wird von RenditeWerk als »herausragend« bewertet.

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

Mit der aktuellen Note bescheinigt die unabhängige Ratinggesellschaft dem Unternehmen unverändert eine sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien. Die KanAm Grund Group zählt nach wie vor zur Topgruppe im Bereich Asset Manager Real Estate.

Das sehr gute Asset Management Rating wird dabei u.a. von der laut Scope »sehr hohen Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz der KanAm Grund Group in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen – insbesondere Paris und London – sowie in Deutschland und in Nordamerika gestützt.« Auch das »überdurchschnittliche Wachstum der Assets under Management von 4,8 Mrd. Euro im Jahr 2019 auf 7,1 Mrd. Euro im Jahr 2022« sowie die »sehr hohe Branchenexpertise und überdurchschnittliche Betriebszugehörigkeit und Stabilität der Geschäftsführung« wurden als Gründe für das Ratingergebnis angeführt.



Scope AA_{AMR}
Asset Management
Rating von Juni 2023



November 2020



Scope Immobilienfonds Rating **LEADING CITIES INVEST** mit hoher Resilienz

Beim aktuellen Fondsrating des LEADING CITIES INVEST kam es zu einer leichten Korrektur von »a_{AIF}« auf »a_{-AIF}«. Damit befindet er sich laut Scope »weiterhin auf einem guten Niveau« und erreichte gleichzeitig im Ranking der Retailfonds nach Qualität des Immobilienportfolios Platz zwei der Offenen Immobilienfonds, die in Büroimmobilien investieren, und Platz vier im Vergleich aller 20 untersuchten Offenen Immobilienfonds.

Der im Juli 2013 aufgelegte Offene Immobilien-Publikumsfonds zählt zudem sowohl im 3- als auch im 5-Jahres-Vergleich zur Spitzengruppe der Europafonds. Die Neubewertung wird mit einer leichten Erhöhung der Risikoparameter sowie einem leichten Rückgang der Performance begründet. Das Ergebnis des Asset Management Ratings wird darüber hinaus von der positiven Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST gestützt.





Note »a-_{AIF}« –
Immobilienfonds
Rating von Juni 2023



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

Der Fonds punktet außerdem vor allem durch die sehr gute Lagequalität der im Portfolio enthaltenen Immobilien und das geringe Risiko aus Mietverträgen mit Alleinmietern. Positiv wird auch bewertet, dass rund 35 % der Mieteinnahmen auf öffentliche Mieter bzw. staatliche Institutionen und weitere auf aktuell von Scope als sehr risikoarm eingestufte Branchen entfallen. Der Durchschnitt der Fonds kommt hier auf 11 %. Die Alters- und Größenstruktur der Immobilien schneidet deutlich überdurchschnittlich ab. Die Objekte des Fonds sind überwiegend jung und sehr fungibel. »Der LEADING CITIES INVEST verfügt über eine im Branchenvergleich deutlich bessere Altersstruktur des Immobilienportfolios«, so Scope.

Die passende Antwort auf Fragen der Zukunft

Dies ist vor allem hinsichtlich der künftigen ESG-Ausrichtung von Vorteil, »da ältere Objekte im Rahmen der Vermarktung erhöhte Aufwendungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nach sich ziehen können und oftmals auch hinsichtlich ihrer ESG-Ausrichtung Herausforderungen aufweisen«, schreibt die Ratinggesellschaft.

Im Fondsportfolio dominieren Objekte der Größenklasse bis 50 Mio. EUR, die 53,3 % des Gesamtverkehrswerts des Fonds ausmachen. Alle Objekte fallen in die als aktuell besonders fungibel geltende Größenklasse bis 100 Mio. EUR. Im aktuellen Marktumfeld wird dies als großer Vorteil gewertet. Denn »aufgrund der Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung und des gestiegenen Zinsniveaus sind aktuell überwiegend Eigenkapitalkäufer an den Märkten aktiv. Objekte mit einem Volumen über 100 Mio. EUR sind derzeit kaum fungibel,« erklärt Scope.

»Bei der Nachhaltigkeitsbewertung schneidet der LEADING CITIES INVEST überdurchschnittlich ab.« Positiv beurteilte die Ratinggesellschaft auch die Schärfung der ESG-Strategie des LEADING CITIES INVEST. Seit dem 1. Mai 2022 ist der Fonds ein Artikel-8-Fonds gemäß SFDR und seit dem 1. August 2022 ein Artikel-8-plus-Fonds gemäß MiFID II. Unter anderem konnte die Zertifizierungsquote der im Fonds enthaltenen Objekte gesteigert werden. Darüber hinaus liegt der CO₂-Ausstoß der im Fonds enthaltenen Objekte bei weniger als der Hälfte des Branchendurchschnitts.

Stiftungsfonds des Jahres

LEADING CITIES INVEST: »Bester defensiver Baustein«

Das Magazin RenditeWerk für Stiftungen hat den LEADING CITIES INVEST im Februar 2023 erneut zum »Stiftungsfonds des Jahres« gewählt. Damit wurde er zum fünften Mal in Folge als »bester defensiver Baustein für das Stiftungsvermögen« ausgezeichnet.

Der LEADING CITIES INVEST überzeugte laut RenditeWerk »auch im extrem schwierigen Jahr 2022« durch »außergewöhnliche Robustheit«. Das Rendite-Risiko-Verhältnis wird von RenditeWerk als »herausragend« bewertet.

Ausschlaggebend für die Bewertung waren vier Stabilitätsfaktoren: die breite Diversifikation des Immobilienportfolios, die CashCall-Strategie, Wertermittlung der Immobilien durch Gutachter und die Schutzfristen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).



Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 1.195,6 Mio. EUR war zum Stichtag 30. Juni 2023 auf 41 Objekte an 27 Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, der Schweiz, Polen, Spanien, Irland, Finnland, Österreich und den USA verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 23,2% vor Frankreich (19,0%), Spanien (15,4%), Finnland (12,7%), Großbritannien (7,9%), der Schweiz (5,4%), Belgien (4,0%), Österreich (3,8%), den USA (3,7%), Polen (3,1%) und Irland (1,8%).

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen besonderen Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 78,5% der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro/Praxis zugeordnet. Es folgt die Nutzungsart Archiv/Lager/Logistik/Industrie (9,4%). Weitere Nutzungsarten sind Handel und Gastronomie (6,0%) sowie Kfz (4,3%). Der Rest stammte im Wesentlichen aus der Nutzungsart Freizeit.

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. Auch ist bei einer Investitionsentscheidung die Korrelation der Objektgröße zum Immobilienmarkt vor Ort von Bedeutung.

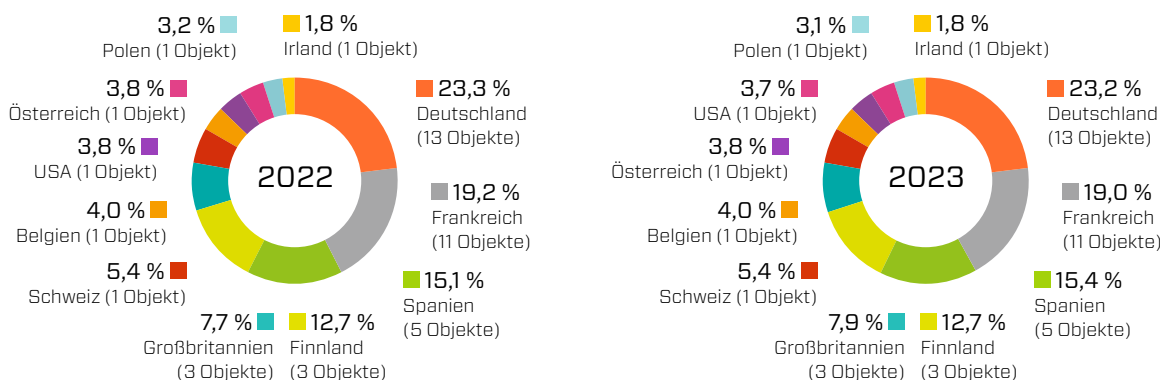
Ein besonderes Kennzeichen der Immobilien ist ihre hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisteten Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 59,7% der Gebäude maximal 15 Jahre und 16,7% 15 bis 20 Jahre alt, 23,6% sind älter als 20 Jahre.

Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 96,0%; dies entspricht wirtschaftlich annähernd einer Vollvermietung. 63,0% der Mietverträge laufen langfristig über das Jahr 2028 hinaus, 43,2% der Mietverträge laufen sogar erst nach dem 31. Dezember 2032 aus. Beim LEADING CITIES

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2022

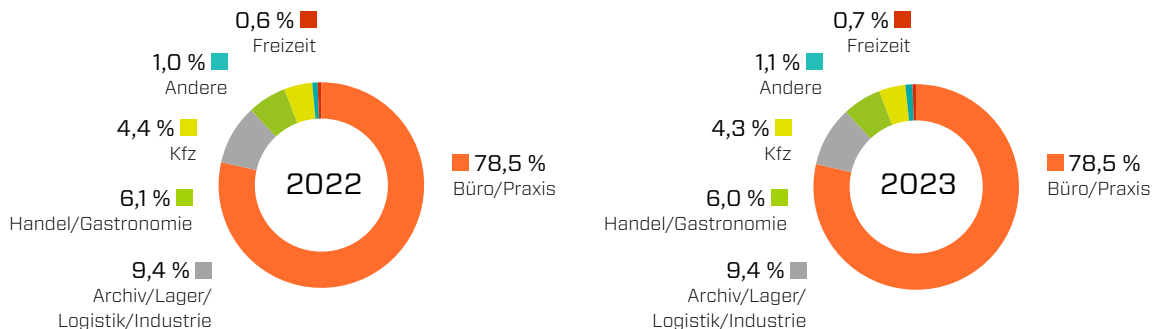
Stand: 30.06.2023



Nutzungsarten der Immobilien ¹⁾ / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2022

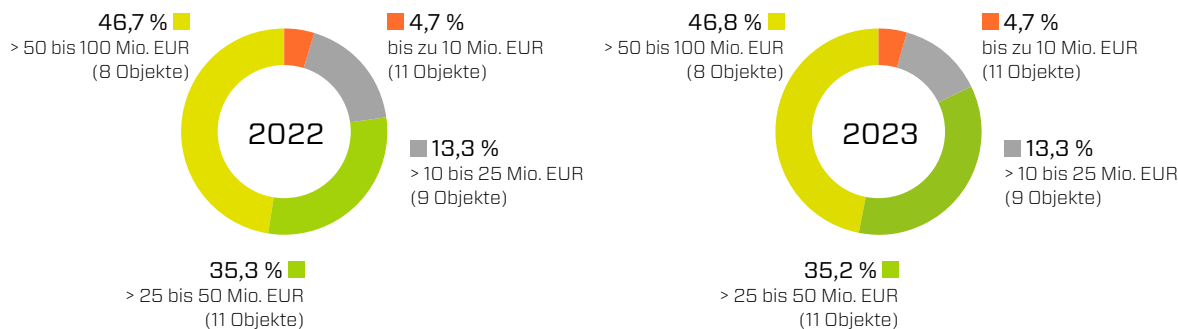
Stand: 30.06.2023



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

Stand: 31.12.2022

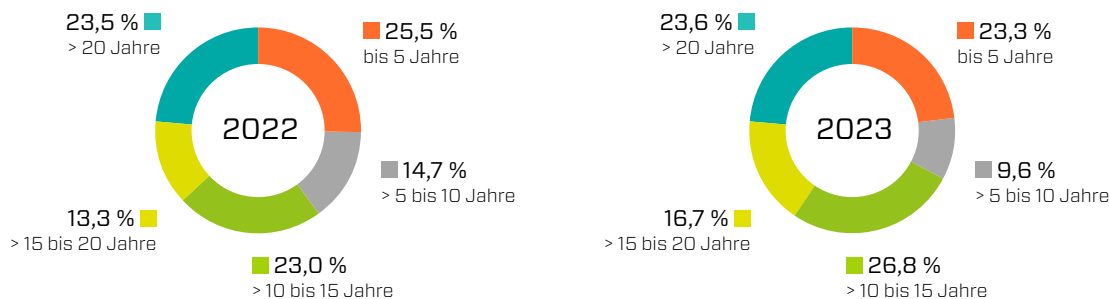
Stand: 30.06.2023



Wirtschaftliche Altersstruktur ¹⁾²⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2022

Stand: 30.06.2023



¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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

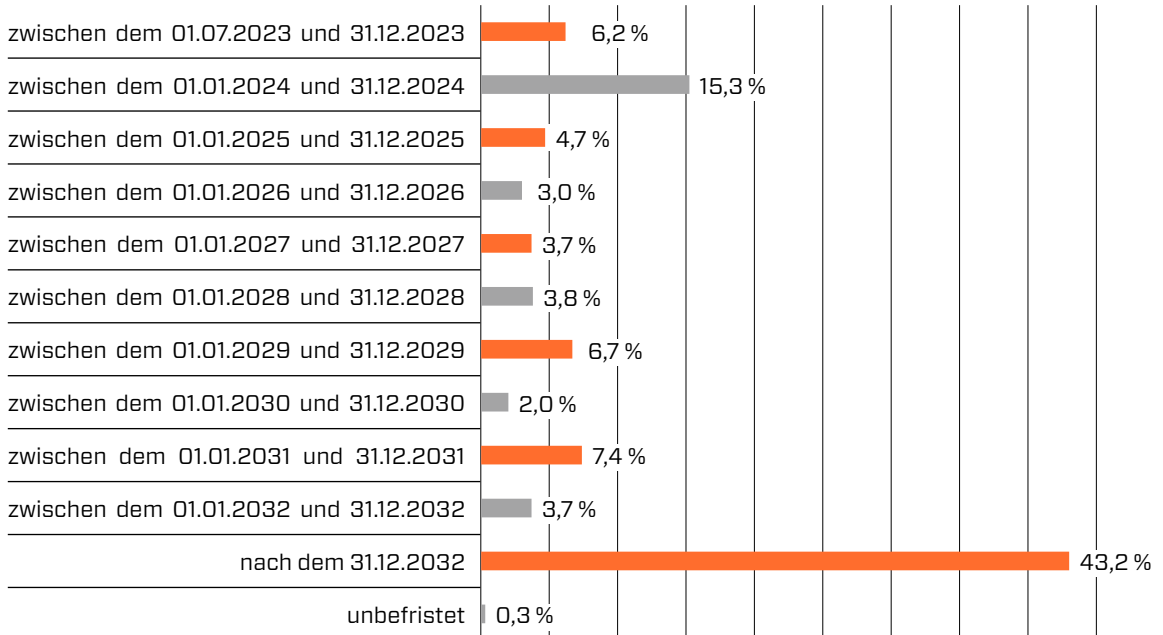
»Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 96,0 %; dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung.«

INVEST verfügen zum Stichtag 99,4 % 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 38,2 % hoch; diese Mieter stehen für ein besonderes Maß an Sicherheit.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt 22 Immobilien im Wert von rund 940 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 78,6 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand« auf den Seiten 38 ff.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 30.06.2023





Fab9, Helsinki, Finland

Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

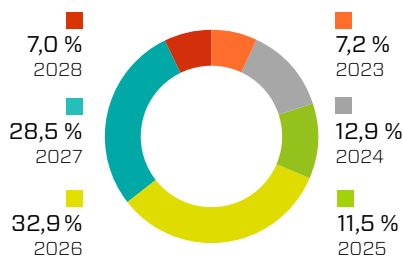
Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 315,4 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 26,4 % des Immobilienvermögens und liegt damit unter der für Offene Immobilienfonds zulässigen Größe von 30 %. Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilien-erwerben für sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen

Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungs-geber möglichst günstige Kreditkonditionen für den LEADING CITIES INVEST verhandelt.

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben. Im Be-richtszeitraum wurden Finanzierungen im Volumen von 26,2 Mio. EUR zurückgeführt und ein Volumen von 22,0 Mio. EUR prolongiert.

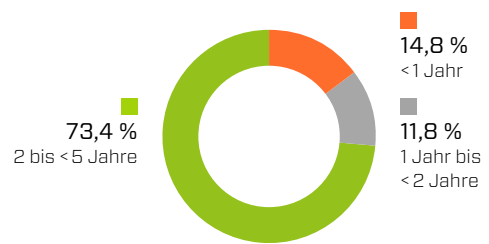
Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 30. Juni 2023

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	168,4	87,9	256,3	21,4
GBP-Kredite	9,3	15,8	25,1	2,1
CHF-Kredite	20,4	0,0	20,4	1,7
USD-Kredite	0,0	13,5	13,5	1,1
Gesamt	198,2	117,2	315,4	26,4

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 2023 siehe Seite 76.

Fremdwährungsrisiko

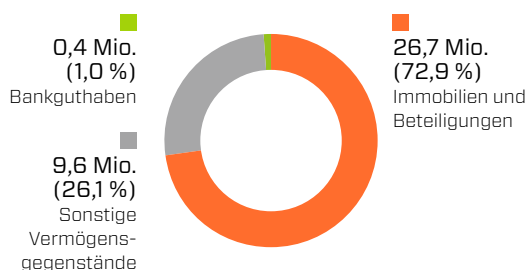
Der LEADING CITIES INVEST investiert auch in Ländern außerhalb des Euroraums; daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und/oder mithilfe von Währungskurssicherungs-geschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige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

Zum Stichtag 30. Juni 2023 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 4,98 Mio. EUR; dies entspricht 0,49 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

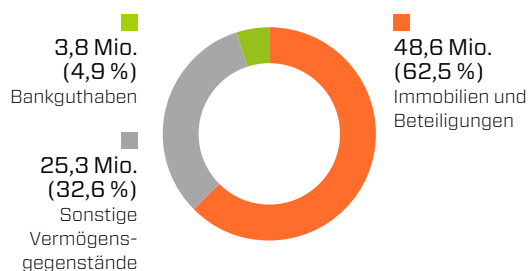


Vermögensgegenstände in USD

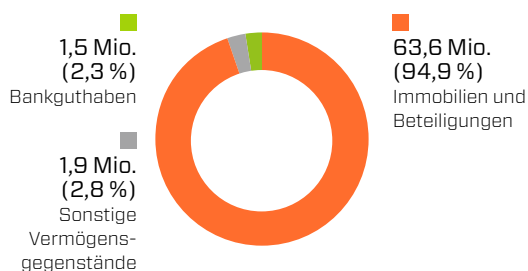
Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisiko-potenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.



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	56,57	64,93	24,63	146,13
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	33,91	3,49	9,16	46,56
./. Kredite	9,32	20,43	-	29,74
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	5,49	2,71	0,11	8,31
Fremdwährungsposition	75,67	45,28	33,68	154,63
Devisentermingeschäfte	72,85	44,39	32,41	149,65
Offene Fremdwährungspositionen	2,82	0,89	1,27	4,98
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,28	0,09	0,12	0,49
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,22	0,07	0,10	0,40

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2023 siehe Seite 76.



Immobilienbestand

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 30. Juni 2023 aus 41 Immobilien an 27 Standorten in elf 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.







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 22 Immobilien im Wert von rund 940 Mio. EUR im Rahmen eines Nachhaltigkeitsverfahrens zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 78,6 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum 30. Juni 2023.

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien überwiegend auf CO₂-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sechs weiteren europäischen Ländern Strom aus erneuerbaren Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Und schließlich legen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf eine vorhandene CO₂-neutrale Energieversorgung. Auf diese Weise können wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 30. Juni 2023 rund 2.890 Tonnen CO₂ jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 bis zum Stichtag rund 13.600 Tonnen CO₂ in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum die Aktivitäten intensiviert, alle Fondsimmobilien mit automatischen Energiemanagementsystemen auszustatten, durch die Zähler ausgelesen, Verbrauchsmuster analysiert und Kostentreiber identifiziert werden können. Weiterhin sollen alle Objekte mittelfristig mit Energieoptimierungssystemen ausgestattet werden, die für eine signifikante Reduktion der Energieverbräuche für Wärme und Kälte sorgen.

Im Jahr 2023 wurde damit begonnen, die ersten Immobilien im Portfolio gemäß EU-Taxonomieverordnung zu optimieren. Dieser Prozess ist bereits weit fortgeschritten, sodass im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich erste Objekte als »taxonomiekonform« klassifiziert sein werden. Die Taxonomie-VO definiert Kriterien, nach denen eine Wirtschaftstätigkeit ökologisch nachhaltig ist. Sie dient dem Zweck, finanzielle Geldströme in nachhaltige Investitionen zu lenken. Ziel der Verordnung ist es, künftig nur noch energiesparende und ressourceneffiziente Gebäude als zulässige, also nachhaltige, Investments zu klassifizieren, die zeitgleich nachweislich an die Auswirkungen des Klimawandels angepasst sind und deren Management den UN-Leitprinzipien entspricht. Taxonomiekonformität wird demnach künftig ein wichtiges Qualitätsmerkmal für Immobilien im Wettbewerb sein.

BREEAM[®]



HQE[®]

MINERGIE[®]

»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, Durchführung einer ESG-Studie; die Einführung eines Energieeinsparungscontractings wird derzeit geplant.

»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.

»Lambda«

Die Installation von Photovoltaik zur Versorgung des Mieters mit günstigerer und umweltfreundlicher Energie wird derzeit gemeinsam mit dem Mieter geprüft.

»Logistik-Portfolio Deutschland«

Das Portfolio besteht aus sechs Immobilien, die vollständig an WM SE vermietet sind. 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.





»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.



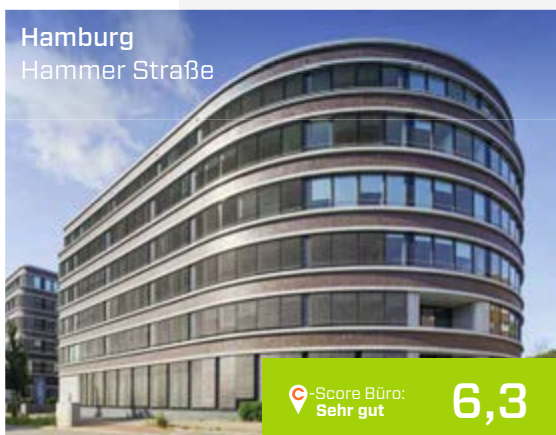
»Liebigstraße 6«

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. Aktuell ist die Implementierung eines Systems zur Optimierung des Gasverbrauchs in Umsetzung.



»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 Allgemeinstromzähler wurden auf Smart-Meter-Messsysteme umgerüstet.



»Hammer Straße 30-34«

Ein [DGNB-Zertifizierungsprozess](#) ist gestartet worden und läuft derzeit. Zusätzlich wurde ein jährlich stattfindender Nachhaltigkeitsausschuss gemeinsam mit dem Mieter initiiert. 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. Installation einer Photovoltaikanlage derzeit in Prüfung.

»Campus E«

»DGNB-Gold«-zertifiziert und soeben für weitere drei Jahre bestätigt. Audit zur Betriebsoptimierung, Umstellung der All-gemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglich-keit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, Mieterzufriedenheits-umfrage, Schulung des Property Managers für einen besse-ren ESG-Datenaustausch, Einbau einer neuen Einzelraum-regelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik, Neueinstellung der Raumlufttechnik, Umstellung auf Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen), Start der Implementierung eines Energieoptimierungssystems.

»Fab9«

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

»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 Betriebsopti-mierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaus-tausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos und Photovoltaikanlage sind vorhanden. Smart-Meter-Messsysteme für Strom (Allgemeinflächen), Fernwärme, Fernkälte und Wasser liegen vor. Implementierung eines Energieoptimierungssystems wurde gestartet.

»Panorama«

Das Gebäude ist überwiegend aus dem erneuerbaren Rohstoff Holz errichtet. Nach Fertigstellung sind zwei Zertifizierungen geplant: BREEAM »Very good« und BBKA (»Bâtiment Bas Carbone«; dies entspricht einem Niedrig-energiehaus, begehbare Dachgärten, 10 % der Stellplätze werden für Elektroautos reserviert.

München
Campus E



DGNB

Score Büro:
Sehr gut

6,8

Helsinki
Fab9



BREEAM

Score Büro:
Sehr gut

5,6

Helsinki
Fredriksberg B und C



BREEAM

Score Büro:
Sehr gut

5,6


Lille
Panorama




Score Büro:
Sehr gut

7,0

Marseille
300 Prado

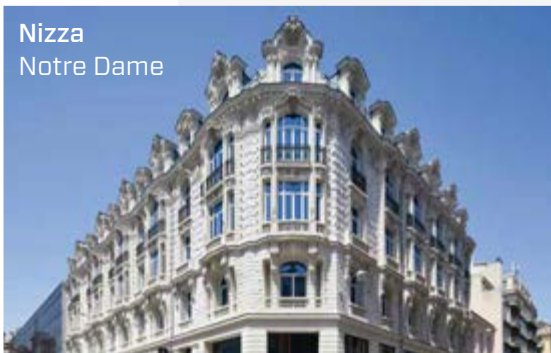



BREEAM |  -Score Büro: **Sehr gut** **5,8**

»300 Prado«

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

Nizza
Notre Dame



BREEAM |  -Score Büro: **Gut** **4,7**

»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.

Paris/Meudon
Le Copernic



BREEAM |  -Score Büro: **Sehr gut** **7,1**

»Le Copernic«

Ein **BREEAM-In-Use-Zertifizierungsprozess** läuft derzeit, die Ergebnisse werden bis Ende 2023 erwartet. 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: **Sehr gut** **7,1**

»PIXEL«

HQE-Zertifizierung für Konstruktion (»Exceptionnel«) vorliegend; ein **BREEAM-In-Use-Zertifizierungsprozess** läuft derzeit, die Ergebnisse werden bis Ende 2023 erwartet; zur Betriebsoptimierung wurden Audits und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt, Photovoltaik- und Solarthermieanlage vorhanden.

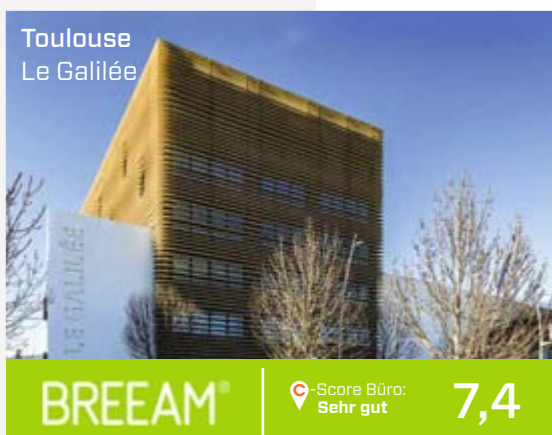
»Rue de Charonne«

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.



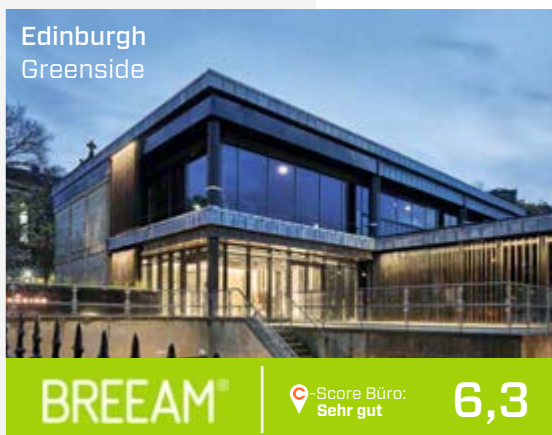
»Le Galilée«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good); zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgmeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos und Fahrradstellplätze sind vorhanden. Optimierungen der Energieeffizienz und im Hinblick auf Biodiversität wurden fortgesetzt.



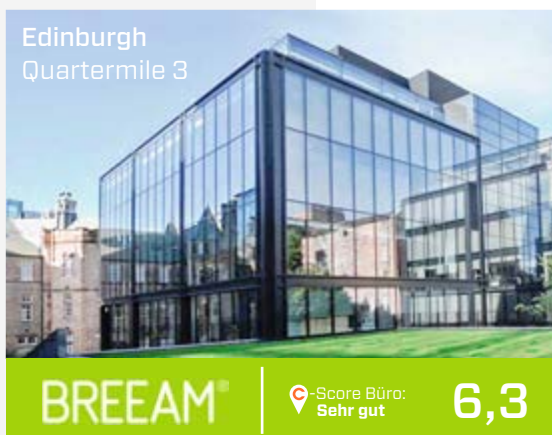
»Greenside«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Umstellung der Allgmeinflächen 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. Implementierung eines Energieoptimierungssystems wurde gestartet.



»Quartermile 3«

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





»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-Leuchten. Smart-Meter-Messsysteme für Strom (Allgemeinflächen) und Erdgas liegen vor.



»Wythe Building«

LEED-Gold-Zertifizierung mit unbegrenzter Gültigkeit vorliegend. 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) liegt vor.



»Cross Dock Upper Austria«

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



»Renaissance«

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

»La Porte d’Eysins«

Das Gebäude ist mit dem **MINERGIE-Siegel** ausgezeichnet, einem schweizerischen Nachhaltigkeitszertifikat. Teil der Zertifizierung ist die Photovoltaikanlage 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-Messsysteme für Strom (Allgemeinflächen), Erdgas und Wasser liegen vor.



Eysins/Genf
La Porte d’Eysins

MINERGIE® |  -Score Büro: **Gut** **4,6**

»147 Milk Street«

Zur Betriebsoptimierung ist die Durchführung von Audits in Vorbereitung; zwischenzeitlich wurde die umfangreiche Fassadensanierung abgeschlossen, dazu zählte auch die Erneuerung sämtlicher Fensterversiegelungen. Von der City of Boston wurde dafür ein fünf Jahre gültiges Fassadenzertifikat ausgestellt.



Boston
147 Milk Street


 -Score Büro: **Sehr gut** **6,2**

»Via Laietana 58«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Das Gebäude grenzt unmittelbar an »Via Laietana 60« und liegt im historischen Stadtzentrum, dem sogenannten Gotischen Viertel von Barcelona, das sich von der Straße La Rambla bis zur Via Laietana erstreckt. Die Fassade steht unter Denkmalschutz.



Barcelona
Via Laietana 58 (Pentagon-Portfolio)

BREEAM® |  -Score Büro: **Gut** **4,0**

»Via Laietana 60«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Das Gebäude grenzt unmittelbar an »Via Laietana 58« und liegt im historischen Stadtzentrum, dem sogenannten Gotischen Viertel von Barcelona, das sich von der Straße La Rambla bis zur Via Laietana erstreckt. Die Fassade steht unter Denkmalschutz.



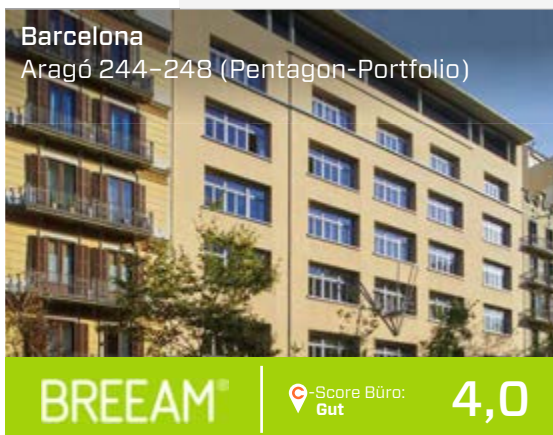
Barcelona
Via Laietana 60 (Pentagon-Portfolio)

BREEAM® |  -Score Büro: **Gut** **4,0**



»Gran Via 612-614«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden. Das Gebäude liegt im Viertel L'Eixample, einem erstklassigen Büro-, Geschäfts-, Wohn- und Tourismusviertel im Stadtzentrum von Barcelona.



»Aragó 244-248«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Das Gebäude liegt im Stadtteil L'Eixample im Zentrum Barcelonas, in dem auch die berühmte Sagrada Família liegt. In der Nähe stehen so bekannte Gebäude wie die Casa Milà und die Casa Batlló am Passeig de Gràcia von Antoni Gaudí.




»Aragó 330-332«


Das Gebäude wird derzeit komplett modernisiert; dadurch wird eine BREEAM-Zertifizierung »Very Good in Use« angestrebt. Neben der Erneuerung der Fassade wird u. a. auch ein neues Klimatisierungssystem nach modernsten ESG-Standards eingebaut. An den vorgesehenen Bauarbeiten beteiligt sich mehrheitlich der künftige Mieter, der sich damit langfristig an die Immobilie bindet. Nach Fertigstellung der Arbeiten, die etwa zwölf Monate dauern werden, wird das Gebäude der zukünftige Hauptsitz des katalanischen Gesundheitsministeriums. Die Renovierungs- und Innenausbauarbeiten sind an die Bedürfnisse des künftigen Mieters angepasst und die Maßstäbe für nachhaltiges Sanieren, höchste Energiestandards sowie variable und moderne Büroräume. Damit soll die Immobilie höchste Effizienzstandards erfüllen. Das Eckgebäude hat eine Nutzfläche von 7.315 qm und wurde im August 2021 als ein Objekt des sogenannten »Pentagon-Portfolios« im Zentrum von Barcelona erworben. Es liegt im Stadtteil L'Eixample, in dem auch die berühmte Sagrada Família liegt.

Weitere Aktivitäten im Immobilienbestand


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

 **Brüssel**
Nerviens 85



 **Warschau**
Renaissance



 **Helsinki**
Fredriksberg B und C



NEWS



NEWS

Weitere Aktivitäten im Immobilienbestand



Brüssel Nerviens 85

Das Bürogebäude liegt im »Leopold District«, in dem die meisten europäischen Institutionen (Europäisches Parlament, Europäische Kommission, Europarat) ihren Sitz haben. Es verfügt über eine Nutzfläche von 9.323 qm und wurde im Juli 2017 für den LEADING CITIES INVEST erworben.

Nachdem im vergangenen Geschäftsjahr zwei Mieter ihre Verträge gekündigt und ihre Flächen geräumt hatten, konnten im Berichtszeitraum rund 2.000 qm neu an eine weitere Anwaltskanzlei sowie zwei Lobbyverbände der EU – European Aluminium und Edana – vermietet werden. Darüber hinaus wurde mit der Renovierung der Lobby begonnen, um sowohl den Wohlfühlfaktor für Mieter als auch die Attraktivität für Interessenten zu steigern.



Warschau Renaissance

Im Juni 2023 wurde eine kleinere leer stehende Fläche für fünf Jahre an die Beauty-Salon-Kette G.Bar vermietet. Der Mietvertragsbeginn ist im August 2023. Damit ist das Gebäude nunmehr zu 100 % vermietet.





Helsinki Fredriksberg B und C

Die als Büroprojekt erworbenen Immobilien-Gesellschaften »Fredriksberg B und C« in der finnischen Hauptstadt gingen im ersten Halbjahr 2020 in den LEADING CITIES INVEST über. Die beiden Teilgebäude liegen im Teilmarkt Vallila cirka 2,5 km nördlich des Central Business Districts. Vallila ist ein ehemaliges Industriegebiet, das in den vergangenen Jahren in einem umfassenden Transformationsprozess in einen der wichtigsten Büroteilmärkte Finnlands umfunktioniert wurde. Rund 25.000 Menschen arbeiten hier. Umgeben ist der Teilmarkt Vallila darüber hinaus noch von einer der am dichtesten besiedelten Wohngegenden Finnlands.

Von den noch vorhandenen Leerstandsflächen wurden während des Berichtszeitraumes rund 700 qm an Administer Oy, einen Anbieter für Finanzdienstleistungen, vermietet. Für die weiterhin leer stehenden Flächen wird das Vermarktungskonzept umgesetzt. Die Mietgarantie des Verkäufers ist zum 31. Mai 2022 ausgelaufen.



NEWS



Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST

+31,0 %
seit Auflage
am 15. Juli 2013



Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

während der Krieg gegen die Ukraine weiter tobt, haben Inflation und stark gestiegene Zinsen das Marktumfeld für die gewerbliche Immobilienwirtschaft spürbar verändert. Auf diese Situation hat die KanAm Grund Group bereits frühzeitig reagiert und eine defensive Position eingenommen.

Die ursprüngliche Wachstumsstrategie wurde in der Planung zunächst um verschiedene Defensivmaßnahmen zum Schutz der Anleger ergänzt. Seitdem erfolgten im Jahr 2022 nur noch selektive Käufe – und diese auch nur bei sich bietenden besonderen Investitionsmöglichkeiten oder Nutzungsarten. Für das Portfolioscreening im Immobilienbestand wurden strengere Bewertungsmaßstäbe zugrunde gelegt. Diese orientieren sich noch enger an den Kriterien Lage sowie Asset- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten. Die Asset-Management-Maßnahmen zur Förderung einzelner Objekte bei der Vermietung wurden verstärkt. Deutliche Verbesserungen im ESG-Bereich durch die Implementierung von Dekarbonisierungsstrategien und die Erhöhung von ESG-Zertifizierungsquoten wurden umgesetzt.

Vermietungsleistung und nachhaltiges Portfolio im Fokus

Bei der aktuellen Situation auf den Immobilienmärkten lässt sich vor allem angesichts hoher Zinsen und Baukosten eine deutliche Verunsicherung erkennen. Unter Investoren herrscht große Zurückhaltung. Die Immobilientransaktionen nahmen seit dem zweiten Quartal 2022 sukzessive ab und sind mittlerweile auf einem historisch niedrigen Niveau angekommen.

Seitens der Verkäufer warten viele darauf, dass sich die Preise auf stabilem Niveau einpendeln und sich an das neue Zinsniveau anpassen. Dadurch werden auch weniger Immobilien zum Verkauf angeboten. Es bleibt festzuhalten, dass es derzeit sowohl an der für Transaktionen notwendigen Investitionsbereitschaft als auch an der Liquidität und einem ausreichenden Angebot mangelt.

Der Fokus des Managements richtet sich daher auf die Vermietung und Optimierung des Bestands unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten. In diesem Halbjahresbericht sind viele erfolgreiche Aktivitäten beschrieben. Kurz nach Abschluss des Berichtszeitraumes wurde zudem das anspruchsvolle ökologische Neubauprojekt »Panorama« in Lille fertiggestellt. Das fünfstöckige Bürogebäude wurde 2021 als Projekt erworben und Anfang August 2023 an die Mieter übergeben. Diese Immobilie steht wie keine andere für die Transformation des Immobilienportfolios. Struktur, Rahmen und Gerüst wurden zu 100 % aus dem erneuerbaren Rohstoff Holz errichtet, Dächer und Terrassen wurden begrünt. Über die Details zu dem fertiggestellten Projekt werden wir im Rahmen des Jahresberichts zum 31. Dezember 2023 berichten.

Durch Optimierungen der Portfolioqualität wird es uns gelingen, Mieter langfristig an die Objekte zu binden und gegebenenfalls vorzeitige Mietvertragsverlängerungen zu erwirken. Wir sind davon überzeugt, dass der Markt Immobilien belohnen wird, die auf nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen abzielen. Wie eingangs berichtet sind die Immobilientransaktionen nahezu zum Erliegen gekommen. Denn aufgrund der weiterhin steigenden Zinsen scheint die Attraktivität anderer Anlageformen bei Immobilieninvestoren gestiegen. Einerseits steigen die Mieterträge aufgrund der vereinbarten Mietanpassungsklauseln derzeit weiter mit der Inflation. Andererseits stellen wir fest, dass eine positive Entwicklung der Verkehrswerte in Teilen ausbleibt. Dies wird Einfluss auf die ursprüngliche Ergebnisplanung für das laufende Geschäftsjahr des LEADING CITIES INVEST haben. Insofern gilt es, die Fokussierung auf den Erhalt und den Ausbau der Qualität des Immobilienportfolios beizubehalten.

Der Krieg zwischen der Ukraine und Russland hat zwar keinen unmittelbaren Einfluss auf den LEADING CITIES INVEST; der Fonds ist von dem Konflikt und dessen aktuell absehbaren Folgen nicht direkt 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. Dennoch 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, 11. August 2023

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Sascha Schadly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



La Porte d'Eysins, Eysins/Genf, Schweiz



Zahlen und Fakten

- 54** Vermietung
- 55** Vermögensübersicht
- 58** Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 75** Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 75** Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 77** Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 79** Gremien

Vermietung

Vermietungsinformationen zum 30. Juni 2023¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	FINNLAND IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SPANIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	0,6	0,0	7,7	0,0	0,0	0,1	1,1
Büro/Praxis	58,9	79,8	75,4	99,2	100,0	75,8	78,5
Freizeit	0,6	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Handel/Gastronomie	11,0	10,0	7,9	0,0	0,0	3,3	6,0
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	26,2	0,4	0,9	0,0	0,0	14,7	9,4
Kfz	2,7	7,1	8,1	0,8	0,0	6,1	4,3
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 30. Juni 2023³⁾

Leerstand	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	FINNLAND IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SPANIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Praxis	0,0	0,6	4,9	5,2	0,0	9,0	3,3
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	0,1	1,6	0,2	0,0	1,7	0,6
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	99,2	93,4	94,6	100,0	88,8	96,0

Auslaufende Mietverträge (Stand: 30. Juni 2023)¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	FINNLAND IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SPANIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
2023	18,3	8,4	0,0	2,9	0,0	0,0	6,2
2024	0,0	72,9	10,7	0,0	0,0	0,0	15,3
2025	0,1	0,0	4,4	0,0	0,0	19,5	4,7
2026	4,3	3,3	10,0	3,0	0,0	0,0	3,0
2027	0,6	2,3	12,6	13,5	0,0	2,2	3,7
2028	6,8	3,4	3,5	9,0	0,0	1,6	3,8
2029	1,2	2,0	0,0	5,5	0,0	25,7	6,7
2030	0,8	3,6	1,3	5,6	0,0	1,8	2,0
2031	3,2	1,9	37,4	10,2	0,0	5,5	7,4
2032	11,9	1,5	0,0	0,0	0,0	3,1	3,7
2033 und länger	52,8	0,0	18,7	50,3	100,0	40,6	43,2
unbefristet	0,0	0,7	1,4	0,0	0,0	0,0	0,3
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten²⁾ Belgien, Schweiz, Polen, Irland, Österreich und USA³⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete p.a.; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

Vermögensübersicht

zum 30. Juni 2023

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I. Immobilien ¹⁾			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 106.619.148,09 EUR)	515.334.148,09		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (insgesamt in Fremdwährung: 106.619.148,09 EUR)	31.200.000,00	546.534.148,09	53,4
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 39.512.112,67 EUR)		363.409.039,13	35,5
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 6.281.456,54 EUR)		139.541.741,74	13,6
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.928.987,30 EUR)	16.885.563,56		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 34.884.629,17 EUR)	161.060.012,65		
3. Zinsansprüche	365.655,31		
4. Anschaffungsnebenkosten	42.392.625,86		
4.1 bei Immobilien: 23.707.210,12 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 18.685.415,74 EUR			
5. Andere (davon in Fremdwährung: 3.463.212,65 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 40.276.829,12 EUR)	19.625.669,55	240.329.526,93	23,5
Summe der Vermögensgegenstände		1.289.814.455,89	126,1
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 29.750.594,99 EUR)	198.172.094,99		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 1.624.433,43 EUR)	12.995.731,42		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.878.253,53 EUR)	20.913.779,24		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 3.112.564,51 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 36.365.846,46 EUR)	13.388.503,05	245.470.108,70	24,0
VI. Rückstellungen ³⁾		21.660.791,07	2,1
(davon in Fremdwährung: 1.693.959,11 EUR)			
Summe der Schulden		267.130.899,77	26,1
VII. Fondsvermögen		1.022.683.556,12	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2023 siehe Seite 76.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 58 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 75

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 75 f.

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST erhöhte sich insgesamt um 1,5 Mio. EUR auf 546,5 Mio. EUR. Diese Erhöhung resultiert aus den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** weisen durch die bereits im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaften einen Wert von 363,4 Mio. EUR aus.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 30. Juni 2023 insgesamt 26 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter elf in Deutschland, zehn in Frankreich (zwei im Bau/Umbau befindlich), zwei in Großbritannien, eines in der Schweiz, eines in Österreich und eines in Belgien sowie 15 Immobilien-Gesellschaften. Die Immobilien wurden mit dem von externen Bewertern ermittelten Verkehrswert in das Fondsvermögen eingestellt.

Weitere Informationen über die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des LEADING CITIES INVEST entnommen werden (siehe Seiten 58 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (139,5 Mio. EUR) sind als Tages- und Festgelder (99,5 Mio. EUR) sowie auf Kontokorrentkonten (40,0 Mio. EUR) angelegt und haben einen Anteil von 13,6 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (64,5 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für die nächsten Objekterwerbe benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 16,9 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten (13,1 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Mieten (3,8 Mio. EUR). Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2023.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 161,1 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 0,4 Mio. EUR bestehen aus Zinsforderungen aus Tages- und Festgeldern.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Berichtszeitraumes 42,4 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (23,7 Mio. EUR) und den über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (18,7 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (19,6 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Umsatzsteuer (7,1 Mio. EUR), aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (6,9 Mio. EUR), aus Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (2,1 Mio. EUR), aus Devisentermingeschäften (1,0 Mio. EUR) sowie aus geleisteten Anzahlungen (0,9 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (198,2 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (69,0 Mio. EUR), Frankreich (51,0 Mio. EUR), Finnland (20,0 Mio. EUR) sowie die Schweiz, Spanien und Großbritannien (58,2 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (13,0 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Baukosten für das Objekt Panorama in Lille (6,7 Mio. EUR) sowie noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 6,3 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (20,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Mietabgrenzungen und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 20,0 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kauttionen (0,9 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (13,4 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (7,1 Mio. EUR), aus Devisentermingeschäften (1,3 Mio. EUR), aus An- und Verkäufen (0,8 Mio. EUR) sowie Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,7 Mio. EUR).

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 21,7 Mio. EUR beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungen sowie für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien.

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

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

Zum Stichtag 30. Juni 2023 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 11,6 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 (7,6 Mio. EUR), für Energiemanagement (1,4 Mio. EUR), für Vermietungskosten (0,5 Mio. EUR) sowie für Beratungs- und Prüfungskosten (0,3 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 1.022,7 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2023 wurden 187.580 Anteile ausgegeben und 43.743 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von insgesamt 9.790.403 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 104,45 EUR.

Vermögensaufstellung, Teil I

Immobilienverzeichnis

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		1	2
LAUFENDE NUMMER			
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24
Art des Grundstücks ¹⁾		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	1.600.000,00	1.400.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	1.680.490,00	1.489.274,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	1.640.245,00	1.444.637,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,1
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.409,47	76.735,88
in % des Kaufpreises		6,0	6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.631,65	66.028,77
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	4.198,83	3.826,32
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	11.807,73	10.760,20
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	1,4	1,4
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	56,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	63,2	56,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	41,0	41,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	51,0	51,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	8,1	7,3
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	
-	-	-	
2.520.539,00	2.519.717,00	7.900.000,00	
2.500.000,00	2.500.000,00	7.789.980,00	
2.510.269,50	2.509.858,50	7.844.990,00	15.950.000,00
0,2	0,2	0,8	1,5
110.381,62	118.055,21	340.780,80	730.362,98
6,0	6,0	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	
15.404,96	16.555,37	47.774,61	102.302,87
0,0	0,0	0,0	0,0
1,4	1,4	1,4	
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	103,5	271,6	
94,7	93,2	271,6	
51,0	51,0	41,0	
41,0	41,0	51,0	
0,0	0,0	0,0	
9,2	7,3	2,6	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 74

Fortsetzung von Seite 59

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		6	7
LAUFENDE NUMMER			
NAME DER IMMOBILIE		NOTRE DAME	300 PRADO
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		06000 NIZZA 22/26 AVENUE NOTRE DAME, 33 RUE LAMARTINE	13008 MARSEILLE 300 AVENUE DU PRADO
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	25.400.000,00	17.800.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	25.100.000,00	18.580.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	25.250.000,00	18.190.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,5	1,8
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	1.301.124,76	1.027.173,96
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,8	5,9
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2019	05/2019
Bau-/Umbaujahr		um 1900/2017/2018	1974/2014
Grundstücksgröße	in qm	2.058,0	881,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.071,0	4.798,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 52 %, H 26 %, F 20 %, Kfz 1 %, I 1 %	B 87 %, Kfz 11 %, I 2 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, B, D	K, L, TG, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.382,2	981,4
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.591,6	1.008,3
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	46,0	51,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	46,0	51,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		4,6	1,9
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	2,8	2,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		28,9	28,9

			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	84.850.000,00	-	
24.000.000,00	85.600.000,00	-	
24.000.000,00	85.225.000,00	31.200.000,00	199.815.000,00
2,3	8,3	3,1	19,5
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	371.611,28	67.726,31	
1.546.098,30	5.048.575,47	1.121.787,25	10.147.062,61
0,2	0,5	0,1	1,0
6,2	6,7	8,2	
09/2019	03/2020	09/2021	
2010	2013	-	
11.173,0	7.008,0	-	
10.478,0	16.446,7	-	
-	-	-	
B 80 %, Kfz 20 %	B 91 %, Kfz 8 %, H 1 %	-	
K, L, D, TG	K, L, D, TG, F	-	
1.781,2	4.918,1	-	
1.768,8	4.790,3	-	
47,0	60,0	-	
57,0	50,0	-	
- 7)	0,0	- 8)	
- 7)	1,5	- 8)	
56,3	29,3	-	

Fußnoten siehe
Seite 74

Fortsetzung von Seite 61

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		11	12
LAUFENDE NUMMER		COLONNADEN 3	CAMPUS E
NAME DER IMMOBILIE		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAND		20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 64-66
LAGE DES GRUNDSTÜCKS			
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	13.500.000,00	60.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	13.000.000,00	60.000.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	13.250.000,00	60.300.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,3	5,9
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	774.472,65	3.340.468,00
in % des Kaufpreises		6,3	6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	572.872,50	1.982.500,00
davon sonstige Kosten	in EUR	201.600,15	1.357.968,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	38.329,70	165.559,90
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	158.401,23	1.315.332,15
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,0	3,9
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2015	06/2017
Bau-/Umbaujahr		1877/1995-2012	2004/2017
Grundstücksgröße	in qm	413,0	5.759,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	1.783,3	9.182,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 60 %, H 27 %, F 13 %	B 81 %, H 12 %, Kfz 6 %, I 1 %
Ausstattung ⁶⁾		B, K, L	K, L, D, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	546,9	2.323,6
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	545,2	2.311,8
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	42,0	59,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	49,0	61,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,6	0,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises			
		0,0	36,5

			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	292.165.000,00
0,6	0,6	0,7	28,6
442.816,46	547.302,96	636.707,87	21.804.066,52
8,2	9,6	9,5	
323.926,47	339.994,25	399.123,69	
118.889,99	207.308,71	237.584,18	
21.940,82	27.117,93	31.547,81	
243.652,09	301.144,00	350.337,49	12.515.929,57
0,0	0,0	0,0	1,1
5,5	5,5	5,5	
12/2018	12/2018	12/2018	
2017	2017	2017	
7.305,0	8.029,0	10.809,0	
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	
44,0	44,0	44,0	
34,0	34,0	34,0	
0,0	0,0	0,0	
9,5	9,5	10,5	
28,6	28,0	28,3	

Fußnoten siehe
Seite 74

Fortsetzung von Seite 63

		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	in EUR	540.093,80	415.569,11
in % des Kaufpreises		9,6	6,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	337.423,42	374.700,68
davon sonstige Kosten	in EUR	202.670,38	40.868,43
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	26.760,73	20.590,76
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	297.177,28	228.659,71
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,5	5,5
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018	12/2018
Bau-/Umbaujahr		2017	2018
Grundstücksgröße	in qm	9.851,0	8.610,0
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	44,0	45,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	34,0	35,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	10,5	11,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises			
		28,1	28,5

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

18	19	20	
AM HELLWEG 9	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	13.300.000,00	
5.700.000,00	10.300.000,00	13.200.000,00	
5.650.000,00	10.300.000,00	13.250.000,00	334.015.000,00
0,6	1,0	1,3	32,8
511.206,29	1.128.538,14	1.155.500,00	25.554.973,86
9,6	11,1	8,8	
318.142,06	639.903,00	488.500,00	
193.064,23	488.635,14	667.000,00	
25.329,42	55.917,17	57.253,07	
285.620,61	705.297,73	745.555,31	14.778.240,21
0,0	0,1	0,1	1,3
5,6	6,2	6,5	
01/2019	09/2019	12/2019	
2018	1950/1986	2006/2013-2014/2017-2018	
6.660,0	581,0	1.599,0	
3.184,0	1.104,0	4.867,1	
-	-	-	
I 100 %	B 97 %, Kfz 3 %	H 97 %, I 3 %	
K	K, L	K, L, D	
321,5	374,9	840,9	
321,5	324,5	864,0	
45,0	33,0	47,0	
35,0	36,0	47,0	
0,0	0,0	0,0	
11,5	8,3	6,0	
28,4	48,5	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 74

Fortsetzung von Seite 65

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		21	22
LAUFENDE NUMMER		LAMBDA	NERVIENS 85
NAME DER IMMOBILIE		DEUTSCHLAND	BELGIEN
LAND		09232 HARTMANNSDORF ERNST-LÄSSIG-STRASSE 10	1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85
LAGE DES GRUNDSTÜCKS			
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	13.500.000,00	47.800.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	13.500.000,00	47.000.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	13.500.000,00	47.400.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,3	4,6
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	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	54.874,76	60.316,77
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	968.948,82	495.530,64
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,8	3,9
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		03/2022	07/2017
Bau-/Umbaujahr		1980/2003	1990/2010
Grundstücksgröße	in qm	29.301,0	1.339,0
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	2.480,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	784,6	2.448,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	29,0	37,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	27,0	37,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	44,6
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	9,5	6,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises			
		29,1	0,0

	II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG ⁹⁾				SUMME IMMOBILIEN
23	24	25	26		
CROSS DOCK UPPER AUSTRIA	3 COPTHALL AVENUE	GREENSIDE	LA PORTE D'EYSINS		
ÖSTERREICH	GROSSBRITANNIEN	GROSSBRITANNIEN	SCHWEIZ		
4470 ENNS JOHANNA-HAGER-STRASSE 2	EC2R 7BH LONDON 3 COPTHALL AVENUE	EH7 5JH EDINBURGH 12 BLENHEIM PLACE	1262 EYSINS ROUTE DE CRASSIER 1-3		
G	G	G	G		
-	-	-	-		
45.000.000,00	20.726.595,25	20.959.478,34	64.881.986,31		
45.000.000,00	20.959.478,34	20.726.595,25	64.984.162,66		
45.000.000,00	20.843.036,80	20.843.036,80	64.933.074,49	546.534.148,09	
4,4	2,0	2,0	6,3	53,4	
3.895.896,00	1.694.530,70	1.540.028,25	3.468.642,31	38.478.570,36	
8,7	9,1	7,8	5,4		
2.095.000,00	1.076.546,80	888.728,81	1.977.017,99		
1.800.896,00	617.983,90	651.299,44	1.491.624,32		
193.035,08	84.000,46	76.305,81	171.865,39		
3.535.421,65	845.573,99	772.332,64	2.311.162,17	23.707.210,12	
0,4	0,1	0,1	0,2	2,3	
9,1	5,0	5,0	6,7		
07/2022	06/2018	07/2018	02/2020		
2019	1875/2016	1989/2017	2019		
47.667,0	477,0	1.822,5	4.224,0		
12.979,6	1.630,0	3.569,1	6.546,0		
-	-	-	-		
I 100 %	B 100 %	B 97 %, Kfz 3 %	B 87 %, Kfz 10 %, I 3 %		
-	K, L	K, L	K, L, TG		
1.663,2	1.253,9	1.147,2	2.814,1		
1.663,2	1.263,5	1.143,2	2.814,1		
46,0	45,0	49,0	66,0		
46,0	45,0	55,0	66,0		
0,0	24,2	1,0	0,0		
16,0	6,5	3,9	5,7		
30,0	0,0	44,7	31,5		

Fußnoten siehe
Seite 74

Fortsetzung von Seite 67

III. ÜBER IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFTEN GEHALTENE
IMMOBILIEN IN LÄNDERN
MIT EURO-WÄHRUNG

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		KanAm Grund	Riglos Business SL
RECHTSFORM		Copernic Meudon SAS	
SITZ DER GESELLSCHAFT		92200 Neuilly-sur-Seine 29, Rue du Pont	28022 Madrid Calle Nanclares de Oca 1B
Gesellschaftskapital	in EUR	17.061.012,00	6.326.247,42
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	08/2021
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	19.954.259,21
Darlehen	in EUR	9.200.000,00	52.770.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	21.746.302,46	107.258.698,31
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,1	10,5
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00	5.108.503,59
in % des Kaufpreises		0,0	5,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00	5.108.503,59
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00	253.187,06
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	4.136.321,23
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	8,1
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		27	28
NAME DER IMMOBILIE		LE COPERNIC	GRAN VIA 612-614
LAND		FRANKREICH	SPANIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		92360 MEUDON-LA-FORÊT, 1-3, RUE JEANNE BRACONNIER	08007 BARCELONA, GRAN VIA DE LES CORTES CATALANES 612-614
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	27.600.000,00	59.800.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	27.900.000,00	60.100.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	27.750.000,00	59.950.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,7	5,9
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	-
in % des Kaufpreises		8,9	-
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	-
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	117.686,58	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	902.263,21	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,8	-
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	08/2021
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	1948/1995/2004
Grundstücksgröße	in qm	7.200,0	2.032,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	9.944,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 90 %, Kfz 10 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG, D, F	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.866,8	2.401,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.894,7	2.401,7
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	49,0	49
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	48,0	44
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	1,5	10,0
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		33,2	28,6 ¹⁰⁾

ZWISCHENSUMME
 DER
 BETEILIGUNGEN
 AN IMMOBILIEN-
 GESELLSCHAFTEN

			129.005.000,77
			12,6
			5.108.503,59
			4.136.321,23
29 VIA LAIETANA 58 SPANIEN 08003 BARCELONA, VIA LAETANA 58	30 VIA LAIETANA 60-62 SPANIEN 08003 BARCELONA, VIA LAETANA 60-62	31 ARAGÓ 244-248 SPANIEN 08007 BARCELONA, CARRER D'ARAGÓ 244-248	
G	G	G	
-	-	-	
20.400.000,00	27.000.000,00	37.500.000,00	
20.500.000,00	27.600.000,00	37.800.000,00	
20.450.000,00	27.300.000,00	37.650.000,00	173.100.000,00
2,0	2,7	3,7	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
08/2021 1958/1990 517,0 3.499,0 -	08/2021 1935/2016 593,0 4.914,0 -	08/2021 1979/2017 1.669,0 6.369,0 -	
B 100 % K, L	B 100 % K, L	B 100 % K, L, TG	
880,3	1.010,6	1.847,4	
880,3	1.010,6	1.847,4	
44	54	44,0	
44	49	39,0	
0,0	0,0	0,0	
10,0	10,0	10,0	
28,6 ¹⁰⁾	28,6 ¹⁰⁾	28,6 ¹⁰⁾	

Fußnoten siehe Seite 74

Fortsetzung von Seite 69

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA			Wythe Building Dublin PropCo Sarl
RECHTSFORM			
SITZ DER GESELLSCHAFT			2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas
Gesellschaftskapital	in EUR		5.212.000,00
Beteiligungsquote	in %		100,0
Übergang von Nutzen und Lasten			10/2019
Gesellschafterdarlehen	in EUR		10.400.000,00
Darlehen	in EUR		7.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR		4.944.355,62
Anteil am Fondsvermögen	in %		0,5
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR		434.250,00
in % des Kaufpreises			8,3
davon Gebühren und Steuern	in EUR		0,00
davon sonstige Kosten	in EUR		434.250,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR		21.516,36
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR		272.699,02
Anteil am Fondsvermögen	in %		0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		6,3
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		32	33
NAME DER IMMOBILIE		ARAGÓ 330-332	WYTHE BUILDING
LAND		SPANIEN	IRLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		08009 BARCELONA, CARRER D'ARAGÓ 330-332	002 CX48 DUBLIN, 48-50 CUFFE STREET
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	39.100.000,00	21.200.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	39.200.000,00	21.200.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	39.150.000,00	21.200.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,8	2,1
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	-	1.811.050,00
in % des Kaufpreises		-	8,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-	1.298.000,00
davon sonstige Kosten	in EUR	-	513.050,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	-	90.552,50
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	-	1.131.906,25
Anteil am Fondsvermögen	in %	-	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	6,3
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		08/2021	10/2019
Bau-/Umbaujahr		1979	2019
Grundstücksgröße	in qm	729,0	513,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.315,0	1.617,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 100 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG	K, L, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.692,5	954,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.692,5	954,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	56,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	54,0	66,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	10,0	9,6
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		28,6 ¹⁰⁾	36,3

ZWISCHENSUMME
 DER
 BETEILIGUNGEN
 AN IMMOBILIEN-
 GESELLSCHAFTEN

Kiinteistö Oy Fredriksberg B	Kiinteistö Oy Fredriksberg C	KOy Horizon Fabian	
00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	00380 Helsinki Valimotie 17-19	
21.639.312,85	16.932.410,19	33.503.500,00	
100,0	100,0	100,0	
12/2019	12/2019	03/2022	
10.900.000,00	8.500.000,00	27.674.166,32	
11.112.000,00	8.888.000,00	26.190.000,00	
27.905.683,25	22.755.682,80	53.431.436,57	238.042.159,01
2,7	2,2	5,2	23,2
2.055.123,70	1.607.868,95	4.711.553,08	13.917.299,32
7,9	7,7	8,9	
559.172,33	436.717,66	1.601.586,54	
1.495.951,37	1.171.151,29	3.109.966,54	
101.827,92	79.667,21	233.449,52	
1.328.263,65	1.039.194,80	4.122.125,29	10.898.603,99
0,1	0,1	0,4	
6,3	6,3	8,8	
34 FREDRIKSBERG B	35 FREDRIKSBERG C	36 FAB9	
FINNLAND	FINNLAND	FINNLAND	
00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3	00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 5	00130 HELSINKI, FABIANINKATU 9	
G	G	G	
-	-	-	
38.900.000,00	32.200.000,00	80.500.000,00	
38.700.000,00	30.300.000,00	81.800.000,00	
38.800.000,00	31.250.000,00	81.150.000,00	384.650.000,00
3,8	3,1	7,9	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
12/2019	12/2019	03/2022	
2020	2020	1963/1978, 1986, 1997, 2016-2021	
2.127,0	1.454,0	1.940,0	
6.712,0	4.916,5	7.596,0	
-	-	-	
B 85 %, Kfz 11 %, A 4 %	B 55 %, Kfz 13 %, A 26 %, H 5 %, I 1%	B 80 %, H 15 %, Kfz 4 %, I 1%	
K, L, TG	K, L, TG	TG, K, L	
1.834,4	1.490,0	2.670,8	
1.833,5	1.496,2	2.677,8	
67,0	67,0	49,0	
67,0	67,0	59,0	
8,8	15,5	0,0	
7,0	6,2	6,7	
28,6	28,4	-	

Fußnoten siehe
Seite 74

Fortsetzung von Seite 71

**III. ÜBER IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFTEN GEHALTENE
IMMOBILIEN IN LÄNDERN
MIT EURO-WÄHRUNG**

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH	Loonie Propco 3 Sarl
RECHTSFORM			
SITZ DER GESELLSCHAFT		60327 Frankfurt am Main Platz der Einheit 2, Pollux	2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas
Gesellschaftskapital	in EUR	15.034.270,22	17.512.003,15
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2020	01/2021
Gesellschafterdarlehen	in EUR	28.000.000,00	14.700.000,00
Darlehen	in EUR	27.500.000,00	21.900.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	27.964.598,65	37.809.596,74
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,7	3,7
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	3.457.907,00	4.180.808,00
in % des Kaufpreises		6,2	12,2
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.139.707,00	1.928.258,00
davon sonstige Kosten	in EUR	2.318.200,00	2.252.550,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	- 374.486,09	207.208,73
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	2.389.856,86	3.169.949,99
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,9	7,6
Informationen zur Immobilie			
LAEUFENDE NUMMER		37	38
NAME DER IMMOBILIE		MEBESHAUS	HAMMER STRASSE 30-34
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		10969 BERLIN CHARLOTTENSTRASSE 82	22041 HAMBURG HAMMER STRASSE 30-34
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	55.900.000,00	73.500.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	56.000.000,00	73.800.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	55.950.000,00	73.650.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,5	7,2
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	-	-
in % des Kaufpreises		-	-
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-	-
davon sonstige Kosten	in EUR	-	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	-	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	-	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	-	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	-
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2020	01/2021
Bau-/Umbaujahr		1913/2010/2021	2006
Grundstücksgröße	in qm	910,0	4.479,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	4.035,0	16.008,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 92 %, A 4 %, I 4 %	B 91 %, Kfz 6 %, I 3 %
Ausstattung ⁶⁾		L, B	K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.695,2	2.574,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.655,7	2.574,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	49,0	53,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	58,0	48,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	13,2	13,5
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		49,2	29,7

IV. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG ⁹⁾			SUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN
Renaissance Property Company sp. z o. o.	LCI Quartermile PropCo Ltd.	LCI 147 Milk Street LLC	
01-208 Warschau ul. Przyokowa, 33	EH3 8HA Edinburgh 15 Atholl Crescent	Atlanta, GA 30328 1200 Abernathy Road NE, Suite 1525	
13.072.868,45	13.805.538,53	22.847.389,74	
100,0	100,0	100,0	
05/2019	11/2020	03/2021	
6.046.957,95	26.344.899,86	8.539.729,31	
11.250.000,00	15.806.939,92	13.534.665,32	
20.080.572,06	14.883.418,63	24.628.694,04	363.409.039,13
2,0	1,5	2,4	35,5
1.408.150,92	1.012.905,50	811.886,22	24.788.956,96
8,3	7,3	3,5	
168.245,09	-	-	
1.239.905,83	1.012.905,50	811.886,22	
69.771,50	51.585,79	40.238,61	
832.246,89	766.946,75	627.811,26	18.685.415,74
0,1	0,1	0,1	
5,9	7,4	7,7	
39	40	41	
RENAISSANCE	QUARTERMILE 3	147 MILK STREET	
POLEN	GROSSBRITANNIEN	USA	
00-561 WARSCHAU MOKDOWSKA 19	EH3 9GL EDINBURGH 10 NIGHTINGALE WAY	MA 02109 BOSTON 147 MILK STREET	
G	G	G	
-	-	-	
37.400.000,00	52.515.137,40	44.747.260,84	
37.700.000,00	52.515.137,40	44.747.260,84	
37.550.000,00	52.515.137,40	44.747.260,84	649.062.398,24
3,7	5,1	4,4	
-	3.242.883,53	597.149,43	
-	6,7	1,4	
-	2.536.052,28	-	
-	706.831,25	597.149,43	
-	162.144,19	59.714,94	
-	2.432.162,64	466.771,81	
-	0,2	0,0	
-	7,4	7,7	
05/2019	11/2020	03/2021	
1902/2005/2017	2018	1902/1983	
1.062,0	2.968,0	501,0	
5.261,1	6.821,8	4.862,2	
-	-	-	
B 71 %, H 21 %, Kfz 8 %	B 100 %	B 100 %	
K, L, TG	TG	L	
1.668,2	2.594,3	2.168,4	
1.695,2	2.736,0	2.096,2	
52,0	55,0	38,0	
51,0	65,0	38,0	
3,4	0,0	0,0	
2,4	9,4	11,5	
30,0	30,1	30,2	

Fußnoten siehe
Seite 74

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 67)	546.534.148,09
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 73)	363.409.039,13
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	42.392.625,86

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/Praxis
F = Freizeit
H = Handel/Gastronomie
I = Archiv/Lager/Logistik/Industrie
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz

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 Q3 2023 geplant.

⁹⁾ Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 30. Juni 2023; Kurse siehe Seite 76

¹⁰⁾ bezogen auf das Gesamtportfolio der Beteiligung

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

Die gutachterliche Bewertungsmiete entspricht den vom Sachverständigenausschuss festgestellten marktüblich erzielbaren Mieterträgen bei angenommener 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 Gesamtflächen des Objekts in Prozent. Die Basis für die Berechnung sind die Bruttosollmieten, wobei die leer stehenden Flächen mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt werden.

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Bruttosollmiete

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

Vermögensaufstellung, Teil II

Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern)		
EUR	133.260.285,20	13,0
GBP	4.412.633,27	0,4
CHF	1.544.534,18	0,1
USD	324.289,09	0,1
Bankguthaben gesamt	139.541.741,74	13,6

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2023 siehe Seite 76.

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		240.329.526,93	23,5
(insgesamt in Fremdwährung: 40.276.829,12 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	16.885.563,56		1,7
(davon in Fremdwährung: 1.928.987,30 EUR)			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 3.785.653,35 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	161.060.012,65		15,8
(davon in Fremdwährung: 34.884.629,17 EUR)			
3. Zinsansprüche	365.655,31		0,0
4. Anschaffungsnebenkosten	42.392.625,86		4,2
4.1 bei Immobilien: 23.707.210,12 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 18.685.415,74 EUR			
5. Andere	19.625.669,55		1,9
(davon in Fremdwährung: 3.463.212,65 EUR)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 76): 995.401,66 EUR			

Fortsetzung auf Seite 76

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
II. Verbindlichkeiten		245.470.108,70	24,0
(insgesamt in Fremdwährung: 36.365.846,46 EUR)			
1. aus Krediten	198.172.094,99		19,4
(davon in Fremdwährung: 29.750.594,99 EUR)			
2. aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben	12.995.731,42		1,3
(davon in Fremdwährung: 1.624.433,43 EUR)			
3. aus Grundstückerbewirtschaftung	20.913.779,24		2,0
(davon in Fremdwährung: 1.878.253,53 EUR)			
4. aus anderen Gründen	13.388.503,05		1,3
(davon in Fremdwährung: 3.112.564,51 EUR)			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen unten): 1.283.772,90 EUR			
III. Rückstellungen		21.660.791,07	2,1
(davon in Fremdwährung: 1.693.959,11 EUR)			
IV. Fondsvermögen		1.022.683.556,12	100,0
Anteilwert in EUR		104,45	
Umlaufende Anteile in Stück		9.790.403	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2023 siehe unten.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 30. Juni 2023 folgenden Kurs auf:

1,00 EUR = 0,85880 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 0,97870 CHF (Schweizer Franken)

1,00 EUR = 1,08610 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	71.565.033,06	72.848.805,95	-1.283.772,90	-0,13
USD	35,6	33.206.190,75	32.413.909,51	792.281,24	0,08
CHF	42,8	44.552.811,24	44.389.690,83	163.120,42	0,02
Summe Offene Positionen		149.324.035,05	149.652.406,29	-328.371,24	-0,03

¹⁾ Devisenterminkurs vom 30. Juni 2023

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

1. Sonstige Angaben

1.1	Anteilwert	104,45 EUR
1.2	Umlaufende Anteile	9.790.403 Stück

2. Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

2.1 Immobilien

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

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

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

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

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

2.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

2.3 Liquiditätsanlagen

2.3.1 Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2.3.2 Festgelder

Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2.4 Sonstige Vermögensgegenstände

2.4.1 Allgemeines

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

2.4.2 **Forderungen**

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

2.4.3 **Anschaffungsnebenkosten**

Die Anschaffungsnebenkosten eines Vermögensgegenstandes im Sinne des § 231 Abs. 1 sowie § 234 KAGB sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer seiner Zugehörigkeit zum Immobilien-Sondervermögen in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren. Wird ein Vermögensgegenstand veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

2.5 **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

2.6 **Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten**

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, angesetzt.

2.7 **Verfahren zur Ermittlung der Devisenkurse**

Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, die nicht auf die Fondswährung Euro lauten, werden zu dem unter Zugrundelegung des Fixings der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA (»Warburg-Fixing«) ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

2.8 **Rückstellungen**

2.8.1 **Ansatz und Bewertung von Rückstellungen**

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen werden nicht abgezinst. Sie werden aufgelöst, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

2.8.2 **Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern**

Bei einer direkt gehaltenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt.

Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, werden aufgrund vorliegender steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien. Falls jedoch eine Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie als wesentlich wahrscheinlicher erachtet wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung gegebenenfalls ein Abschlag für latente Steuerlasten.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital (Stammkapital):
5,2 Mio. EUR
Eigenmittel am 31. Dezember 2022:
29,8 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

Hans-Joachim Kleinert
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Gesellschafter:

KanAm GmbH & Co. KG, München
RE HJK Holding GmbH
RE OC Holding GmbH
Matti Kreutzer

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Kleinert * (bis 30. Juni 2023)
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 2022:
247,6 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlage-gesetzbuchs (KAGB):

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

Markus Preiß

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

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

Melanie Mittler

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

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

Carolin Berhalter

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

Dirk Strelow

Diplom-Sachverständiger (DIA)

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

Clemens Gehri

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

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

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

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

Philip Kohl

MSc Immobilienbewertung, CIS HypZert (F)

Stephanie Graßl

Diplom-Volkswirtin, CIS HypZert (F)

Marcus Braun

Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS, Recognised European Valuer (REV), Sachverständiger für Internationale Immobilienbewertung (ebs) Von der IHK Frankfurt a. M. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ulrich Brunkhorst

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen

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

Uwe Ditt

Betriebswirt BDH

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

Dorit Krauß

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

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

Hinweis

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

Fotoverweis Immobilien:

Fab9, Helsinki, Seiten 17, 32, 33 und 41: © Joonas Ojala Genesta

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

Lambda, Hartmannsdorf, Seite 39: © pixacon 360GRAD-TEAM, August-Bebel-Straße 16, 09376 Oelsnitz

Cross Dock Upper Austria, Seite 44: Backbone

Mebeshaus, Berlin, Seiten 22, 23, 30 und 31: © Rüdiger Glatz, Image Agency für QUEST Investment Partners

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

155/09.2023

