

Jahresbericht  
zum 31. Dezember 2022



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

Offener Immobilienfonds gemäß  
Artikel 8+ SFDR / MiFID II



# Auf einen Blick

2,2 %

Anlageerfolg p.a.<sup>1)</sup>  
per 31. Dezember 2022

41

Objekte im Portfolio

Rund  
1,2 Mrd. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 31.12.2022	STAND: 31.12.2021
Fondsvermögen	1.019.765.128,21 EUR	933.501.870,54 EUR
Immobilienvermögen gesamt	1.189.071.363,40 EUR	1.086.535.199,67 EUR
davon direkt gehalten	544.968.942,77 EUR	502.631.461,52 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	644.102.420,63 EUR	583.903.738,15 EUR
Anzahl der Immobilien	41	40
davon direkt gehalten	26	25
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	15	15
Ankäufe von Immobilien	3	7
davon direkt gehalten	2	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	7
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	0	1
davon im Direkterwerb	0	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	1
Verkäufe von Immobilien	2	1
davon direkt gehalten	1	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	0
Auslandsanteil Immobilien <sup>1)</sup>	76,7 %	75,9 %
Mittelzufluss (netto)	89.699.700,98 EUR	162.554.838,28 EUR
Anlageerfolg p.a. <sup>2)</sup>	2,2 %	2,6 %
Anlageerfolg seit Auflage <sup>2)3)</sup>	29,8 %	27,0 %
Vermietungsquote <sup>4)</sup>	94,8 %	94,8 %
Liquiditätsquote <sup>5)</sup>	17,5 %	14,0 %
Gesamtkostenquote	0,95 %	1,05 %
Anteilumlauf in Stück	9.646.566	8.797.447
Anteilwert	105,71 EUR <sup>6)</sup>	106,11 EUR <sup>7)</sup>
Ausgabepreis	111,52 EUR	111,95 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	am 02.05.2023 2,28 EUR	am 03.05.2022 2,70 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

<sup>1)</sup> Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

<sup>2)</sup> Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.

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

<sup>4)</sup> 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.

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

<sup>6)</sup> unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 3. Mai 2022 in Höhe von 2,70 EUR

<sup>7)</sup> unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 4. Mai 2021 in Höhe von 2,66 EUR

## 44

Immobilienwerb Helsinki

Technisch und ökologisch auf neuestem Stand

## 52

Immobilienbestand

Nachhaltigkeitsaktivitäten und Vermietung

## Bericht des Fondsmanagements

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 12 Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit
- 18 Strategie und Management
- 24 Risikoprofil
- 26 Ratings und Auszeichnungen
- 30 Immobilienportfoliostruktur
- 34 Kredite und Währungsrisiken
- 36 Immobilienerwerbe
- 50 Immobilienverkäufe
- 52 Immobilienbestand
- 66 Ausblick

## Zahlen und Fakten

- 72 Rendite, Bewertung und Vermietung
- 77 Vermögensübersicht
- 80 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 97 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 97 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 99 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 99 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 100 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 102 Verwendungsrechnung
- 103 Entwicklung des Fondsvermögens
- 104 Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
- 104 Anlageergebnis
- 105 Anhang 1 gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 109 Anhang 2 - Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung
- 118 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 120 Steuerliche Hinweise
- 128 Einkommensteuerliche Behandlung der 2022 steuerlich zugeflossenen/ als zugeflossen geltenden Erträge
- 129 Immobilienquoten
- 130 Gremien

### Hintergrundinformationen:

- 12 Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit
- 54 Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von LEADING CITIES INVEST-Anteilen zusammen mit dem aktuellen Verkaufsprospekt anzubieten. Sofern der Stichtag des vorliegenden Jahresberichts länger als acht Monate zurückliegt, ist dem Erwerber auch der aktuelle Halbjahresbericht anzubieten.

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

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



Anlageerfolg  
des  
LEADING CITIES  
INVEST

**+2,2%**

p.a. zum 31. Dezember 2022

**+29,8%**

seit Auflage  
am 15. Juli 2013

**94,8%**

Vermietungsquote

**a**<sub>AIF</sub>  
Offene  
Immobilienfonds

**SCOPE**

Juni 2022

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



# Bericht des Fondsmanagements

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der gewerbliche Immobilienmarkt hat im Laufe des Geschäftsjahres vom aktiven in den abwartenden Modus geschaltet. Ursache waren die makroökonomischen und geopolitischen Turbulenzen in Europa. Auch das Management des LEADING CITIES INVEST hat seine Aktivitäten angepasst und stellte vor allem in der zweiten Hälfte seines Geschäftsjahres die Stabilität über das Wachstum. Die Bilanz zum Stichtag 31. Dezember 2022 ist dennoch beachtlich.

### Das Wichtigste in Kürze:

- Die Wertentwicklung 2022 blieb zum 31. Dezember 2022 gegenüber dem Halbjahresergebnis stabil bei 2,2 % p.a. Seit Auflegung des Fonds im Jahr 2013 haben erstinvestierte Anleger somit ihr ursprüngliches Anlagekapital um 29,8 % vermehrt.
- Am 3. Mai 2022 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 2,70 EUR für das vorausgegangene Geschäftsjahr 2021. Am 2. Mai 2023 ist die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 2,28 EUR pro Anteil geplant.
- Das Fondsvermögen wuchs auf über 1 Mrd. EUR. Das Immobilienvermögen erreichte rund 1,2 Mrd. EUR. Es umfasste zum 31. Dezember 2022 41 Objekte an 27 Standorten in elf Ländern auf zwei Kontinenten.
- Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2021 kamen drei Objekte neu hinzu. Dabei handelte es sich um die Immobilien »Fab9« in Helsinki, Finnland, und die Logistikstandorte »Lambda« bei Chemnitz und »Cross Dock Upper Austria« bei Linz, Österreich. Zwei Immobilien, das »Chiquita Headquarter« bei Lausanne und »Pau Claris« in Barcelona, wurden erfolgreich verkauft.
- Mit dem Erwerb des Objekts »Cross Dock Upper Austria« bei Linz wurde erstmals in Österreich investiert und konnte der Anteil von Immobilien der Nutzungsart Logistik gegenüber dem 31. Dezember 2021 mehr als verdoppelt werden.
- Im Juni 2022 wurde der LEADING CITIES INVEST beim Scope-Rating mit der Note »a<sub>AIF</sub>« ausgezeichnet. Damit zählt er laut Scope zu den besten bewerteten Offenen Immobilienpublikumsfonds.

- 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 37,2 %; sie stehen für ein besonders hohes Maß an Sicherheit.
- Die Vermietungsquote von 94,8 % zum Stichtag 31. Dezember 2022 entspricht nach wirtschaftlicher Betrachtung annähernd dem Stand der Vollvermietung.
- Die Liquiditätsquote wurde zum 31. Dezember 2022 auf 17,5 % gesteigert.
- Der LEADING CITIES INVEST darf seit 2. August 2022 gemäß der europäischen Richtlinie MiFID II insbesondere an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen vertrieben werden. Grundlage dafür ist die Klassifizierung als sogenannter »Artikel-8-plus-Fonds«. Vorangegangen war zum 1. Mai 2022 bereits die Umstellung auf Artikel 8 SFDR.
- Die Quote der mit einem Nachhaltigkeitszertifikat zertifizierten Objekte stieg von 64,5 % zum 31. Dezember 2021 auf einen auch im Wettbewerbsvergleich hohen Anteil von 78,6 % zum 31. Dezember 2022.
- Der LEADING CITIES INVEST verfügt nach seinem zweiten GRESB-Benchmarking im Jahr 2021 über den »Green Star«-Status mit drei Sternen. GRESB steht für »Global Real Estate Sustainability Benchmark« und ist das weltweit anerkannte Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds.
- Beim Asset Management Rating im Segment Immobilien wurde die sehr hohe Qualität und Kompetenz der KanAm Grund Group mit der Bewertung »AA<sub>AMR</sub>« wiederholt bestätigt. Die KanAm Grund Group wurde darüber hinaus im Herbst 2022 erneut in zwei Kategorien als »Bester Asset Manager« für den Scope Alternative Investment Awards 2023 nominiert.

Während Aktienanleger das vergangene Jahr überwiegend mit Verlusten beendeten, blieb der LEADING CITIES INVEST auf Kurs. Auch konnte er mit stabilem Cashflow bei hoher Inflation einen wichtigen Beitrag

zu Werterhalt und Wertsteigerung von privatem Vermögen leisten. Das alles waren Gründe für einen soliden Mittelzufluss im Jahr 2022, das für Anleger im Wesentlichen von der unsicheren wirtschaftlichen und politischen Lage geprägt war.

## 2022 war das Jahr des Wandels

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST erreichte zum Stichtag 31. Dezember 2022 rund 1,2 Mrd. EUR bei einem Fondsvermögen rund 1,02 Mrd. EUR. Ein Fonds dieser Größe erlaubt eine zunehmend breite Diversifikation nach Anzahl und Größe der Objekte mit ausgedehnter geografischer Allokation. Die Fortentwicklung des Immobilienportfolios 2022 lässt sich grob in zwei Phasen unterteilen. Die Erholung auf den europäischen Büromärkten setzte sich zunächst fort. Angetrieben wurde diese Entwicklung in einem dynamischen ersten Halbjahr von der Nachfrage nach hochwertigen, flexiblen Büroflächen mit Eignung für neue hybride Arbeitsformen und von den noch niedrigen Finanzierungskosten. In dieser Phase erwarb der LEADING CITIES INVEST eine Büro- und eine Logistikimmobilie. Ein Objekt wurde verkauft.

Im zweiten Halbjahr ging das Investitionsgeschehen insgesamt zurück. Die in anderen Jahren übliche Jahresend rally fiel aus. Während dieser zweiten Phase hielten sich die Transaktionen des LEADING CITIES INVEST mit einem Neuerwerb und einer Veräußerung die Waage.

Die wiederholten Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank verteuerten Finanzierungen. Schwächere Wachstumsaussichten belasteten den Gewerbeimmobilienmarkt. Zuvor waren die Preise mehrere Jahre lang gestiegen. Da die Mieten nicht Schritt halten konnten, gingen die Nettoanfangsrenditen am Markt bei Immobilienankäufen zurück. Ein Ende dieser Renditekompression zeichnete sich gegen Ende des Geschäftsjahres 2022 ab. Beim LEADING CITIES INVEST verfügten zum Stichtag 31. Dezember 2022 99,4 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die

einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen. Das wirkt sich mit der üblichen Verzögerung auf die Immobilienrendite aus. Daneben sorgt die hohe Vermietungsquote von 94,8 % – dies entspricht annähernd einer Vollvermietung – für stabile und stetige Einnahmen. Mietverträge mit überwiegend langen Laufzeiten geben zusätzliche Sicherheit. Das wird noch unterstützt durch den hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand. 37,2 % der Mieter gehören zu dieser Gruppe, die keinem bzw. nur einem geringen Insolvenzrisiko unterliegen.

### 29,8% kumulierte Wertentwicklung seit Auflage

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 lag der Anlageerfolg bei 2,2 % p.a. Somit erreichte der LEADING CITIES INVEST seit Auflegung im Juli 2013 eine kumulierte Wertentwicklung von 29,8 %.

Während des Berichtszeitraumes wurden rund 1 Mio. neue Anteile ausgegeben. Gleichzeitig lag die Quote der Anteilrückgaben zum Stichtag bei lediglich rund 6 % des Nettofondsvermögens. Dies zeigt zusammen mit der Nachfrage nach Anteilen am LEADING CITIES INVEST eine weiterhin hohe Zufriedenheit der Anleger mit dem Produkt und steht für das Vertrauen in die KanAm Grund als internationale Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit mehr als 22 Jahren Erfahrung.

### Rating-Experten und Analysten sind sich einig

Im Juni 2022 wurde der LEADING CITIES INVEST beim Fondsrating von Scope mit »a<sub>AIF</sub>« benotet. Der LEADING CITIES INVEST weist laut Scope zum Ratingstichtag eine Bewertung in der Spitzengruppe der Offenen Immobilienpublikumsfonds auf. Laut Scope-Rating 2022 zählt die KanAm Grund Group zu den besten Gesellschaften im Bereich Asset Management Real Estate. Sie verfügt »über sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz bei privaten und institutionellen Investoren als Immobilien Asset Manager«, heißt es dort. Das Asset Management Rating der KanAm Grund Group im Segment Immobilien wurde mit »AA<sub>AMR</sub>« bestätigt.

## 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 Mitleidenenschaft gezogen worden waren und danach nachweislich eine Phase der Markterholung erlebten.



»Der LEADING CITIES INVEST verfügt mit 37,2 % über einen hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die für ein besonderes Maß an Sicherheit stehen.«

Weitere Anerkennung wurde dem LEADING CITIES INVEST im Oktober 2022 zuteil. Die KanAm Grund Group wurde 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 nominiert. Die Scope Awards werden alljährlich in verschiedenen Kategorien verliehen. Nur die besten Asset-Management-Leistungen und die überzeugendsten Fondskonzepte kommen in die Auswahl.

Außerdem wurde der LEADING CITIES INVEST im Januar 2022 vom Magazin RenditeWerk zum vierten Mal in Folge als »Stiftungsfonds des Jahres« gekürt. RenditeWerk bezeichnet ihn in seiner Veröffentlichung als »nach wie vor den besten defensiven Baustein für das Stiftungsvermögen«. Kurz nach Abschluss des Berichtszeitraumes erhielt der Fonds im Februar 2023 die Auszeichnung erneut. Mehr Informationen zu den Rating-Ergebnissen finden Sie in diesem Jahresbericht auf den Seiten 26 ff.

#### **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 Portfolio-Modelle 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 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.

#### **Die neue Qualität der Asset-Klasse**

Vor fast 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

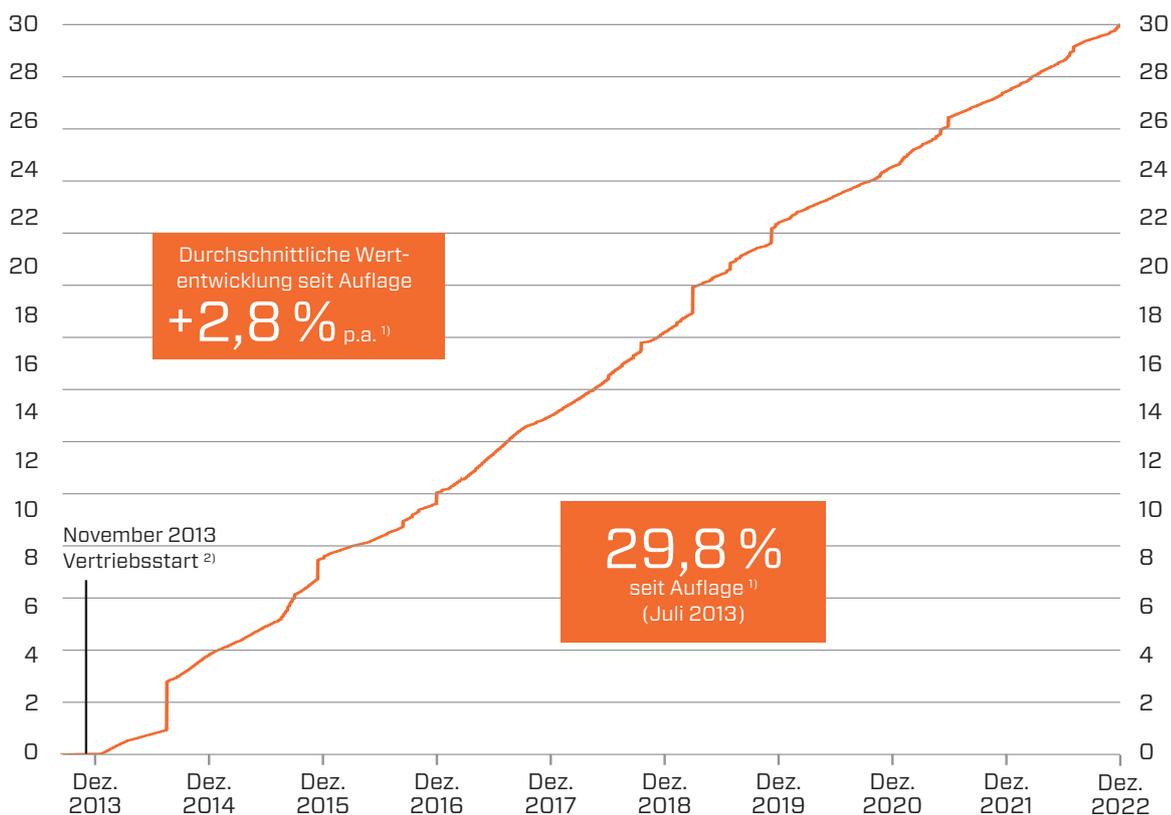
auf mehr Sicherheit zielende Fristen fest: die generelle 24-monatige Mindesthaltedauer und die zwölfmonatige Kündigungsfrist. Der damit verbundene Verzicht auf eine bewertungstägliche Verfügbarkeit der Fondseinlage schützt die Anleger deutlich besser als früher vor Fondsschließungen infolge unvorhergesehener Anteilrückgaben. Dies entspricht dem gesteigerten Schutzbedürfnis der Anleger, die sicherheitsorientierte Anlagekonzepte bevorzugen. Gleichzeitig gewährleisten nur die Offenen Immobili-

enfonds 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.

**Wertentwicklung<sup>1)</sup> seit Auflage in %**

Stichtag 31.12.2022



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

<sup>2)</sup> Hereinnahme ersten Anlegerkapitals



### »Grüneres« Portfolio schafft Werte

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

Infolgedessen hat der LEADING CITIES INVEST die Energieversorgung seiner Gebäude in insgesamt sieben Rahmenverträgen neu gebündelt und kann seinen Allgemeinstrom- und Erdgasbedarf nun überwiegend CO<sub>2</sub>-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 31. Dezember 2022 rund 2.930 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich einsparen (bestätigt von der Westbridge Advisory GmbH und den Property-Managern im März 2023). Insgesamt wurde seit Umstellung der Energieversorgung im Jahr 2019 bislang der Ausstoß von rund 12.155 Tonnen CO<sub>2</sub> 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 Geschäftsjahr 2022 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.



---

**Hinweis**


---

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

Gemäß einer mit der BaFin abgestimmten ESG-Nachhaltigkeitsstrategie wendet der Fonds ein ökologisches Merkmal (E) an. Ein soziales Merkmal wird möglicherweise in der Zukunft folgen, wenn die dafür noch in Entwicklung befindlichen Voraussetzungen klarer werden. Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in ESG) wird im LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienportfolios vorangetrieben wird. Daneben ist bei der Anlage der Liquidität des Sondervermögens ausgeschlossen, in Vermögensgegenständen zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukte) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) nicht anerkannt haben. Im Rahmen des United Nations Global Compact verpflichten sich Unternehmen, bei ihrer Tätigkeit zehn Prinzipien verantwortungsvoller Unternehmensführung einzuhalten. Seit 1. August 2022 berücksichtigt der LEADING CITIES INVEST auch bestimmte »nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen« (sog. »Principal Adverse Impacts«, kurz »PAI«), damit der Fonds zukünftig als »nachhaltig« im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sog. »Artikel-8-plus-Fonds«).

Mit Wirkung zum 1. Januar 2023, also nach Abschluss des Geschäftsjahres, wurde der Verkaufsprospekt erneut angepasst. Aufgrund gesetzlicher Anforderungen ist ab 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.



Der aktuelle Verkaufsprospekt steht Ihnen zum Download und zum Bestellen auf der Website des LEADING CITIES INVEST zur Verfügung – [www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de).

---

Der Anhang 2 dieses Jahresberichts (Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten) enthält Informationen über die ökologischen Merkmale, die der LEADING CITIES INVEST anwendet.

---

## 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 dazugezählt 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 zum Stichtag 30. September 2022 gegenüber dem Jahresende 2021 um 7,1% auf 717 Mrd. EUR, während das Volumen konventioneller Fonds im gleichen Zeitraum um 16,9% gesunken ist. Dabei entfielen nahezu 47% des gesamten Publikumsfonds-Marktes per 30. September 2022 auf Artikel-8-Fonds (mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen) und auf Artikel-9-Fonds (die zu mindestens einem Nachhaltigkeitsziel beitragen). 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**

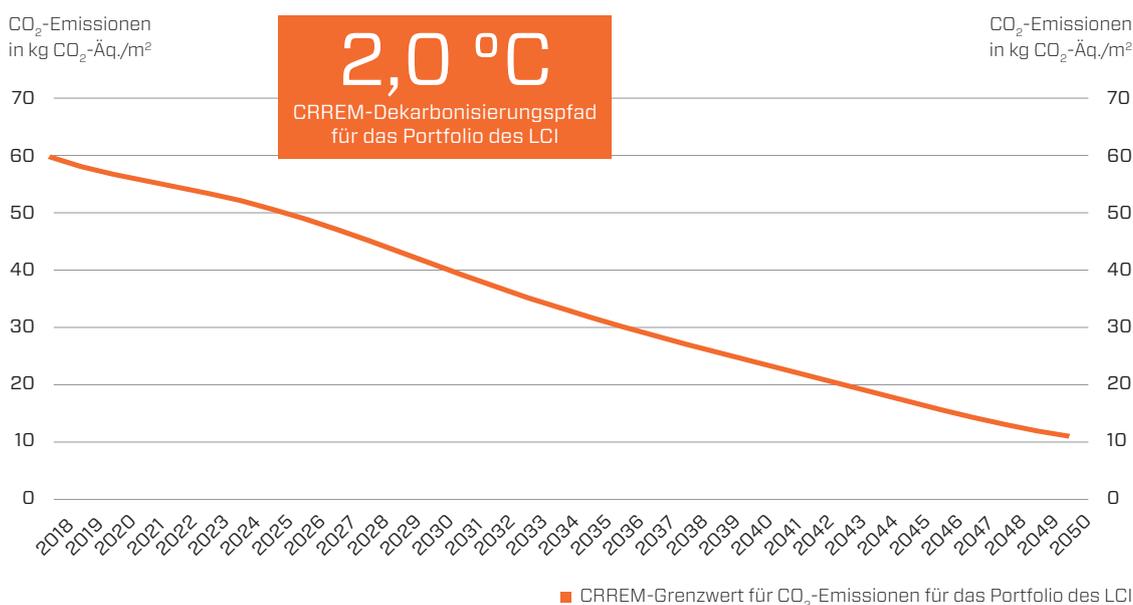
Seit dem 1. Mai 2022 ist der LEADING CITIES INVEST gemäß den Transparenzanforderungen als »Finanzprodukt mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen« gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung eingestuft. Im Vordergrund steht dabei, die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu unterstützen und den 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilien-Portfolios 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 13).

Daneben ist bei der Anlage der Liquidität des Sondervermögens ausgeschlossen, in Vermögensgegenständen zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukten) 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.

## Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LCI



Die Grafik zeigt den Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2022. 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 sind. 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.

### 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 beson-

deres 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.

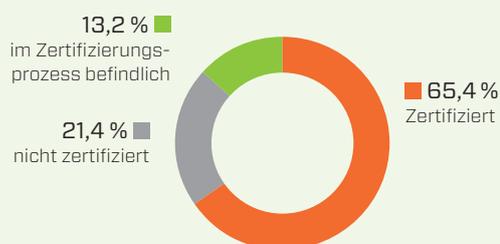
Gebäudezertifikate bieten die Möglichkeit, Nachhaltigkeitskriterien nach unabhängigen sowie etablierten und anerkannten Maßstäben zu messen und zu vergleichen. Im Fokus steht dabei die umfassende Bewertung einer Immobilie unter sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten über den gesamten Lebenszyklus. Dabei finden sich je nach Investitionsstandort länderspezifische Zertifi-

zierungssysteme. 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 31. Dezember 2022 sind beim LEADING CITES INVEST insgesamt 22 Immobilien im Wert von rund 935 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

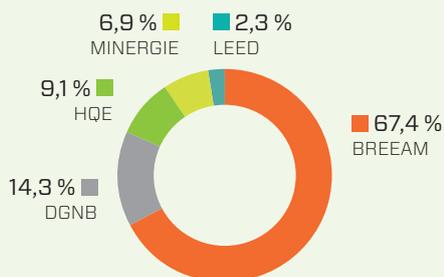


### CO<sub>2</sub>-Emissionen im Fokus

Immobilien sind für nahezu 40 % der weltweiten CO<sub>2</sub>-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 Kauf von Immobilien, ob die CO<sub>2</sub>-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 CITES INVEST liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilien-Portfolios zu verringern.



Gegenwärtig nutzt die KanAm Grund Group den 2-Grad-Dekarbonisierungspfad von CRREM. Dabei schafft der CRREM-Pfad Klarheit darüber, ob die gegenwärtigen CO<sub>2</sub>-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 eigens entwickeltes Scoring-Modell

Der Dekarbonisierungspfad ist auch ein wesentlicher Bestandteil des Prüfungsprozess 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. CO<sub>2</sub>-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. Dies in Kombination mit den vorausschauenden Wetterdaten von drei Tagen erlaubt es 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 ergeben sich für den Fonds zwei Vorteile: 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 gestartet**

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 CO<sub>2</sub>-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 führt derzeit für den LEADING CITIES INVEST in Kooperation mit einem externen Berater eine Biodiversitätsstudie durch. 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, Gebäudetyp) die Relevanz für Gebäude des LEADING CITIES INVEST abzuleiten. Die Ergebnisse der Studie werden im ersten Halbjahr 2023 erwartet.

#### **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 rund 40 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 mit der Benennung einer zertifizierten Nachhaltigkeitsbeauftragten (SRI Advisor EBS) und einer Stellvertreterin (SRI Advisor EBS) aus der Abteilung Sustainability & Analysis einen wichtigen Ankerpunkt im Unternehmen geschaffen hat, um die Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit der Nachhaltigkeitsbeauftragten in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.

- Ergänzt wurde das Sustainability-Team der KanAm Grund Group 2022 um den neuen Bereich »Sustainable Asset Strategy«. Damit liegt nunmehr auch ein besonderer Fokus auf der operativen Umsetzung von nachhaltigkeitsbezogenen Maßnahmen auf Ebene der Einzelimmobilien.

»Nachhaltig 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 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 acht 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 Geschäftsjahres lag der Ausgabe-preis bei 111,52 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 Mindesthaltungsdauer 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.

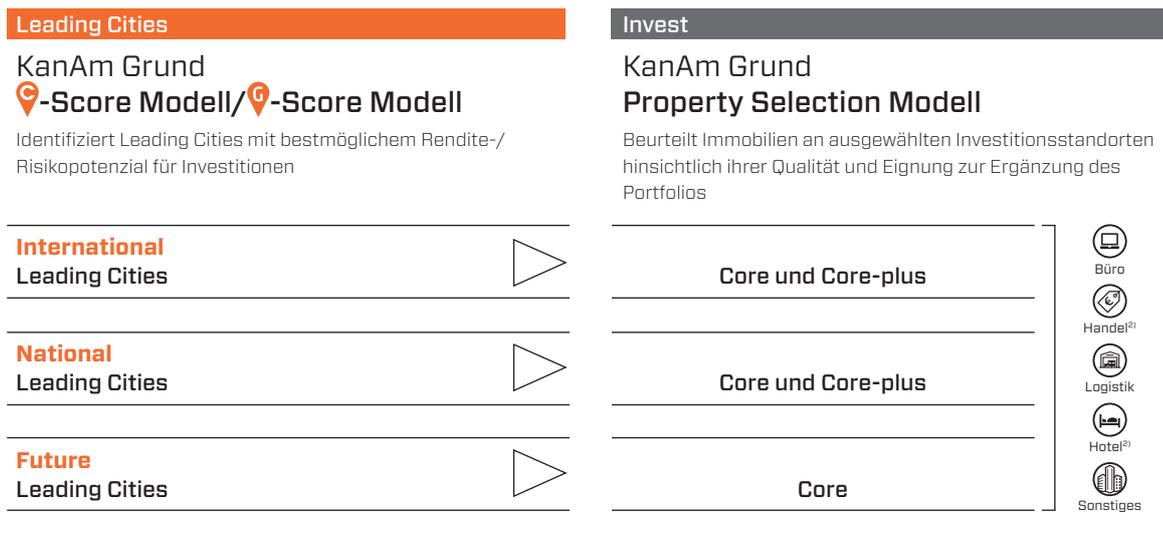
## Eigene Research- und Portfoliomodelle

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 europäischen 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 24 Städte im internationalen Westeuropa, 29 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.

## Research- und Portfoliomodelle<sup>1)</sup> / Die zweistufige Untersuchung ist die Basis für Qualität, Sicherheit und Performance der Investments.



<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Aktuell werden keine Hotelimmobilien erworben (kein Bestand). Zudem werden derzeit keine Immobilien mit nennenswerten Anteilen an Einzelhandelsflächen erworben.

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 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. Ganz aktuell wurden sowohl das C-Score Modell als auch das G-Score Modell im Jahr 2022 nicht nur aktualisiert, sondern auch in Bezug auf die statistischen Verfahren weiterentwickelt. Dabei wurde insbesondere auf folgende Aspekte eingegangen:

1. Fokussierung auf Indikatoren mit einem hohen Informationsgehalt durch Anwendung einer Korrelationsanalyse:

Die Anwendung einer Korrelationsanalyse hilft bei der Auswahl von unabhängigen Indikatoren mit einem hohen Informationsgehalt. Dies führt zu statistisch qualitativ besseren Ergebnissen mit einer ge-

ringen Anzahl von Indikatoren und macht das Modell konsistenter und einfacher in der Handhabung. Die aktuelle Version des C-Score Modells erfasst daher nunmehr insgesamt 39 Indikatoren und 2.613 Einzeldaten und das G-Score Modell bewertet 37 Indikatoren und berücksichtigt 2.035 Einzeldaten.

2. Indikatoren teilweise um neue Quellen aktualisiert: Die Bewertungskriterien, die beide Modelle erfassen, sind multidimensional und umfassen Eigenschaften eines Standorts wie Bevölkerungsstruktur, Lebensqualität, Fachkräftepotenzial und Anbindung. Marktindikatoren, die den Stand des Immobilienmarktes beschreiben, wie u. a. Marktliquidität, Mietniveau, Leerstandsquote fließen ebenso im Modell ein. Die Nachhaltigkeitsdimension spielt im Modell auch eine Rolle und wird durch Kennzahlen wie die Luftverschmutzung, Einhaltung von nachhaltigen Zielen und Biodiversität miteinbezogen. Die aktuelle Version des C-Score und G-Score Modells umfasst die anerkanntesten und meistbenutzten Quellen aus öffentlichen und privaten Organisationen.

3. Adjustierung der Parametrisierung im Modell: Mit der Anpassung der Modelle aufgrund einer geringeren Anzahl von Indikatoren und durch die Integration von neuen Quellen wurden auch die Gewichtung und Benotung im Modell geprüft und adjustiert.

Die Analysis-Experten der KanAm Grund Group haben durch die Optimierungen das C-Score und G-Score Modell an die im Zeitablauf veränderten

Rahmenbedingungen in Städten und Immobilienmärkten erfolgreich angepasst. Gleichzeitig lassen sich aktuelle Werte damit nicht mehr mit vergangenen Werten vergleichen, sondern müssen individuell betrachtet werden. Vergleiche werden jedoch mit zukünftigen Werten möglich sein.

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 31. Dezember 2022 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.



Rue de Charonne, Paris, Frankreich



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 Mietausfallrisiko, 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 mit mehrfach ausgezeichnetem Asset Management

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.

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

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

Zudem war die KanAm Grund Group in unterschiedlichen Kategorien bereits 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.

Außerhalb der Scope-Untersuchungen punktet der LEADING CITIES INVEST bei Bewertungen hinsichtlich seiner besonderen Eignung für vorrangig werterhal-

tende Anlagelösungen, wie z. B. Stiftungsvermögen. 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<sub>AMR</sub>« für die KanAm Grund Group als Asset Manager

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

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



Juni 2022

Scope AA<sub>AMR</sub>  
Asset Management  
Rating



November 2020



Scope Award 2021  
Bester Asset Manager –  
Retail Real Estate Europe



**Bester Asset Manager**  
Institutional  
Real Estate Europe  
KanAm Grund Group



**Bester Asset Manager**  
Retail Real Estate Europe  
KanAm Grund Group



### Nachhaltigkeit und Transparenz

Anerkennung durch Scope findet das »umfassende Nachhaltigkeitsmanagement über die Einbindung in die prozessualen Abläufe des Unternehmens«. Bei der KanAm Grund Group arbeite ein Sustainability-Team aktiv an der Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Es besteht aus über 40 Mitgliedern (Geschäftsführung, Direktoren sowie Mitarbeiter aus allen Fachbereichen).

Scope würdigte, dass der LEADING CITIES INVEST im Jahr 2021 bei seinem zweiten GRESB-Benchmarking mit einem 3-Sterne-Rating von GRESB ausgezeichnet

wurde und sich damit gegenüber dem Vorjahr verbesserte. Zudem erfolgte die Klassifizierung des LEADING CITIES INVEST als sogenannter Artikel-8-Fonds gemäß der Offenlegungsverordnung zum 1. Mai 2022 durch die BaFin.

Der LEADING CITIES INVEST darf seit 2. August 2022 gemäß der Europäischen Richtlinie MiFID II insbesondere an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen vertrieben werden. Grundlage dafür ist die Klassifizierung als sogenannter »Artikel-8-plus-Fonds« (vgl. Seiten 12 ff.).



## Scope Immobilienfonds Rating **LEADING CITIES INVEST:** Note »a<sub>AIF</sub>« beim Fondsrating

Der LEADING CITIES INVEST hat sich auch beim neuesten Fondsrating von Scope innerhalb der höchsten Notenstufe der Gewerbefonds für Privatanleger behauptet. Im Vergleich zum Vorjahr änderte sich die Bewertung des Immobilienportfolios nur geringfügig von »a<sub>AIF</sub>+« zu »a<sub>AIF</sub>«.

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

Gemäß Scope in der Begründung zum Immobilienfonds Rating 2022

Laut Scope überzeugt der Fonds vor allem durch die sehr gute Lagequalität der Immobilien und das geringe Risiko aus Mietverträgen mit Alleinmietern. Auch die Alters- und Größenstruktur der Immobilien schnitten deutlich überdurchschnittlich ab. Die Objekte des Fonds sind laut Scope überwiegend jung und sehr fungibel. Durch die im Beobachtungszeitraum (Geschäftsjahr 2021) erfolgten Immobilienankäufe im LEADING CITIES INVEST erhöhte sich der Anteil staatlicher Mieter auf Fondsebene auf rund 38 %, was Scope aufgrund des geringeren Adressausfallrisikos ebenso positiv bewertete. Aufgrund der vorhandenen Portfolioallokation rechnet Scope für den LEADING CITIES INVEST mit einer konstanten bis leicht steigenden Rendite. Die Vermietungsquote konnte laut Scope zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht von 94,5 % auf 94,8 % gesteigert werden.

Die Nachhaltigkeitsbewertung des Fonds liegt laut Scope über dem Peergroup-Durchschnitt. Die jährliche Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter werde als wichtigste Kennzahl über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und auch als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Der LEADING CITIES INVEST hat sich bereits frühzeitig mit den Einsparmöglichkeiten der CO<sub>2</sub>-Emissionen beschäftigt.

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

Seit 1. August 2022 berücksichtigt der LEADING CITIES INVEST auch bestimmte »nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen« (sog. »Principal Adverse Impacts«, kurz »PAI«), damit der Fonds zukünftig als »nachhaltig« im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sog. »Artikel-8-plus-Fonds«).



Note »a<sub>AIF</sub>« –  
Immobilienfonds  
Rating von Juni 2022



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

Stiftungsfonds des Jahres

## LEADING CITIES INVEST: »Bester defensiver Baustein«

Das Magazin RenditeWerk für Stiftungen hat den LEADING CITIES INVEST kurz nach Abschluss des Berichtszeitraumes 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 Diver-



sifikation des Immobilienportfolios, die CashCall-Strategie, Wertermittlung der Immobilien durch Gutachter und die Schutzfristen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).



Mebeshaus, Berlin

# Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 1.189,1 Mio. EUR war zum Stichtag 31. Dezember 2022 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 23,3 % vor Frankreich (19,2 %), Spanien (15,1 %), Finnland (12,7 %), Großbritannien (7,7 %), der Schweiz (5,4 %), Belgien (4,0 %), den USA (3,8 %), Österreich (3,8 %), Polen (3,2 %) 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 %). Dieser Anteil konnte im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt werden. Weitere Nutzungsarten sind Handel und Gastronomie (6,1 %) sowie Kfz (4,4 %). Der Rest stammte im Wesentlichen aus der Nutzungsart Freizeit. Die zuletzt einzige Hotelimmobilie des LEADING CITIES INVEST war bereits vor

Ausbruch der Corona-Pandemie im Januar 2020 verkauft worden.

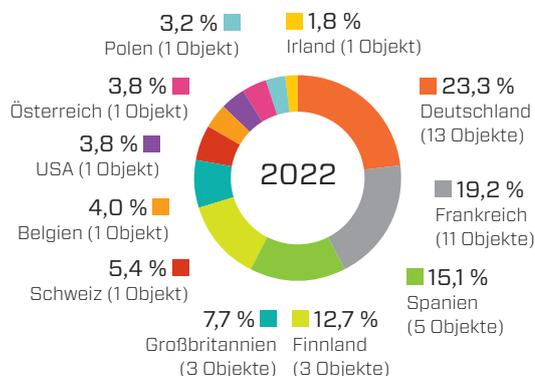
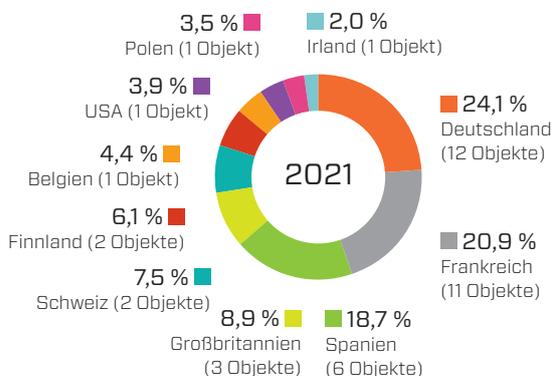
Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine möglichst breite Diversifikation zu erreichen.

Dennoch geht mit dem wachsenden Fondsvermögen auch eine allmähliche Steigerung der Objektgröße im Zuge von Neuakquisitionen einher. Mit dem Erwerb des Bürogebäudes »Campus E« in München im Geschäftsjahr 2017 kam bereits erstmals eine Immobilie in das Portfolio, deren Verkehrswert über 50 Mio. EUR liegt. Auf das im Dezember 2019 in dieser Größenklasse erworbene Gebäude »Kastebauerstraße 2-6«, ebenfalls in München, folgten im Jahr 2020 drei weitere Objekte dieser Größe: »La Porte d'Eysins« bei Genf, »PIXEL« bei Paris und »Quartermile 3« in Edinburgh. Das Objekt »Kastebauerstraße 2-6« wurde im vorangegangenen Geschäftsjahr nach nur 1,5 Jahren gewinnbringend verkauft. Mittlerweile befinden sich acht Objekte dieser Größenklasse im Portfolio.

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

Stand: 31.12.2021

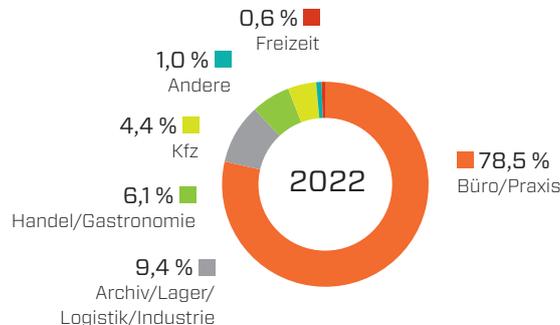
Stand: 31.12.2022



**Nutzungsarten der Immobilien<sup>1)</sup>** / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2021

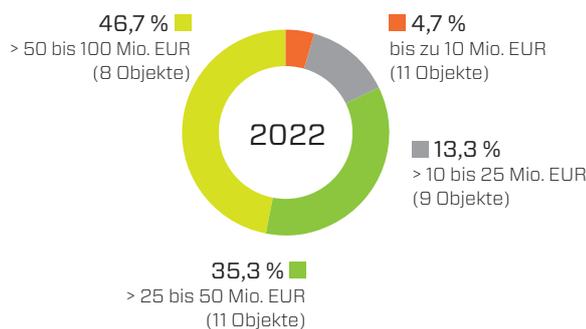
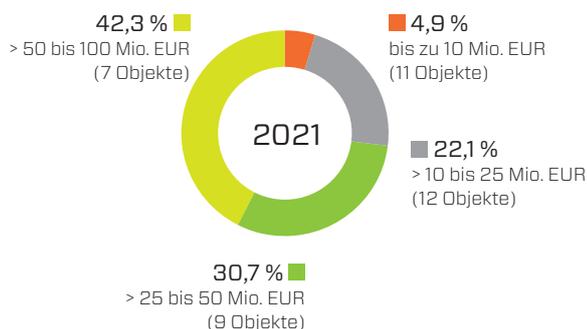
Stand: 31.12.2022



**Größenklassen der Immobilien<sup>1)</sup>** / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2021

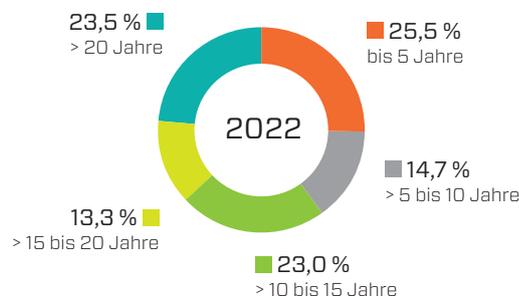
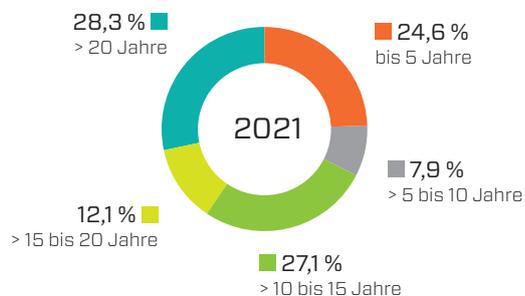
Stand: 31.12.2022



**Wirtschaftliche Altersstruktur<sup>1)2)</sup>** / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2021

Stand: 31.12.2022



<sup>1)</sup> keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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

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

Ein besonderes Kennzeichen der Immobilien ist ihre hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisteten Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 63,2 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 13,3 % 15 bis 20 Jahre alt, 23,5 % sind älter als 20 Jahre.

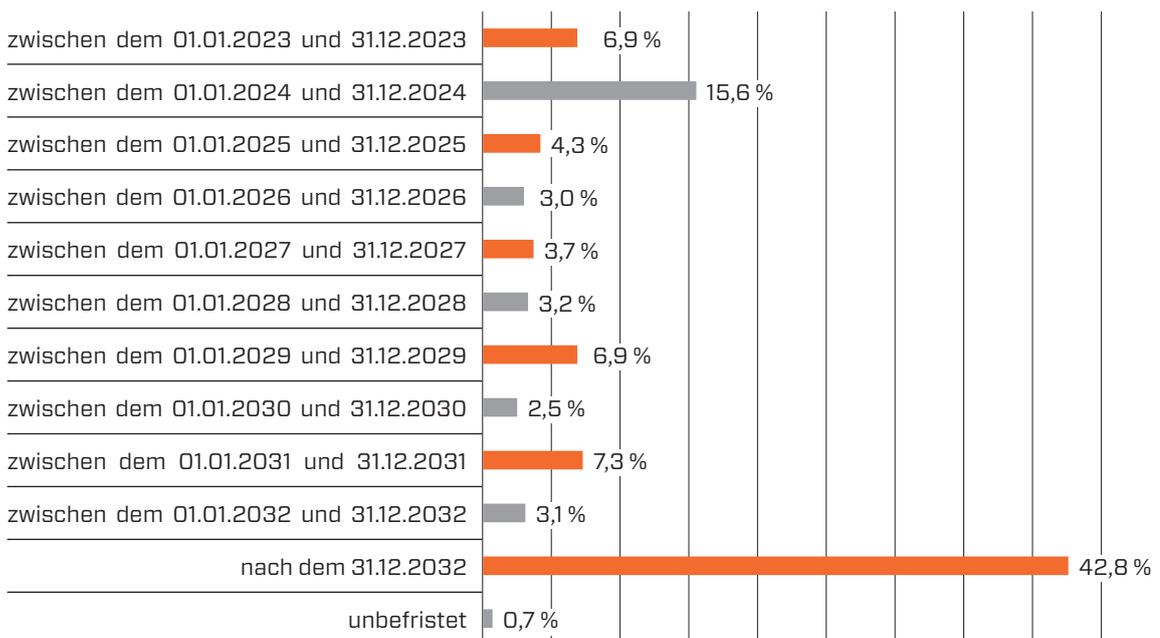
Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 94,8 %; dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung. 62,6 % der Mietverträge laufen langfristig über das Jahr 2028 hinaus, 42,8 % der Mietverträge laufen sogar erst nach dem 31. Dezember 2032 aus. Beim LEADING CITIES INVEST verfügen

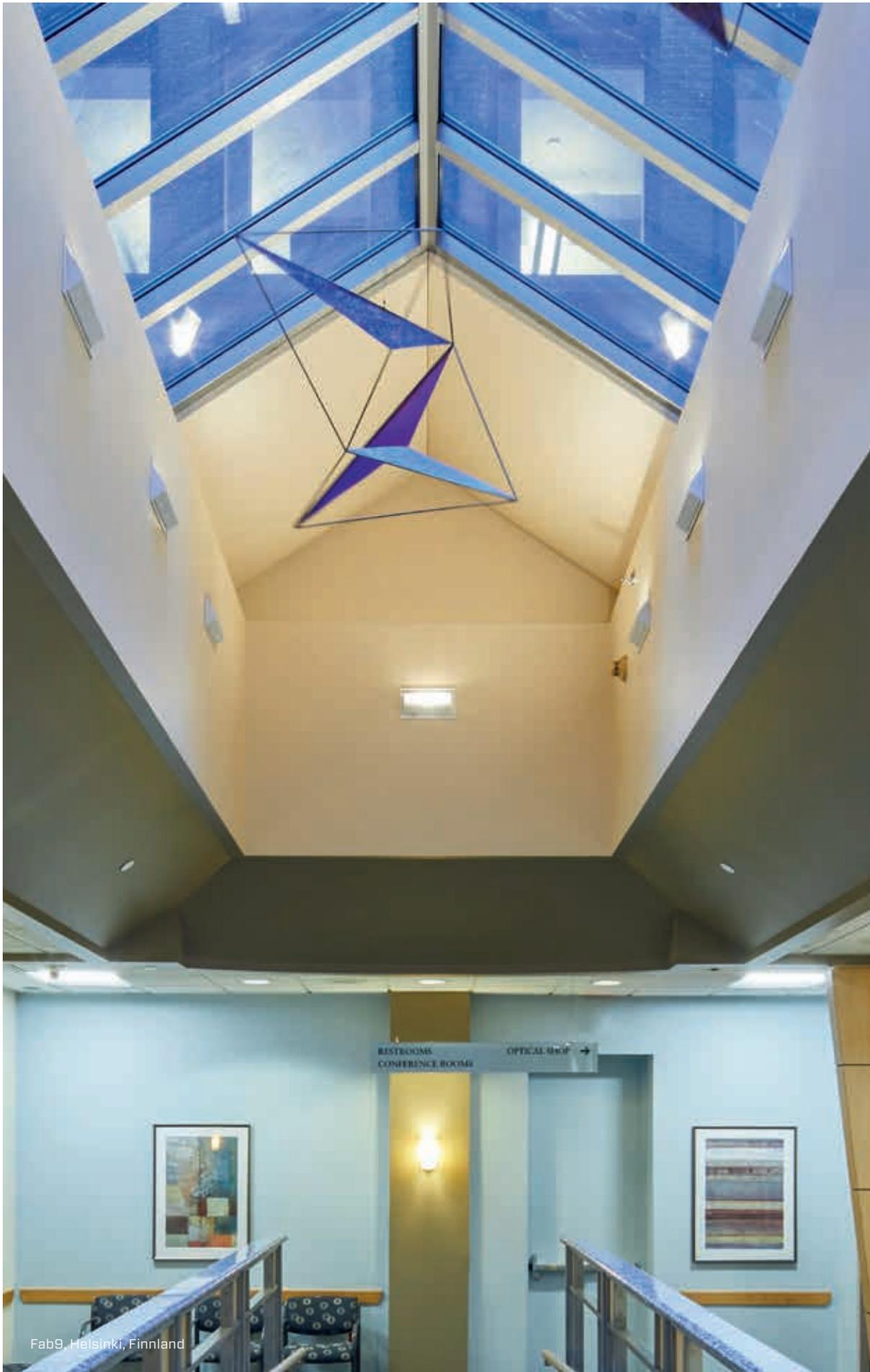
zum Stichtag 99,4 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen. Zudem ist der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand mit 37,2 % hoch; diese Mieter stehen für ein besonderes Maß an Sicherheit.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt 22 Immobilien im Wert von rund 935 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 54 ff.

### Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2022





Fab9, Helsinki, Finland

# Kredite und Währungsrisiken

## Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 340,9 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 28,7 % des Immobilienvermögens bzw. 33,4 % des Nettofondsvermögens.

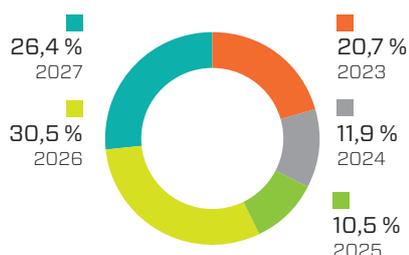
Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für sinn-

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

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben.

## Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



## Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



## Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2022

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	194,6	87,9	282,5	23,8
GBP-Kredite	9,0	15,3	24,3	2,0
CHF-Kredite	20,3	0,0	20,3	1,7
USD-Kredite	0,0	13,8	13,8	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>223,9</b>	<b>117,0</b>	<b>340,9</b>	<b>28,7</b>

Das Kreditvolumen (direkt) berücksichtigt die Kreditaufnahmen für die direkt gehaltenen Immobilien. Das Kreditvolumen (indirekt) berücksichtigt die Kreditaufnahmen für die indirekt gehaltenen Immobilien. Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2022 siehe Seite 98.

## Fremdwährungsrisiko

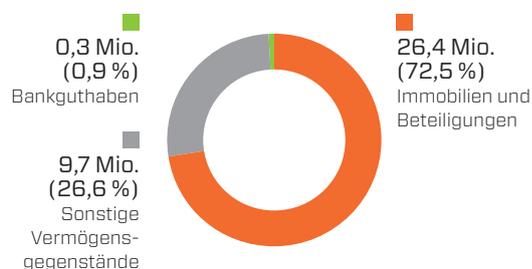
Der LEADING CITIES INVEST investiert auch in Ländern außerhalb des Euroraums; daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und/oder mithilfe von Währungskurssicherungs geschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige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

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 3,3 Mio. EUR; dies entspricht 0,33 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

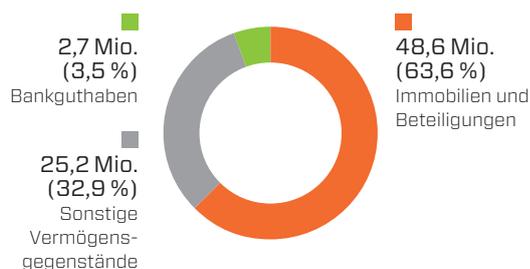


## Vermögensgegenstände in USD

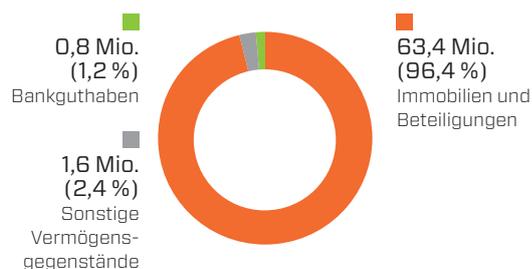
Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisiko-potenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.



## 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	54,78	64,36	24,67	143,81
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	31,37	2,40	9,37	43,14
./. Kredite	9,01	20,32	-	29,33
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4,88	2,59	-0,01	7,46
Fremdwährungsposition	72,26	43,85	34,05	150,16
Devisentermingeschäfte	70,88	43,57	32,37	146,82
Offene Fremdwährungspositionen	1,38	0,28	1,68	3,34
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,14	0,03	0,16	0,33
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,10	0,02	0,13	0,25

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2022 siehe Seite 98.



Leading Cities

## Immobilienenerwerbe während des Berichtszeitraumes

Während des Berichtszeitraumes wurden drei Immobilien für das Portfolio des LEADING CITIES INVEST erworben und zwei Objekte verkauft. Damit erhöhte sich Zahl der Fondsobjekte zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf 41. Erstmals hat das Fondsmanagement in Österreich investiert.

Im März wurden das Bürogebäude »Fab9« an einem Top-Standort in der finnischen Hauptstadt Helsinki sowie die Light-Industrial-Immobilie »Lambda« nahe Chemnitz erworben. Im Juli 2022 hat das Fondsmanagement erstmals in Österreich investiert und einen weiteren Logistikstandort, das BREEAM-zertifizierte Objekt »Cross Dock Upper Austria« in Enns bei Linz, erworben.

Veräußert wurden im Juni 2022 die europäische Konzernzentrale von Chiquita Brands International S.à r.l. am Genfer See und im August 2022 die Immobilie »Pau Claris« in Barcelona.



### Enns/Linz Cross Dock upper Austria

Last-Mile-Logistik

Besitzübergang: 07/2022



Erster Objekterwerb  
in Österreich

## Helsinki Fab9

Büro

Besitzübergang: 03/2022



## Hartmannsdorf/Chemnitz Lambda

Light Industrial

Besitzübergang: 03/2022



# Österreich

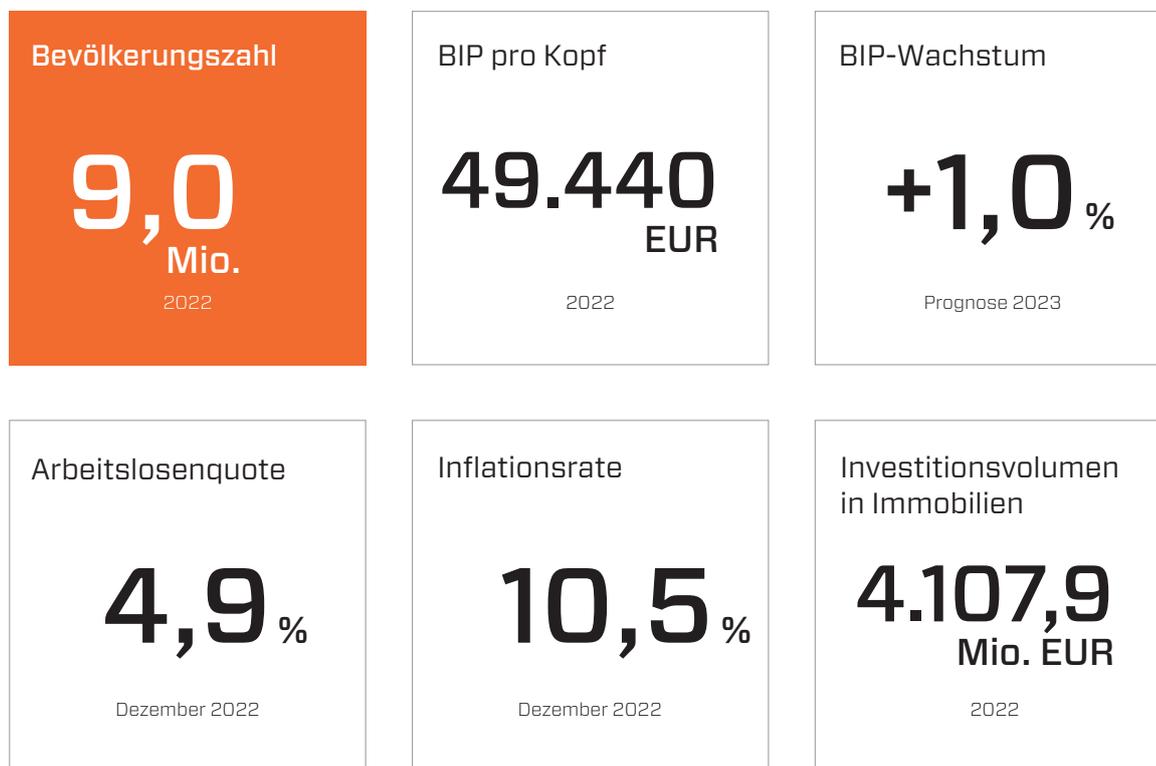


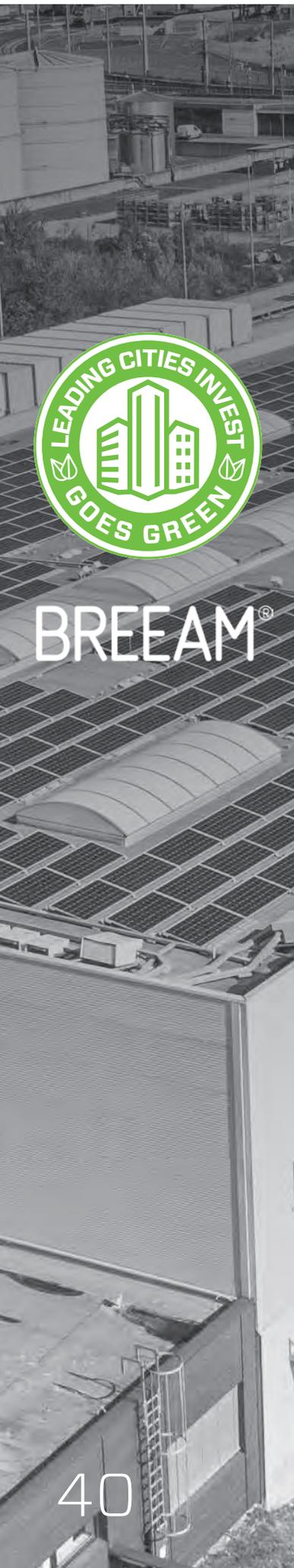
Österreich ist ein Binnenstaat in Mitteleuropa und ist mit 447,7 Mrd. EUR die zehntgrößte Volkswirtschaft in der EU gemessen am Bruttoinlandsprodukt. Im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Leistung zählt der Dienstleistungssektor zu den wichtigsten Wirtschaftssektoren, noch vor der Industrie und der Land- und Forstwirtschaft. Im Rahmen des Dienstleistungssektors stellt der Tourismus in Österreich einen der wichtigsten Wirtschaftszweige dar.

Österreich hebt sich im C-Score Modell u. a. durch die gute Bewertung in den Länderfaktoren wie z. B. eine niedrige Arbeitslosenquote und ein investitionsfreundliches Geschäftsumfeld ab. Mit dem Erwerb der Last-Mile-Logistikhalle »Cross Dock Upper Austria« in Enns bei Linz investiert das Fondsmangement erstmals in Österreich und diversifiziert das Portfolio des LEADING CITIES INVEST weiter. Als älteste Stadt Österreichs liegt die Stadt Enns am

gleichnamigen Grenzfluss zwischen Ober- und Niederösterreich. Enns wird auch als »Stadt der Türme« bezeichnet und bietet ein breites Spektrum an Geschichte, Kultur und Naturerlebnissen.

Der österreichische Logistikimmobilienmarkt hat sich in den letzten zehn Jahren stabil entwickelt und wird u. a. von der Pandemie und den aktuellen weltweiten Unsicherheiten getrieben. Die hohe Nachfrage nach Mietflächen bei gleichzeitig knappem Angebot lässt einen Aufwärtstrend bei den Spitzenmieten in Linz erwarten. Bis 2024 wird zwar mit einem relativ hohen Volumen an neuen, fertiggestellten Flächen gerechnet, allerdings werden diese Flächen in Anbetracht der anhaltend hohen Nachfrage und des hohen Anteils an veraltetem Bestand dringend benötigt.





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

# Cross Dock Upper Austria, Enns/Linz

Im Juli 2022 erwarb die KanAm Grund Group die erste österreichische Immobilie für den LEADING CITIES INVEST. Das knapp 13.000 Quadratmeter große Last-Mile-Logistik-Objekt »Cross Dock Upper Austria« hat seinen Standort in Enns bei Linz und ist langfristig an die Österreichische Post AG vermietet. Es ergänzt das Fondsportfolio ideal. Die Immobilie wurde 2019 in hoch qualitativer Bauweise errichtet. Die Logistikhalle ist rechteckig angelegt und besitzt 99 Verladetore an den Längsseiten. Der westlichen Gebäudeseite sind großzügige Büroräume angegliedert. An der östlichen Seite befinden sich 106 Transporter-Stellplätze mit und ohne Überdachung, darüber hinaus 80 Kfz- sowie zehn Lkw-Stellplätze.

Auch in puncto Nachhaltigkeit überzeugt die Immobilie. Es wurden 24 Lkw-Parkplätze für elektrische Ladestationen vorbereitet. Darüber hinaus befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von etwa 11.000 Quadratmetern auf dem Dach, die von einem Drittanbieter betrieben wird und untervermietet ist. Das Gebäude verfügt über die BREEAM-»Very Good«-Zertifizierung und stellt damit hinsichtlich der Nachhaltigkeitsstandards eine optimale Ergänzung des Fondsportfolios dar.

Der Last-Mile-Standort gilt als der gefragteste Subsektor im Logistikbereich. Es handelt sich um das letzte Wegstück beim Transport der Ware zur Haustür des Kunden. Langfristiger Mieter der Last-Mile-Logistik-Immobilie ist die Österreichische Post AG, der führende Logistik-, Post und Paketdienstleister in Österreich. Er befindet sich zu rund 53 Prozent in staatlichem Besitz. Die Anbindung an die A1 – die am stärksten frequentierte Autobahn Österreichs – ist ideal für nationale und europaweite Logistikverbindungen. Durch den direkten Zugang zur Donau gibt es auch Transportmöglichkeiten auf dem Wasser. Darüber hinaus ist die Infrastruktur für Bahngüterverkehr direkt am Standort vorhanden.

Objekt

1

Nutzungsart

**Last-Mile  
Logistik**

Transaktionsvolumen  
(Logistik/Österreich)

**616,4**  
Mio. EUR

2022



## Cross Dock Upper Austria, Enns/Linz – auf einen Blick

### Lage

Enns liegt im Umland von Linz am gleichnamigen Grenzfluss zwischen Ober- und Niederösterreich und ist die älteste Stadt Österreichs.

### Verkehrsanbindung

Ideale Anbindung an die A1, die am stärksten frequentierte Autobahn Österreichs, und direkter Zugang zur Donau für nationale und europaweite Logistikverbindungen; darüber hinaus ist die Infrastruktur für Bahngüterverkehr direkt am Standort vorhanden.

### Nutzung

Last-Mile-Logistik

### Mieter

Österreichische Post AG

### Mietverträge

Langfristig bis ins Jahr 2039

### Fertigstellung

2019

### Nachhaltigkeit

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

# Finnland



Bevölkerungszahl

**5,5**  
Mio.  
2022

BIP pro Kopf

**47.990**  
EUR

2022

BIP-Wachstum

**+0,5** %

Prognose 2023

Arbeitslosenquote

**6,9** %

Dezember 2022

Inflationsrate

**8,8** %

Dezember 2022

Investitionsvolumen  
in Immobilien

**7.169,3**  
Mio. EUR

2022



Mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Höhe von 266 Mrd. EUR belegt Finnland Platz 14 im EU-Vergleich. Bezogen auf das BIP pro Kopf in Höhe von 48.079 EUR erreicht Finnland in der Europäischen Union Platz 7. Finnland zeichnet sich im C-Score Modell u. a. durch eine gute Bewertung in den Länderfaktoren wie politische Stabilität, Korruptionskontrolle, Rechtsstaatlichkeit, Effizienz der Regierung und Qualität der Regulierung aus sowie auch durch eine hohe Lebensqualität.

Der Erwerb von »Fab9« ist nach den beiden »Fredriksberg«-Büroprojekten in Helsinki die dritte Investition des LEADING CITIES INVEST in Finnland. Der Büro-Immobilienmarkt Finnlands wird maßgeblich durch die Metropolregion Helsinki mit einem vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von 9,2 Mio. Quadratmetern dominiert. Die Leerstandsquote

liegt im europäischen Vergleich auf einem hohen Niveau, ist aber seit dem ersten Quartal 2022 gesunken. In Anbetracht der unsicheren Marktlage konzentriert sich die Nachfrage auf moderne Büroimmobilien in erstklassigen Lagen mit umweltfreundlichen Merkmalen. Die Vermietungsaktivitäten in zentralen Lagen für kleine Büroflächen blieben im dritten Quartal stark. Die Mieter überprüfen ihren Raumbedarf genauer, und anpassungsfähige Büroflächen in verkehrsgünstigen Lagen sind im Begriff, den Anforderungen einer hybriden Arbeitsstrategie zu entsprechen.



Leading City  
International  
Helsinki



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

### Fab9, Helsinki

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

Das 7.596 Quadratmeter große Bürogebäude befindet sich in der Fabianinkatu 9 im Zentrum von Helsinki am Kasarmitori-Platz (»Kasernenplatz«) im Stadtteil Kaartinkaupunki. Der Stadtteil Kaartinkaupunki in Helsinki gilt als der begehrteste Bürostandort in ganz Finnland. Zahlreiche Anwaltskanzleien, Finanzdienstleister und renommierte Unternehmen haben dort ihren Sitz. Der Esplanadi Park, das Einkaufszentrum Stockmann, Restaurants, Geschäfte sowie diverse Sehenswürdigkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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

#### Technisch und ökologisch auf dem neuesten Stand

»Fab9« wurde in den Jahren 2016 bis 2021 umfangreich saniert und mit der BREEAM-In-Use-Zertifizierung »Excellent« ausgezeichnet. So wurden u. a. die Fassade und die Wärmedämmung sowie fast die komplette Dachfläche erneuert. Es gibt eine mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Geheizt wird über Fernwärme, die Kühlung erfolgt über Fernkälte und Splitkühlgeräte. Fast alle Mietflächen verfügen über flexible Grundrisse. Diese lassen sich über moderne Aufzüge auch von Menschen mit Behinderung erreichen. Die Immobilie ist fast vollständig vermietet. Langfristiger Hauptmieter ist eine renommierte Anwaltskanzlei, die rund 70 % des Gebäudes belegt. Darüber hinaus befindet sich ein Restaurant in der Eingangshalle des Gebäudes. Weitere Mieter sind ein Staatsunternehmen und ein finnisches Telekommunikationsunternehmen. Auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten stellt das Gebäude einen Gewinn für den Fonds dar. »Fab9« verfügt über einen Energieausweis der Klasse »B«. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes sorgt damit für eine Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gesamtportfolios.



## Fab9, Helsinki – auf einen Blick

---

### Lage

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

---

### Verkehrsanbindung

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

---

### Nutzung

Büro

---

### Mieter

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

---

### Mietverträge

Laufzeit überwiegend langfristig bis 2031

---

### Fertigstellung / Refurbishment

1963 mit umfassender Sanierung 2016–2021

---

### Nachhaltigkeit

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

---



# Deutschland

Bevölkerungszahl

**83,2**  
Mio.

2022

BIP pro Kopf

**46.150**  
EUR

2022

BIP-Wachstum

**+0,1%**

Prognose 2023

Arbeitslosenquote

**3,0%**

Dezember 2022

Inflationsrate

**9,6%**

Dezember 2022

Investitionsvolumen in  
Immobilien

**65,8**  
Mrd. EUR

2022

Gemessen am Bruttoinlandsprodukt ist Deutschland mit ca. 3,81 Billionen EUR die mit Abstand stärkste Volkswirtschaft der Europäischen Union. Weltweit belegt Deutschland nach den USA, China und Japan den vierten Platz. Der hohe Leistungsbilanzüberschuss und eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten in der Europäischen Union sind kennzeichnend für die Stärke der Wirtschaft.

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

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

Zu den wichtigsten und bedeutendsten deutschen Immobilien-Standorten, die auch als »Big 7« bezeichnet werden, gehört die Bundeshauptstadt Berlin. Mit dem Mebeshaus ist der LEADING CITIES INVEST seit 2020 dort investiert und verbessert sowohl die Diversifikation als auch die Standortqualität weiter. Berlin ist mit rund 6,2 Mio. Einwohnern die größte Metropolregion Deutschlands sowie die viertgrößte in der Europäischen Union und ist laut dem C-Score Modell der KanAm Grund eine Leading City International in Westeuropa. Sie erreicht im aktuellen Scoring insgesamt 6,3 Scores von möglichen 9 Scores für den Bereich Büroimmobilien, was der Note »sehr gut« entspricht.

Die Stadt weist einen hohen Anteil internationaler Einzelhändler auf und ist eine wichtige Flugdestination in Europa. Berlin ist eine sehr innovative Stadt und zählt europaweit zu den größten und vielfältigsten Wissenschaftsregionen. Insgesamt 250.000 Menschen aus aller Welt lehren, forschen, arbeiten und studieren an Berlins Hochschulen. Durch eine hohe

Lebensqualität, das internationale Umfeld, eine reiche Vielfalt an kulturellen Freizeitmöglichkeiten sowie eine lebendige Start-up-Szene zeichnet sich die Stadt aus.

Der Büroimmobilienmarkt ist mit 20,5 Mio. qm Bürofläche der viertgrößte in Europa. Der Berliner Büromarkt zeigt weiterhin eine hohe Nachfrage. Bis zum dritten Quartal 2022 konnte ein Flächenumsatz von rund 586.000 qm erzielt werden. Das bedeutet eine Zunahme von 14 % gegenüber dem Vorjahr und 10 % gegenüber dem Zehnjahresschnitt. Der Mangel und die Verteuerung von Baumaterialien können zu Bauverzögerungen und damit verbunden einem hohen Flächendruck in zentralen Lagen führen. Die aktuelle Leerstandsrate ist weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die hohe Umsatzfähigkeit im modernen Flächensegment in Verbindung mit einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote lässt einen weiteren Anstieg der Mietpreise erwarten.

Neben Berlin gehört auch Hamburg zu den Standorten im C-Score Modell, die für den Bereich Büroimmobilien die Note »sehr gut« erzielen konnten. Die Hansestadt ist eine bedeutende Handels- und Hafenstadt in Europa und gleichzeitig auch ein bedeutendes Finanzzentrum. Hamburg zählt zu den innovativen Städten in Europa, ist eine beliebte Touristendestination und zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. In den ersten drei Quartalen 2022 verzeichnete Hamburg eine hohe Flächennachfrage mit weiterhin relativ niedrigen Leerständen sowie steigenden Spitzenmieten und gewichteten Durchschnittsmieten.

Die deutschen Vermietungsmärkte für Logistikimmobilien setzen ihren positiven Trend fort und bewegen sich weiter auf einem Rekordniveau. Die Märkte profitieren u. a. vom Corona-Nachholeffekt wie auch von der zunehmenden Bedeutung des E-Commerce sowie von Umstrukturierungen bei den Lieferketten. Darüber hinaus tragen auch die Angebotsknappheit und die niedrigen Leerstandsquoten dazu bei, dass die Spitzen- und Durchschnittsmieten in den Big-7-Standorten und in Leipzig weiter steigen. Das dürfte auch angesichts steigender Baukosten einen weiteren leichten Zuwachs bei den Mietpreisen erwarten lassen.



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

## Lambda, Hartmannsdorf/Chemnitz

Das Fondsmanagement hat im März 2022 für den LEADING CITIES INVEST das Objekt »Lambda« erworben. Die Light-Industrial-Immobilie trägt aufgrund ihrer Nutzungsart zur weiteren Diversifizierung des Portfolios bei. Die Logistikbranche, zu der Light Industrial zählt, gilt heute als die Lebensader moderner Volkswirtschaften. »Lambda« ist die siebte Fondsimmobilie dieser begehrten Nutzungsart. Neben der Lagerung und Distribution von Einzelteilen für nachfolgende Produktionsprozesse verfügt das Objekt auch über einen Bereich zur Spezialanfertigung von Fahrrädern sowie über Büros.

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

### Nachhaltig und umweltfreundlich

Der Nachhaltigkeitsaspekt dieser Akquisition liegt primär in der Vermietung an einen Fahrradhersteller und somit an ein Unternehmen, das nachhaltige Fortbewegungsmittel herstellt. Experten schätzen, dass bis zu 30 % der Pkw-Fahrten in Ballungsgebieten auf den Radverkehr verlagert werden können. Diamant, primär ein Hersteller von City-Fahrrädern, bietet Kunden somit die direkte Möglichkeit, selbst einen Beitrag zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu leisten.

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

Objekt

1

Nutzungsart

**Light  
Industrial**

Transaktionsvolumen  
(Logistik/Deutschland)

**10.600**  
Mio. EUR

2022



## Lambda, Hartmannsdorf/Chemnitz – auf einen Blick

### Lage

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

### Verkehrsanbindung

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

### Nutzung

Light Industrial

### Mieter

Diamant Fahrradwerke GmbH

### Mietverträge

Langfristig bis ins Jahr 2032

### Fertigstellung

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

### Nachhaltigkeit

Die Förderung von Fahrrädern als nachhaltiges Fortbewegungsmittel wird indirekt unterstützt.

# Immobilienverkäufe während des Berichtszeitraumes

## Pau Claris, Barcelona, Spanien

Im August 2022 hat der LEADING CITIES INVEST das 2019 erworbene Objekt »Pau Claris« in Barcelona mit Gewinn verkauft. Die rund 6.200 Quadratmeter große Büroimmobilie befindet sich in der Carrer de Pau Claris 158-160 im Herzen Barcelonas. Im selben Bezirk steht auch die weltberühmte Kathedrale Sagrada Família. Die Nachbarschaft ist geprägt von Bürogebäuden, Wohnanlagen, Einzelhandelsgeschäften, Hotels und Restaurants. Das Gebäude ist langfristig an die Generalitat de Catalunya, die politische Verwaltungsinstitution der Provinz Katalonien, vermietet.

Das Management des LEADING CITIES INVEST hatte sich unter Berücksichtigung der selbst auferlegten, steigenden Nachhaltigkeitsanforderungen für einen Verkauf entschieden. Eine Anpassung an das erhöhte Anforderungsprofil des Fonds wäre nur mit erheblichen Investitionen oder eingeschränkt möglich gewesen.



## Chiquita Headquarter, Etoy/Lausanne, Schweiz

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

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

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





## Immobilienbestand

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 31. Dezember 2022 nach drei Neuerwerben und zwei Verkäufen 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 935 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 31. Dezember 2022. Im Vergleich zum Stichtag 31. Dezember 2021 konnte die Quote nochmals um 14,1 Prozentpunkte gesteigert werden.

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien überwiegend CO<sub>2</sub>-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sechs weiteren europäischen Ländern erneuerbare Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Und schließlich legen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf vorhandene CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung. Auf diese Weise können wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2022 rund 2.930 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 bis zum Stichtag rund 12.155 Tonnen CO<sub>2</sub> in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr Projekte für alle Fondsimmobilien gestartet, um sie 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.

BREEAM®

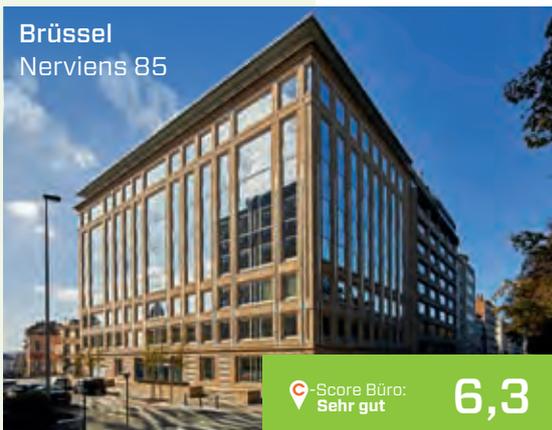


HQE®

MINERGIE®

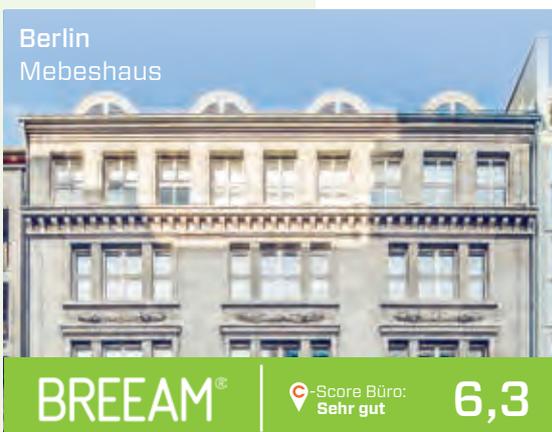
»Nerviens 85«

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze, Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden, neue stromsparende Aufzüge.



»Mebeshaus«

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



»Logistik-Portfolio Deutschland«

Zur Betriebsoptimierung erfolgt die Wärmeversorgung über die Nutzung von erneuerbaren Energien. Zudem wurde dem Mieter die Möglichkeit gegeben, auf CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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.





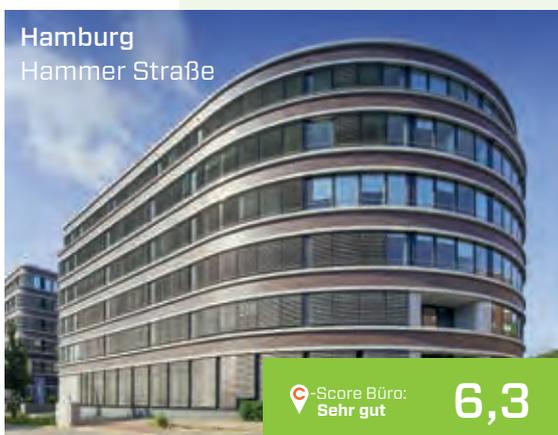
### »Liebigstraße 6«

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO<sub>2</sub>-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.



### »Colonnaden 3«

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-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 Initiierung eines jährlich stattfindenden Nachhaltigkeitsausschusses gemeinsam mit dem Mieter. 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.



### »Campus E«

»DGNB-Gold«-zertifiziert, Audit zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik, Neueinstellung der Raumlufttechnik, Umstellung auf Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen), Start der Implementierung eines Energieoptimierungssystems.

»Fredriksberg B und C«

Bei den beiden finnischen Immobilien konnte im Juli 2021 die **BREEAM-Zertifizierung** erreicht werden. Hier wurde die Note »Excellent« vergeben. Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos und Photovoltaik-Anlage sind vorhanden. Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen), Fernwärme, Fernkälte und Wasser liegen vor.

Helsinki  
Fredriksberg B und C



**BREEAM**® | -Score Büro: **Sehr gut** **5,6**

»Panorama«

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

Lille  
Panorama

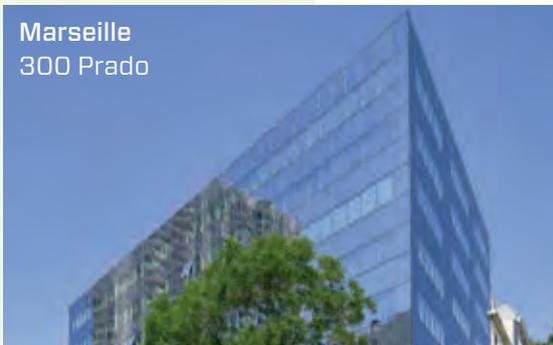


-Score Büro: **Sehr gut** **7,0**

»300 Prado«

**BREEAM-In-Use-Zertifizierung** vorliegend (Asset Performance und Building Management: Good). Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-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.

Marseille  
300 Prado



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

»Notre Dame«

**BREEAM-In-Use-Zertifizierung** vorliegend (Asset Performance und Building Management: Good). Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-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.

Nizza  
Notre Dame



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

Paris/Meudon  
Le Copernic



Score Büro: **7,1**  
Sehr gut

»Le Copernic«

Ein **BREEAM-In-Use-Zertifizierungsprozess** läuft derzeit, die Ergebnisse werden im ersten Halbjahr 2023 erwartet. Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO<sub>2</sub>-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: **7,1**  
Sehr gut

»PIXEL«

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

Paris  
Rue de Charonne



Score Einzelhandel: **7,1**  
Sehr gut

»Rue de Charonne«

Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Stromsparende LED-Lampen im Treppenhaus wurden installiert.

Toulouse  
Le Galilée



BREEAM | Score Büro: **7,4**  
Sehr gut

»Le Galilée«

**BREEAM-In-Use-Zertifizierung** vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good); zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-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. Optimierung der Energieeffizienz und im Hinblick auf Biodiversität wurde fortgesetzt.

»Greenside«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Umstellung der Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze, Modernisierung/Verschönerung der Eingangshalle, um den Wohlfühlfaktor zu steigern; Ladestation für Elektroautos ist vorhanden.

»Quartermile 3«

BREEAM-Zertifikat für Neubauten (Very Good) vorliegend; zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.

»3 Cophall Avenue«

Neubauniveau, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, sukzessive Umstellung der Bürobeleuchtung auf stromsparende LED. Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen) und Erdgas liegen vor.

»Wythe Building«

Ein LEED-Gold-Zertifizierungsprozess läuft derzeit. Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ferner sind stromsparende LED-Leuchten installiert. Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen und Mieterflächen) liegen vor.

Edinburgh  
Greenside



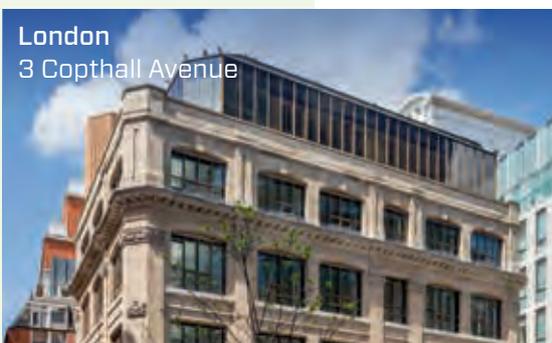
BREEAM® | -Score Büro: Sehr gut 6,3

Edinburgh  
Quartermile 3



BREEAM® | -Score Büro: Sehr gut 6,3

London  
3 Cophall Avenue



-Score Büro: Sehr gut 6,3

Dublin  
Wythe Building



-Score Büro: Sehr gut 5,9

Warschau  
Renaissance



**BREEAM**® |  -Score Büro: **Sehr gut** **6,3**

### »Renaissance«

**BREEAM-In-Use-Zertifizierung** vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good). Zur Betriebsoptimierung wurde ein Audit durchgeführt. Umstellung der Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-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.

Eysins/Genf  
La Porte d'Eysins



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

### »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-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen), Erdgas und Wasser liegen vor.

Barcelona  
Aragó 244-248 (Pentagon-Portfolio)



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

### »Aragó 244-248 «

**BREEAM-In-Use-Zertifizierung** vorliegend.

Barcelona  
Aragó 330-332 (Pentagon-Portfolio)



 -Score Büro: **Gut** **4,0**

### »Aragó 330-332«

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

»Gran Via 612-614«

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

Barcelona  
Gran Via 612-614 (Pentagon-Portfolio)



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

»Via Laietana 58«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend.

Barcelona  
Via Laietana 58 (Pentagon-Portfolio)



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

»Via Laietana 60«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend.

Barcelona  
Via Laietana 60 (Pentagon-Portfolio)

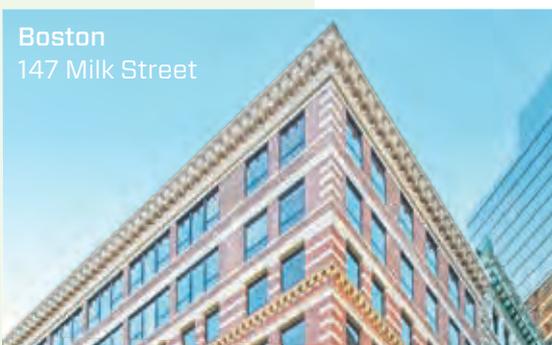


**BREEAM®** | **-Score Büro: Gut** **4,0**

»147 Milk Street«

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

Boston  
147 Milk Street



**-Score Büro: Sehr gut** **6,2**

## Aktuelles aus dem Immobilienbestand

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

 **Hamburg**  
Colonnaden 3



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

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

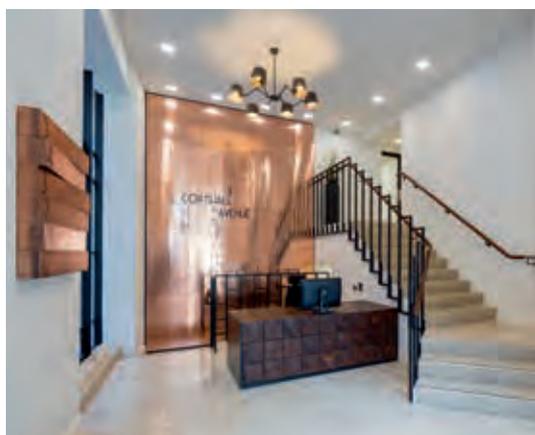
 **Boston**  
147 Milk Street

Als erstes Objekt in den USA hatte der LEADING CITIES INVEST im vorangegangenen Geschäftsjahr in der Innenstadt Bostons das Ärztehaus »147 Milk Street« erworben. Das rund 4.900 qm große Eckhaus ist langfristig an den Gesundheitsanbieter Atrius Health vermietet. Atrius Health ist schon seit Anfang der 80er-Jahre Mieter des Ärztehauses. In dem zehnstöckigen Gebäude beschäftigt diese Organisation mehr als 50 Spezialisten, zugelassene Krankenschwestern und Therapeuten in Abteilungen wie Sportmedizin, Radiologie, Familienmedizin, Innere Medizin und Chiropraktik. Das Objekt 147 Milk Street liegt im Financial District in der Innenstadt von Boston und profitiert von einem attraktiven Umfeld. Zwischenzeitlich ist die umfangreiche Fassadensanierung abgeschlossen, zu der auch die Erneuerung sämtlicher Fensterversiegelungen zählte.

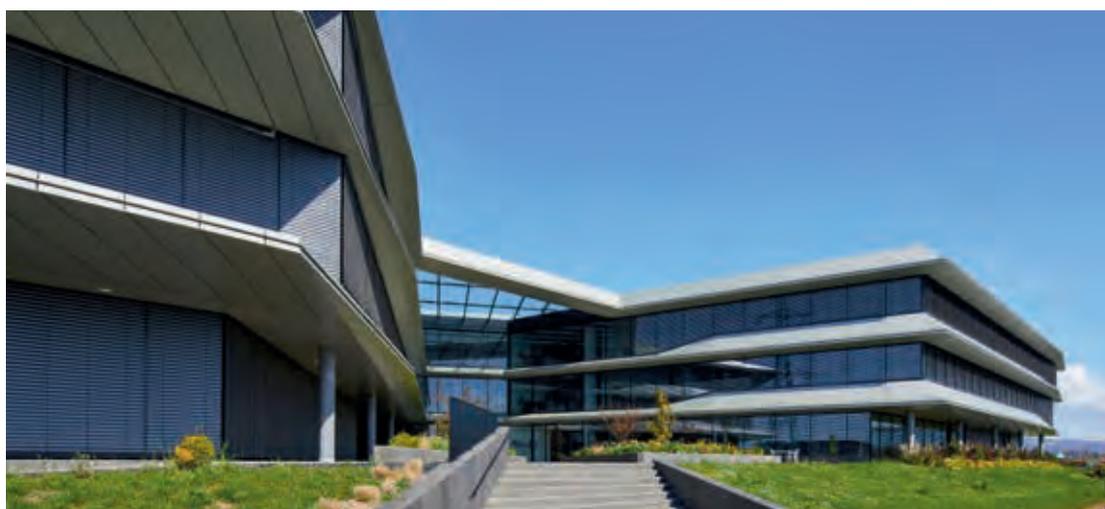


 **London**  
3 Cophthall Avenue

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



 **Eysins/Genf**  
La Porte d'Eysins



Mit dem Bestandsmieter Ares Trading, einem operativen Ableger der Merck-Gruppe in der Schweiz, wurde frühzeitig die Fortführung des bestehenden Mietvertrags bis 2029 verhandelt.

Das Gebäude ist Teil des Business-Parks »Terre Bonne Park«, der nur zwei Kilometer vom Ufer des Genfer Sees entfernt ist und insgesamt aus derzeit zehn Gebäuden besteht.

**C Toulouse**  
Le Galilée

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



Mietern aus anderen Bereichen. Das Gebäude wurde im Geschäftsjahr energetisch verbessert. Darüber hinaus werden die Grünanlagen nutzbar gemacht, Services für die Mieter geschaffen und Umweltzertifizierungen beantragt. Die Umbaumaßnahmen wurden Ende 2022 weitestgehend abgeschlossen. Zwischenzeitlich konnten rund 2.000 qm bis Ende 2024 vermietet werden; aktuell laufen Verhandlungen zur Vermietung weiterer größerer Flächen.

**C Brüssel**  
Nerviens 85



Im Brüsseler Objekt Nerviens 85 haben während des Berichtszeitraumes zwei Mieter ihre Verträge gekündigt. Der europäische Automobil-Hersteller-verband ACEA G.I.E. ist bereits Anfang Juni ausgezogen, Alpha Insurances hat die Flächen ab dem 1. Juli 2022 zurückgegeben. Für die leer stehenden Etagen werden derzeit aussichtsreiche Gespräche geführt. Der Mieter CMS Hasche Sigle hat während des Geschäftsjahres seinen Mietvertrag um drei Jahre bis Ende 2025 verlängert.



 **Helsinki**  
Fredriksberg B und C



Die als Büroprojekt erworbenen Immobilien-Gesellschaften »Fredriksberg B und C« in der finnischen Hauptstadt gingen im ersten Halbjahr 2020 in den LEADING CITIES INVEST über. Von den noch vorhandenen Leerstandsflächen wurden während des Berichtszeitraumes weitere Flächen vermietet – u. a. an Credit Visor. Aussichtsreiche Gespräche mit einem weiteren Interessenten laufen derzeit. Die Mietgarantie des Verkäufers ist zum 31. Mai 2022 ausgelaufen.



 **Barcelona**  
Aragó 330-332



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



Anlageerfolg  
des  
LEADING CITIES  
INVEST

**+29,8 %**

seit Auflage  
am 15. Juli 2013



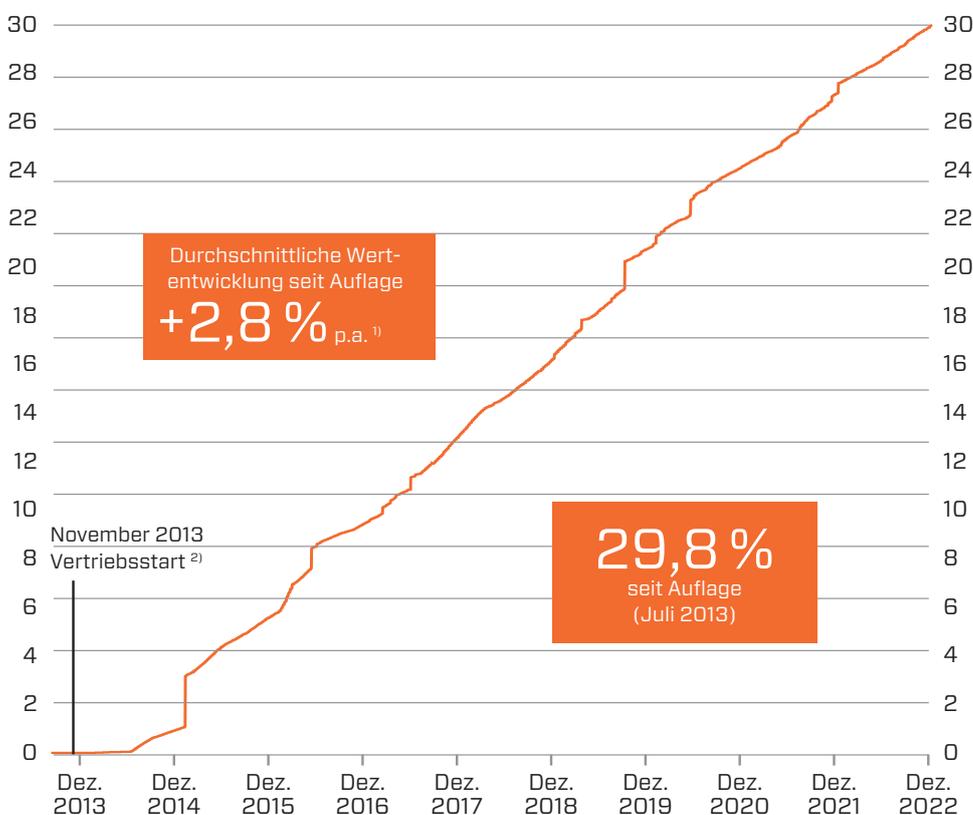
# Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

das Jahr 2022 war für alle Asset-Klassen ein herausforderndes Krisenjahr. Dennoch konnte der LEADING CITIES INVEST es erneut mit einer Vielzahl an Erfolgen abschließen:

Die Wertentwicklung blieb zum 31. Dezember 2022 stabil bei 2,2 % p.a. Seit Auflegung des Fonds im Jahr 2013 haben erstinvestierte Anleger somit ihr ursprüngliches Anlagekapital um 29,8 % vermehrt. Am 2. Mai 2023 ist die Ausschüttung für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 2,28 EUR pro Anteil geplant. Das Fondsvermögen wuchs 2022 auf über 1 Mrd. EUR; das Immobilienvermögen erreichte rund 1,2 Mrd. EUR. Es umfasst nach dem Erwerb von drei und dem Verkauf von zwei Immobilien 41 Objekte in elf Ländern auf zwei Kontinenten. Erstmals wurde im Berichtszeitraum in Österreich investiert und der Anteil von Immobilien der Nutzungsart Logistik gegenüber dem 31. Dezember 2021 durch zwei neue Logistikstandorte mehr als verdoppelt. Im Juni 2022 wurde der LEADING CITIES INVEST beim Scope-Rating mit der Note »a<sub>AlF</sub>« ausgezeichnet und zählt damit zu den am besten bewerteten Offenen Immobilienpublikumsfonds in Deutschland. 99,4 % aller Miet-

## Wertentwicklung seit Auflage in % / Stichtag 31. Dezember 2022



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

<sup>2)</sup> Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

verträge auf Basis der Nettosollmieten verfügen über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen. Zudem ist der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die für ein besonderes Maß an Sicherheit stehen, mit 37,2 % hoch. Mit einer Vermietungsquote von 94,8 % ist der LEADING CITIES INVEST nach wirtschaftlicher Betrachtung annähernd vollvermietet. Die Liquiditätsquote wurde auf 17,5 % gesteigert.

Der LEADING CITIES INVEST darf seit 2. August 2022 gemäß der Europäischen Richtlinie MiFID II insbesondere an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen vertrieben werden. Grundlage dafür ist die Klassifizierung als sogenannter »Artikel-8-plus Fonds«. Vorangegangen war zum 1. Mai 2022 bereits die Umstellung auf Artikel 8 SFDR. Die Quote der mit einem Nachhaltigkeitszertifikat zertifizierten Objekte konnte auf einen auch im Wettbewerbsvergleich hohen Anteil von aktuell 78,6 % gesteigert werden. Nach seinem zweiten GRESB-Benchmarking im Jahr 2021 verfügt der LEADING CITIES INVEST über den »Green Star«-Status mit drei Sternen. Und schließlich wurde beim Scope Asset Management Rating im Segment Immobilien die sehr hohe Qualität und Kompetenz der KanAm Grund Group mit der Bewertung »AA<sub>AMR</sub>« wiederholt bestätigt. Die KanAm Grund Group war darüber hinaus im Herbst 2022 erneut in zwei Kategorien sowohl als »Bester Asset Manager« im Bereich Publikumsfonds als auch für institutionelle Fonds für die Scope Alternative Investment Awards 2023 nominiert worden.

Vor dem Hintergrund unsicherer konjunktureller Aussichten, insbesondere aufgrund des am 24. Februar 2022 begonnenen Kriegs in der Ukraine und der anhaltend hohen Inflation, wachsen allerdings auch die Herausforderungen auf den Immobilienmärkten. Weltweit steigen die Zinssätze. Die Zeit des »billigen Geldes« ist zu Ende. Die Preise für Energie bleiben hoch. Probleme in den Lieferketten sind noch nicht behoben. Bei wichtigen Materialien herrscht Mangel.

Auf den Immobilienmärkten ging das Transaktionsvolumen tendenziell zurück. Die Gründe hierfür liegen auf der Hand. So zählen beispielsweise leerstehende Flächen und sinkende Mieten laut Scope Analysis zu den möglichen Auswirkungen der Krise, mit denen vor allem Objekte in nicht erstklassigen Lagen zu kämpfen haben werden. Besonders die ohnehin schon durch den Internethandel und die Coronapandemie gestressten Segmente Shopping-Center und Hotel könnten daher erneut vor Schwierigkeiten bei der Vermietung stehen. Für den LEADING CITIES INVEST stellen sich diese Herausforderungen im Hotel- und Einzelhandelssegment dagegen kaum, da der Fonds ganz überwiegend in Büroimmobilien investiert ist, kein Hotel besitzt und der Anteil von Mietern des Einzelhandels mit aktuell nur 6,1 % gering ist. Auch in Bezug auf die Standort- und Objektqualität ist der LEADING CITIES INVEST sehr gut aufgestellt. Auch das bestätigte das Scope-Rating aus Juni 2022.

Über indexierte Mietverträge des LEADING CITIES INVEST erfolgen zudem Mietanpassungen an die Inflation, sodass auch deshalb eine Ertragssteigerung in Aussicht steht. Steigen die Mieten im Einklang mit den Preisen allgemein, so ist für die Laufzeit des Mietvertrags ein Inflationsschutz der Erträge vorhanden, auch wenn dieser erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung greift. Wichtig sind daher zum einen eine hohe Vermietungsquote und zum anderen ein hoher Anteil von indexierten Mietverträgen. Beide Voraussetzungen werden vom LEADING CITIES INVEST erfüllt.

Die Nachfrage nach ESG-konformen Flächen nimmt tendenziell zu. Mit unseren Bestrebungen zur ESG-Optimierung der Immobilien sind die Objekte des LEADING CITIES INVEST daher sehr gut positioniert.

Ein höheres Maß an flexibler Arbeit verändert zudem die Anforderungen an die künftige Gestaltung der Büroflächen in vielen Unternehmen. Gebäude in erstklassigen Lagen, die über eine gute ÖPNV-Anbindung,

flexible Nutzungskonzepte, hervorragende technische Voraussetzungen und hohe Nachhaltigkeitsstandards verfügen, sind deshalb weniger anfällig für drohende Leerstände oder gar Wertminderungen als Gebäude, die diese Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllen. Auch hier kann der LEADING CITIES INVEST seine Stärken ausspielen. Bereits seit Jahren verfolgen wir die sogenannte »LEADING CITIES INVEST goes green«-Strategie. In diesem Zusammenhang konnte u. a. beispielsweise zum Berichtsstichtag die Quote der Immobilien des LEADING CITIES INVEST, die nach anerkannten und auf Nachhaltigkeit abzielenden Bewertungssystemen wie beispielsweise BREEAM, LEED, DGNB qualifiziert wurden, auf 78,6 % (bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen) gesteigert werden.

Zum 1. Mai 2022 wurde der LEADING CITIES INVEST nunmehr auch nach Artikel 8 Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088, auch »SFDR«) klassifiziert. Gemäß einer mit der BaFin abgestimmten ESG-Nachhaltigkeitsstrategie wendet der Fonds seit Mitte 2022 ein ökologisches Merkmal (E) an. Ein soziales Merkmal wird möglicherweise in der Zukunft folgen, wenn die dafür noch in Entwicklung befindlichen Voraussetzungen klarer werden. Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in ESG) wird im LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienportfolios vorangetrieben wird. Daneben ist es im LEADING CITIES INVEST ausgeschlossen, Liquidität in Finanzprodukten zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) nicht anerkannt haben. Seit 1. August 2022 berücksichtigt der LEADING CITIES INVEST zudem auch bestimmte »nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen« (sog. »Principal Adverse Impacts«, kurz

»PAI«), damit der Fonds zukünftig als »nachhaltig« im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sog. »Artikel-8-plus Fonds«).

Auch in Zukunft werden wir unser ESG-Datenmanagement weiter optimieren und weiterhin konkrete Maßnahmen für einzelne Immobilien und das Portfolio definieren. Mit der Zertifizierung weiterer Objekte und beispielsweise der Umstellung des Allgemeinstrom- und Erdgasverbrauchs von Immobilien im LEADING CITIES INVEST auf erneuerbare Energien haben wir bereits einen weiteren großen Schritt getan, sodass zukünftig eine erhebliche Menge schädlichen Klimagases in jedem Jahr vermieden wird. Wir sind davon überzeugt, dass der Markt solche Immobilien, aus denen die nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen spricht, belohnen wird.

Der LEADING CITIES INVEST hat die Pandemie ohne nennenswerte Folgen gemeistert. Büros haben als die mit Abstand dominierende Nutzungsart die Krise vergleichsweise gut überstanden. Die teilweise in den Medien geäußerte Befürchtung, dass Büros infolge der Einführung des Homeoffice im Zusammenhang mit der fast dreijährigen Coronapandemie unattraktiv werden könnten, hat sich nicht bewahrheitet. Der LEADING CITIES INVEST verfügt nach wie vor sowohl über eine hohe Vermietungsquote von 94,8 % als auch über einen hohen Anteil indexierter Mietverträge. Zudem erzielt er mit 37,2 % einen ganz erheblichen Teil seiner Mieterträge mit Mietern der öffentlichen Hand, die nur einem sehr geringen Mietausfallrisiko unterliegen.

Klar auf der Gewinnerseite haben sich in den letzten Jahren und besonders während der Coronapandemie auch Logistikimmobilien positioniert. Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen wurde laut Jones Lang LaSalle im Jahr 2021 mit rund 8,67 Mio. qm ein neuer Rekord aufgestellt.

Auch der Bestand an Logistikimmobilien im LEADING CITIES INVEST konnte im Berichtsjahr durch Zukauf zweier Objekte verdoppelt werden und beträgt nunmehr 9,4 %. Von dieser Immobilienart besitzt der LEADING CITIES INVEST daher ein attraktives Portfolio in einer nennenswerten Größe mit mittlerweile acht Objekten.

Obwohl der Online-Handel zuletzt nicht mehr die rasanten Zuwächse verzeichnete, gehen wir bei unseren Entscheidungen davon aus, dass die Nachfrage nach modernen Logistikimmobilien noch lange das Angebot übersteigen wird. Wir sind überzeugt, dass dieser Bereich ein lohnendes Investitionsziel für den LEADING CITIES INVEST bleibt.

Der Krieg zwischen der Ukraine und Russland hat keinen unmittelbaren Einfluss auf den LEADING

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

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

Frankfurt am Main, 6. April 2023

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert

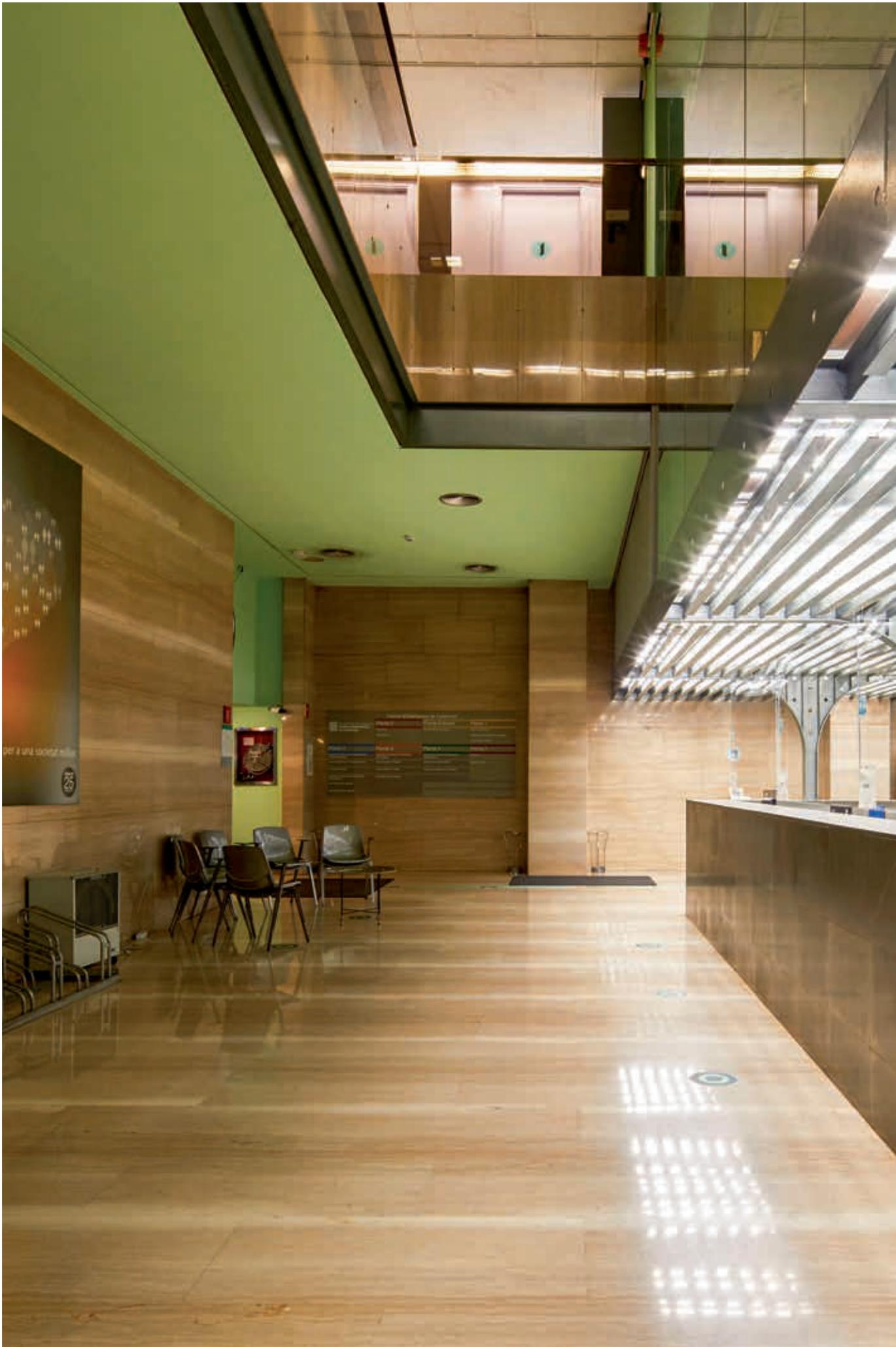


Sascha Schädly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



## Zahlen und Fakten

- 72 Rendite, Bewertung und Vermietung
- 77 Vermögensübersicht
- 80 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 97 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 97 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 99 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 99 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 100 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 102 Verwendungsrechnung
- 103 Entwicklung des Fondsvermögens
- 104 Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
- 104 Anlageergebnis
- 105 Anhang 1 gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 109 Anhang 2 – Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung
- 118 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 120 Steuerliche Hinweise
- 128 Einkommensteuerliche Behandlung der 2022 steuerlich zugeflossenen/ als zugeflossen geltenden Erträge
- 129 Immobilienquoten
- 130 Gremien

# Rendite, Bewertung und Vermietung

## Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2022

	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SPANIEN IN %	FINN- LAND IN %	SONSTIGES AUSLAND <sup>1)</sup> IN %	GESAMT IN %
<b>I. Immobilien</b>							
Bruttoertrag	4,0	4,2	4,9	4,3	3,5	3,8	4,1 <sup>2)</sup>
Bewirtschaftungsaufwand	- 0,8	- 0,8	- 1,6	- 1,2	- 0,1	- 1,5	- 1,0 <sup>2)</sup>
Nettoertrag	3,2	3,3	3,3	3,1	3,4	2,3	3,0 <sup>2)</sup>
Wertveränderungen	0,2	0,0	- 0,5	1,8	1,9	- 0,3	0,5 <sup>2)</sup>
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	- 0,1	0,0	- 0,3	- 0,1 <sup>2)</sup>
Latente Steuern	- 0,1	- 0,7	0,0	0,0	0,0	- 0,1	- 0,2 <sup>2)</sup>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,3	2,7	2,8	4,8	5,3	1,6	3,3 <sup>2)</sup>
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,4	3,2	3,0	6,2	7,2	1,5	4,0 <sup>3)</sup>
Währungsänderung	2,3	0,0	0,4	0,0	0,0	- 3,3	- 0,2 <sup>3)</sup>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>6,2</b>	<b>7,2</b>	<b>- 1,8</b>	<b>3,8<sup>3)</sup></b>
<b>II. Liquidität</b>							<b>- 0,2<sup>4)</sup></b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>							<b>3,2<sup>5)</sup></b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)</b>							<b>2,2</b>

<sup>1)</sup> Belgien, Polen, Irland, Schweiz, USA und Österreich

<sup>2)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

<sup>3)</sup> bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

<sup>4)</sup> erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

<sup>5)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

## Entwicklung der Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2022

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	GESAMT IN %	GESAMT IN %	GESAMT IN %	GESAMT IN %
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	4,1	4,2	4,2	5,0
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0	-1,2	-0,7	-0,6
Nettoertrag	3,0	3,0	3,5	4,4
Wertveränderungen	0,5	0,8	0,0	2,2
Ertragsteuern	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Latente Steuern	-0,2	-0,3	0,0	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,3	3,4	3,5	6,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,0	4,0	4,0	7,5
Währungsänderung	-0,2	0,3	-0,1	-0,1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>	<b>7,4</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,3</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>	<b>3,2</b>	<b>3,6</b>	<b>3,3</b>	<b>5,1</b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>3,4</b>

## Erläuterungen zu den Renditekennzahlen des LEADING CITIES INVEST zum 31. Dezember 2022

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 4,1 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträgen zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 3,0 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Jahresergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien sowie den Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammen. Der Renditeanteil aus Wertveränderungen führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einer Ergebnissteigerung von 0,5 Prozentpunkten.

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

Bei künftigen Immobilienverkäufen fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **latenten Steuern** wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition hatte einen Einfluss von -0,2 Prozentpunkten.

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

Wird dieses Ergebnis um den Darlehensaufwand vermindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen, erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**. Damit erfolgt bei dieser Kennzahl eine Veränderung der Bezugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Dieses Ergebnis beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 4,0 %.

**Währungsänderungen** hatten einen Einfluss von -0,2 Prozentpunkten, sodass das Gesamtergebnis bei 3,8 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr -0,2 %. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Zinserträge der Liquiditätsanlagen zum durchschnittlich investierten Liquiditätsvermögen.

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

## Kapitalinformationen zum 31. Dezember 2022 (Durchschnittszahlen<sup>1)</sup>)

	IN MIO. EUR
Direkt gehaltene Immobilien <sup>2)</sup>	318,8
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien <sup>2)</sup>	524,6
Immobilien gesamt <sup>2)</sup>	843,4
Liquidität	154,5
Kreditvolumen	323,3
Fondsvolumen	986,5

<sup>1)</sup> Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022 ermittelt.

<sup>2)</sup> eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

## Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr

Bewertungsinformationen	DEUTSCH- LAND IN MIO. EUR	FRANKREICH IN MIO. EUR	GROSS- BRITANNIEN IN MIO. EUR	SPANIEN IN MIO. EUR	FINNLAND IN MIO. EUR	SONSTIGES AUSLAND <sup>1)</sup> IN MIO. EUR	GESAMT IN MIO. EUR
<b>Immobilienvermögen</b>							
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise	277,0	228,9	91,3	179,6	151,4	261,0	1.189,1
<b>Nachhaltiger Jahresmietsertrag</b>							
Gutachterliche Bewertungsmieten	10,9	12,7	4,8	7,4	5,7	11,5	53,0
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	1,8	2,2	0,0	1,0	3,2	0,3	8,5
Sonstige positive Wertveränderungen <sup>2)</sup>	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	0,0	- 0,5	- 0,1	0,0	0,0	- 0,2	- 0,8
Sonstige negative Wertveränderungen <sup>2)</sup>	- 2,1	- 3,2	- 0,4	- 0,5	- 0,7	- 2,0	- 9,0
<b>Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>- 0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>3,2</b>	<b>0,1</b>	<b>7,7</b>
<b>Sonstige Wertveränderungen gesamt</b>	<b>- 1,8</b>	<b>- 3,2</b>	<b>- 0,4</b>	<b>- 0,5</b>	<b>- 0,7</b>	<b>- 2,0</b>	<b>- 8,7</b>
<b>Wertveränderungen gesamt</b>	<b>- 0,1</b>	<b>- 1,5</b>	<b>- 0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>2,5</b>	<b>- 1,9</b>	<b>- 1,0</b>

<sup>1)</sup> Belgien, Polen, Irland, Schweiz, USA und Österreich

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

## Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2022<sup>1)</sup>

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	FINNLAND IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SPANIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND <sup>2)</sup> IN %	GESAMT IN %
Andere	0,6	0,0	7,4	0,0	0,0	0,1	1,0
Büro/Praxis	58,7	79,9	75,5	99,2	100,0	76,0	78,5
Freizeit	0,6	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Handel/Gastronomie	11,1	10,0	8,1	0,0	0,0	3,2	6,1
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	26,3	0,4	0,9	0,0	0,0	14,5	9,4
Kfz	2,7	7,0	8,1	0,8	0,0	6,2	4,4
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2022<sup>3)</sup>

Leerstand	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	FINNLAND IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SPANIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND <sup>2)</sup> IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Praxis	0,0	1,5	8,4	5,2	0,0	11,4	4,4
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	2,4	0,2	0,0	1,6	0,7
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>100,0</b>	<b>98,3</b>	<b>89,0</b>	<b>94,6</b>	<b>100,0</b>	<b>86,5</b>	<b>94,8</b>

## Auslaufende Mietverträge (Stand: 31. Dezember 2022)<sup>1)</sup>

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	FINNLAND IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	SPANIEN IN %	SONSTIGES AUSLAND <sup>2)</sup> IN %	GESAMT IN %
2023	19,7	6,4	0,0	2,9	0,0	3,5	6,9
2024	0,0	72,9	11,0	0,0	0,0	0,0	15,6
2025	0,2	0,0	4,5	0,0	0,0	17,6	4,3
2026	4,1	3,3	10,0	3,0	0,0	0,0	3,0
2027	0,6	2,3	12,8	13,5	0,0	2,1	3,7
2028	6,1	3,3	0,0	9,0	0,0	1,5	3,2
2029	1,2	1,9	0,0	5,5	0,0	26,7	6,9
2030	0,8	3,7	1,3	5,6	0,0	4,5	2,5
2031	3,0	1,3	40,9	10,2	0,0	4,8	7,3
2032	11,8	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1
2033 und länger	52,5	0,0	18,9	50,3	100,0	39,3	42,8
unbefristet	0,0	3,4	0,6	0,0	0,0	0,0	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

<sup>2)</sup> Belgien, Schweiz, Polen, Irland, Österreich und USA

<sup>3)</sup> Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete p.a., keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

# Vermögensübersicht

## zum 31. Dezember 2022

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
<b>I. Immobilien <sup>1)</sup></b>			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 104.693.942,77 EUR)	513.768.942,77		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (insgesamt in Fremdwährung: 104.693.942,77 EUR)	31.200.000,00	<b>544.968.942,77</b>	<b>53,4</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup></b>			
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 39.119.693,37 EUR)		<b>356.696.459,14</b>	<b>35,0</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen <sup>2)</sup></b>			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 4.118.836,28 EUR)		<b>178.042.709,05</b>	<b>17,5</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände <sup>3)</sup></b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.911.931,10 EUR)	14.798.611,34		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 34.171.291,16 EUR)	160.346.674,64		
3. Zinsansprüche	131.536,60		
4. Anschaffungsnebenkosten 4.1 bei Immobilien: 25.614.105,47 EUR 4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 21.474.455,66 EUR	47.088.561,13		
5. Andere (davon in Fremdwährung: 2.940.279,13 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 39.023.501,39 EUR)	15.984.672,57	<b>238.350.056,28</b>	<b>23,4</b>
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>1.318.058.167,24</b>	<b>129,3</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>V. Verbindlichkeiten aus <sup>3)</sup></b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 29.332.077,38 EUR)	223.943.577,38		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 1.576.120,67 EUR)	24.974.953,98		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.792.193,38 EUR)	18.642.537,53		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 2.327.189,47 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 35.027.580,90 EUR)	9.398.572,93	<b>276.959.641,82</b>	<b>27,2</b>
<b>VI. Rückstellungen <sup>3)</sup></b>		<b>21.333.397,21</b>	<b>2,1</b>
(davon in Fremdwährung: 1.769.229,40 EUR)			
<b>Summe der Schulden</b>		<b>298.293.039,03</b>	<b>29,3</b>
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>1.019.765.128,21</b>	<b>100,0</b>

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2022 siehe Seite 98.

<sup>1)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 80 ff.

<sup>2)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 97

<sup>3)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 97 f.

## Erläuterungen zur Vermögensübersicht

### Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST erhöhte sich insgesamt um 42,3 Mio. EUR auf 545,0 Mio. EUR. Dies resultiert aus dem Ankauf von zwei Immobilien in Österreich und Deutschland sowie aus den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien. Einen negativen Einfluss auf die Höhe des Immobilienvermögens hatte der Verkauf einer Immobilie in der Schweiz.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** weisen durch die bereits im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaften und eine neu erworbene Immobilien-Gesellschaft einen Wert in Höhe von 356,7 Mio. EUR aus. Die neu erworbene Immobilien-Gesellschaft hält eine Immobilie in Finnland. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr eine Immobilien-Gesellschaft, die ein Objekt in Spanien hält, veräußert.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2022 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 80 ff.).

### Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (178,0 Mio. EUR) sind auf Kontokorrentkonten (56,1 Mio. EUR) sowie auf Tages- und Festgeldkonten (121,9 Mio. EUR) angelegt und haben einen Anteil von 17,5 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (65,9 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den nächsten Objekterwerb benötigt.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 14,8 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten (11,6 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Mieten (3,2 Mio. EUR). Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2023.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 160,3 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 0,1 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus Zinsforderungen aus Tages- und Festgeldern.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Geschäftsjahres 47,1 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (25,6 Mio. EUR) und den über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (21,5 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (16,0 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (5,3 Mio. EUR), aus Umsatzsteuer (4,2 Mio. EUR), aus Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (2,1 Mio. EUR), aus Devisentermingeschäften (1,8 Mio. EUR) sowie aus geleisteten Anzahlungen (1,0 Mio. EUR).

### Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (224,0 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (69,0 Mio. EUR), Frankreich (51,0 Mio. EUR), Finnland (46,2 Mio. EUR) sowie die Schweiz, Spanien und Großbritannien (57,8 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (25,0 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Baukosten für das Objekt Panorama in Lille (15,6 Mio. EUR) sowie noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 9,4 Mio. EUR.

**Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** (18,6 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 17,7 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kauttionen (0,9 Mio. EUR).

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

### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 21,3 Mio. EUR beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungen sowie für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien.

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

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 9,8 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen im Wesentlichen für Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (8,8 Mio. EUR), für Energiemanagement (1,4 Mio. EUR), für Vermietungskosten (0,6 Mio. EUR) sowie für Beratungs- und Prüfungskosten (0,5 Mio. EUR) gebildet.

### Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 1.019,8 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2022 wurden 987.105 Anteile ausgegeben und 137.986 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von insgesamt 9.646.566 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 105,71 EUR.

### Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2021 und dem 31. Dezember 2022 von 106,11 EUR auf 105,71 EUR. Unter Berücksichtigung der in dem Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung am 3. Mai 2022 in Höhe von 2,70 EUR entspricht dies einem Ergebnis von 2,30 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2022 eine Wertentwicklung von 2,2 % nach BVI-Berechnungsmethode.

# Vermögensaufstellung, Teil I

## Immobilienverzeichnis

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		1	2
LAUFENDE NUMMER			
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	1.717.742,00	1.472.686,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	1.700.000,00	1.400.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie<sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>1.708.871,00</b>	<b>1.436.343,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,1
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>84.409,47</b>	<b>76.735,88</b>
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	8.467,22	7.716,06
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	16.006,56	14.586,52
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	1,9	1,9
<b>Objektdaten</b>			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014	1930, 2013-2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85 <sup>4)</sup>	56,15 <sup>4)</sup>
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2	55,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung <sup>5)</sup>		H 100 %	H 100 %
Ausstattung <sup>6)</sup>		K	K
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	63,2	54,1
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	63,2	54,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	52,0	52,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	42,0	42,0
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	8,6	7,8
Mieteinnahmen 01.01.2022 – 31.12.2022 <sup>7)</sup>	in TEUR	63,2	54,1
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2023 – 31.12.2023 <sup>7)8)</sup>	in TEUR	63,2	54,1
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

ZWISCHENSUMME  
IMMOBILIEN

3	4	5	
<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104</b>	<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111</b>	<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 &amp; 48</b>	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	
G, V	G, V	G, V	
-	-	-	
2.576.234,00	2.492.065,00	7.741.273,00	
2.500.000,00	2.500.000,00	7.800.000,00	
2.538.117,00	2.496.032,50	7.770.636,50	15.950.000,00
0,3	0,2	0,8	1,6
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	
11.046,77	11.871,72	34.258,79	
20.882,95	22.442,45	64.763,22	138.681,70
0,0	0,0	0,0	0,0
1,9	1,9	1,9	
11/2014	11/2014	11/2014	
1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	
138,35 <sup>4)</sup>	116,6 <sup>4)</sup>	688,5 <sup>4)</sup>	
133,1	129,7	832,8	
-	-	-	
H 100 %	H 100 %	H 100 %	
K	K	K, L	
94,7	90,0	263,7	
94,7	90,0	263,7	
52,0	52,0	52,0	
42,0	42,0	42,0	
0,0	0,0	0,0	
9,7	7,8	3,1	
94,7	90,0	263,7	
94,7	90,0	263,7	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe  
Seite 96

Fortsetzung von Seite 81

		<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>	
		<b>6</b>	<b>7</b>
LAUFENDE NUMMER			
NAME DER IMMOBILIE		<b>NOTRE DAME</b>	<b>300 PRADO</b>
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 <sup>1)</sup>		<b>G</b>	<b>G</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	25.500.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	25.100.000,00	18.600.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>25.300.000,00</b>	<b>18.600.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,5	1,8
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>2.250.477,60</b>	<b>1.737.965,00</b>
in % des Kaufpreises		9,5	9,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.581.877,60	1.057.290,00
davon sonstige Kosten	in EUR	668.600,00	680.675,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	224.862,94	173.653,77
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.412.632,13	1.113.287,20
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,3	6,4
<b>Objektdaten</b>			
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 <sup>5)</sup>		B 51%, H 27%, F 20%, Kfz 1%, 11%	B 87 %, Kfz 11 %, I 2 %
Ausstattung <sup>6)</sup>		K, L, B, D	K, L, TG, D
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.272,7	993,3
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.306,9	936,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	47,0	52,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	47,0	52,0
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,5	1,8
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,0	3,1
Mieteinnahmen 01.01.2022 - 31.12.2022 <sup>7)</sup>	in TEUR	1.318,3	964,7
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 <sup>7)B)</sup>	in TEUR	1.300,9	964,7
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises</b>		<b>28,8</b>	<b>28,2</b>

			ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
8	9	10	
<b>LE GALILÉE</b>	<b>PIXEL</b>	<b>PANORAMA</b>	
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	85.600.000,00	-	
24.000.000,00	84.900.000,00	-	
24.000.000,00	85.250.000,00	31.200.000,00	200.300.000,00
2,4	8,4	3,1	19,8
2.479.068,00	7.497.925,00	1.366.500,00	16.062.298,58
9,5	9,0	4,4	
1.541.727,00	5.601.925,00	501.500,00	
937.341,00	1.896.000,00	865.000,00	
247.661,05	749.381,89	136.575,17	
1.668.911,04	5.420.186,75	1.189.513,56	10.943.212,38
0,2	0,5	0,1	1,0
6,7	7,2	8,7	
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	-	
1.768,8	4.946,5	-	
1.781,2	4.790,3	-	
58,0	61,0	-	
48,0	51,0	-	
- 9)	2,9	- 10)	
- 9)	1,9	- 10)	
- 9)	4.868,4	- 10)	
- 9)	4.868,4	- 10)	
56,3	29,3	-	

Fußnoten siehe  
Seite 96

Fortsetzung von Seite 83

		<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>	
		<b>11</b>	<b>12</b>
		<b>COLONNADEN 3</b>	<b>CAMPUS E</b>
		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
		20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 64-66
LAUFENDE NUMMER		<b>11</b>	<b>12</b>
NAME DER IMMOBILIE		<b>COLONNADEN 3</b>	<b>CAMPUS E</b>
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 64-66
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		<b>G</b>	<b>G</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>13.000.000,00</b>	<b>60.000.000,00</b>
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>13.600.000,00</b>	<b>60.400.000,00</b>
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>13.300.000,00</b>	<b>60.200.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>1,3</b>	<b>5,9</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>774.472,65</b>	<b>3.340.468,00</b>
in % des Kaufpreises		<b>6,3</b>	<b>6,0</b>
davon Gebühren und Steuern	in EUR	<b>572.872,50</b>	<b>1.982.500,00</b>
davon sonstige Kosten	in EUR	<b>201.600,15</b>	<b>1.357.968,00</b>
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	<b>77.294,71</b>	<b>333.863,85</b>
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	<b>196.730,93</b>	<b>1.480.892,05</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	<b>2,5</b>	<b>4,4</b>
<b>Objektdaten</b>			
Übergang von Nutzen und Lasten		<b>07/2015</b>	<b>06/2017</b>
Bau-/Umbaujahr		<b>1877/1995-2012</b>	<b>2004/2017</b>
Grundstücksgröße	in qm	<b>413,0</b>	<b>5.759,0</b>
Nutzfläche Gewerbe	in qm	<b>1.783,3</b>	<b>9.182,0</b>
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung <sup>5)</sup>		<b>B 57 %, H 30 %, F 13 %</b>	<b>B 81 %, H 12 %, Kfz 6 %, I 1 %</b>
Ausstattung <sup>6)</sup>		<b>B, K, L</b>	<b>K, L, D, TG</b>
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	<b>534,1</b>	<b>2.297,4</b>
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	<b>538,7</b>	<b>2.297,4</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	<b>50,0</b>	<b>52,0</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	<b>43,0</b>	<b>60,0</b>
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	<b>4,1</b>	<b>1,3</b>
Mieteinnahmen 01.01.2022 - 31.12.2022 <sup>7)</sup>	in TEUR	<b>525,3</b>	<b>2.297,4</b>
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 <sup>7)B)</sup>	in TEUR	<b>561,5</b>	<b>2.297,4</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises</b>		<b>0,0</b>	<b>36,5</b>

			ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
13	14	15	
<b>HANOMAGSTRASSE 31</b>	<b>ESTLANDRING 1-3</b>	<b>AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7</b>	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
21244 BUCHHOLZ, HANOMAGSTRASSE 31	23560 LÜBECK, ESTLANDRING 1-3	99098 ERFURT, AN DER BÜSSELEBER GRENZE 7	
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	
-	-	-	
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	292.600.000,00
0,6	0,6	0,7	28,9
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	
30.806,39	65.361,11	74.415,70	
265.592,91	328.261,93	381.885,30	13.596.575,50
0,0	0,0	0,0	1,2
6,0	6,0	6,0	
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 %	
<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	
326,2	347,2	407,0	
326,2	347,2	407,0	
45,0	45,0	45,0	
35,0	35,0	35,0	
0,0	0,0	0,0	
10,0	10,0	11,0	
326,2	347,2	407,0	
326,2	347,2	407,0	
28,6	28,0	28,3	

Fußnoten siehe  
Seite 96

Fortsetzung von Seite 85

		<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>	
		<b>16</b>	<b>17</b>
LAUFENDE NUMMER			
NAME DER IMMOBILIE		<b>OTTO-FLATH-STRASSE 1</b>	<b>ANNABERGER STRASSE 101</b>
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		24109 MELSDORF/KIEL, OTTO-FLATH-STRASSE 1	09120 CHEMNITZ, ANNABERGER STRASSE 101
<hr/>			
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		<b>G</b>	<b>G</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>6.000.000,00</b>	<b>6.600.000,00</b>
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>6.000.000,00</b>	<b>6.700.000,00</b>
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>6.000.000,00</b>	<b>6.650.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>
<hr/>			
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>540.093,80</b>	<b>415.569,11</b>
in % des Kaufpreises		<b>9,6</b>	<b>6,6</b>
davon Gebühren und Steuern	in EUR	<b>337.423,42</b>	<b>374.700,68</b>
davon sonstige Kosten	in EUR	<b>202.670,38</b>	<b>40.868,43</b>
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	<b>63.637,90</b>	<b>3.048,85</b>
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	<b>323.938,01</b>	<b>249.250,47</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
<hr/>			
<b>Objektdaten</b>			
Übergang von Nutzen und Lasten		<b>12/2018</b>	<b>12/2018</b>
Bau-/Umbaujahr		<b>2017</b>	<b>2018</b>
Grundstücksgröße	in qm	<b>9.851,0</b>	<b>8.610,0</b>
Nutzfläche Gewerbe	in qm	<b>3.708,0</b>	<b>3.714,0</b>
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung <sup>5)</sup>		<b>I 100 %</b>	<b>I 100 %</b>
Ausstattung <sup>6)</sup>		<b>K</b>	<b>K</b>
<hr/>			
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	<b>344,3</b>	<b>376,8</b>
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	<b>344,3</b>	<b>376,8</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	<b>45,0</b>	<b>46,0</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	<b>35,0</b>	<b>36,0</b>
<hr/>			
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	<b>11,0</b>	<b>12,0</b>
Mieteinnahmen 01.01.2022 - 31.12.2022 <sup>7)</sup>	in TEUR	<b>344,3</b>	<b>376,8</b>
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 <sup>7)B)</sup>	in TEUR	<b>344,3</b>	<b>376,8</b>
<hr/>			
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises</b>		<b>28,1</b>	<b>28,5</b>

ZWISCHENSUMME  
IMMOBILIEN

18	19	20	
<b>AM HELLWEG 9</b>	<b>LIEBIGSTRASSE 6</b>	<b>KUGELHAUS</b>	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
44805 BOCHUM, AM HELLWEG 9	60323 FRANKFURT AM MAIN, LIEBIGSTRASSE 6	01069 DRESDEN, WIENER PLATZ 10	
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	
-	-	-	
5.600.000,00	10.300.000,00	13.250.000,00	
5.700.000,00	10.200.000,00	13.200.000,00	
5.650.000,00	10.250.000,00	13.225.000,00	334.375.000,00
0,6	1,0	1,3	33,1
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	
60.517,40	112.761,13	115.455,12	
310.950,03	761.214,90	802.808,38	16.044.737,29
0,0	0,1	0,1	1,4
6,1	6,7	7,0	
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	346,5	814,4	
321,5	330,5	814,4	
46,0	34,0	48,0	
36,0	37,0	48,0	
0,0	0,0	0,0	
12,0	8,8	6,5	
321,5	338,5	823,9	
321,5	338,5	852,6	
28,4	48,8	0,0	

Fußnoten siehe  
Seite 96

Fortsetzung von Seite 87

		<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>	
		<b>21</b>	<b>22</b>
		<b>LAMBDA</b>	<b>NERVIENS 85</b>
		DEUTSCHLAND	BELGIEN
		09232 HARTMANNSDORF ERNST-LÄSSIG-STRASSE 10	1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85
LAUFENDE NUMMER		<b>21</b>	<b>22</b>
NAME DER IMMOBILIE		<b>LAMBDA</b>	<b>NERVIENS 85</b>
LAND		DEUTSCHLAND	BELGIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		09232 HARTMANNSDORF ERNST-LÄSSIG-STRASSE 10	1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		<b>G</b>	<b>G</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	13.500.000,00	47.800.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	13.500.000,00	47.000.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>13.500.000,00</b>	<b>47.400.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,3	4,7
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>1.107.500,00</b>	<b>1.216.999,24</b>
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	83.676,42	121.633,28
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.023.823,58	555.847,41
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,3	4,6
<b>Objektdaten</b>			
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 <sup>5)</sup>		I 100 %	B 88 %, Kfz 12 %
Ausstattung <sup>6)</sup>		K	K, L, D, TG
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	723,1	2.381,3
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	723,1	2.406,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	30,0	38,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	28,0	38,0
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	50,1
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	10,0	5,1
Mieteinnahmen 01.01.2022 - 31.12.2022 <sup>7)</sup>	in TEUR	723,1	1.623,4
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 <sup>7)B)</sup>	in TEUR	723,1	2.410,2
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises</b>		<b>29,1</b>	<b>0,0</b>

II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG <sup>3)</sup>				SUMME IMMOBILIEN
23	24	25	26	
<b>CROSS DOCK UPPER AUSTRIA</b>	<b>3 COPTHALL AVENUE</b>	<b>GREENSIDE</b>	<b>LA PORTE D'EYSINS</b>	
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	20.279.405,14	20.279.405,14	64.411.256,73	
45.000.000,00	19.941.415,05	20.166.741,78	64.309.661,69	
45.000.000,00	20.110.410,09	20.223.073,46	64.360.459,21	544.968.942,76
4,4	2,0	2,0	6,3	53,8
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	
167.439,27	169.393,22	153.876,34	346.579,37	
3.728.456,73	929.574,45	848.638,45	2.483.027,56	25.614.105,47
0,4	0,1	0,1	0,2	2,4
9,6	5,5	5,5	7,2	
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	
1.579,5	1.204,0	1.106,1	2.798,1	
1.579,5	1.222,5	1.110,0	2.749,2	
47,0	46,0	56,0	67,0	
47,0	46,0	50,0	67,0	
0,0	24,2	1,0	0,0	
16,5	7,0	4,4	6,6	
1.579,5	1.213,3	1.108,1	2.773,7	
1.579,5	1.213,3	1.108,1	2.773,7	
30,0	0,0	44,6	31,6	

Fußnoten siehe Seite 96

Fortsetzung von Seite 89

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	28022 Madrid
SITZ DER GESELLSCHAFT		92200 Neuilly-sur-Seine 29, Rue du Pont	Calle Nanclares de Oca 1B
<b>Gesellschaftskapital</b>	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
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung</b>	in EUR	22.039.678,68	102.277.780,30
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,2	10,0
<b>Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt</b>	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	510.570,60
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	4.389.508,29
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	8,6
<b>Informationen zur Immobilie</b>			
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 <sup>1)</sup>		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	28.700.000,00	58.500.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	28.500.000,00	58.600.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	28.600.000,00	58.550.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,8	5,7
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	2.353.731,00	-
in % des Kaufpreises		10,4	-
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	-
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	235.373,16	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.255.322,95	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,3	-
<b>Objektdaten</b>			
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 <sup>5)</sup>		B 90 %, Kfz 10 %	B 100 %
Ausstattung <sup>6)</sup>		K, L, TG, D, F	K, L
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.866,8	2.272,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.861,3	2.272,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	50,0	45
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	49,0	50
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	2,0	10,5
Mieteinnahmen 01.01.2022 - 31.12.2022 <sup>7)</sup>	in TEUR	1.864,1	2.272,2
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 <sup>7)8)</sup>	in TEUR	1.864,1	2.272,2
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		32,2	29,4 <sup>12)</sup>



Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA			Wythe Building Dublin PropCo Sarl
RECHTSFORM			
SITZ DER GESELLSCHAFT			2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas
<b>Gesellschaftskapital</b>	in EUR		<b>5.212.000,00</b>
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
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung</b>	in EUR		<b>5.002.204,16</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %		0,5
<b>Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt</b>	in EUR		<b>434.250,00</b>
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		43.389,33
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR		294.215,38
Anteil am Fondsvermögen	in %		0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		6,8
<b>Informationen zur Immobilie</b>			
LAUFENDE NUMMER		<b>32</b>	<b>33</b>
NAME DER IMMOBILIE		<b>ARAGÓ 330-332</b>	<b>WYTHE BUILDING</b>
LAND		SPANIEN	IRLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		08009 BARCELONA, CARRER D'ARAGÓ 330-332	002 CX48 DUBLIN, 48-50 CUFFE STREET
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		<b>G</b>	<b>G</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>37.800.000,00</b>	<b>21.200.000,00</b>
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>38.000.000,00</b>	<b>21.200.000,00</b>
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie<sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>37.900.000,00</b>	<b>21.200.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>3,7</b>	<b>2,1</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>-</b>	<b>1.811.050,00</b>
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	-	1.494.116,25
Anteil am Fondsvermögen	in %	-	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	6,7
<b>Objektdaten</b>			
Übergang von Nutzen und Lasten		<b>08/2021</b>	<b>10/2019</b>
Bau-/Umbaujahr		<b>1979</b>	<b>2019</b>
Grundstücksgröße	in qm	<b>729,0</b>	<b>513,0</b>
Nutzfläche Gewerbe	in qm	<b>7.315,0</b>	<b>1.617,0</b>
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung <sup>5)</sup>		<b>B 100 %</b>	<b>B 100 %</b>
Ausstattung <sup>6)</sup>		<b>K, L, TG</b>	<b>K, L, D</b>
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	<b>1.601,2</b>	<b>954,0</b>
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	<b>1.601,2</b>	<b>954,0</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	<b>55,0</b>	<b>57,0</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	<b>55,0</b>	<b>67,0</b>
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	<b>10,5</b>	<b>10,1</b>
Mieteinnahmen 01.01.2022 - 31.12.2022 <sup>7)</sup>	in TEUR	<b>1.601,2</b>	<b>954,0</b>
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 <sup>7)B)</sup>	in TEUR	<b>1.601,2</b>	<b>954,0</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		<b>29,4<sup>12)</sup></b>	<b>36,3</b>

**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	
<b>21.639.312,85</b>	<b>16.932.410,19</b>	<b>33.503.500,00</b>	
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	
<b>27.825.683,25</b>	<b>22.825.682,80</b>	<b>53.631.436,57</b>	<b>233.602.465,76</b>
2,7	2,2	5,3	22,9
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	
205.343,59	160.654,86	355.978,27	
1.430.091,57	1.118.862,01	4.355.574,81	11.588.252,06
0,1	0,1	0,4	
6,8	6,8	9,3	
<b>34 FREDRIKSBERG B</b>	<b>35 FREDRIKSBERG C</b>	<b>36 FAB9</b>	
FINNLAND	FINNLAND	FINNLAND	
00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3	00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 5	00130 HELSINKI, FABIANINKATU 9	
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	
-	-	-	
<b>38.340.000,00</b>	<b>30.640.000,00</b>	<b>81.100.000,00</b>	
<b>39.100.000,00</b>	<b>32.000.000,00</b>	<b>81.600.000,00</b>	
<b>38.720.000,00</b>	<b>31.320.000,00</b>	<b>81.350.000,00</b>	<b>380.740.000,00</b>
3,8	3,1	8,0	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
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	
1.712,6	1.395,5	2.635,9	
1.712,1	1.380,2	2.513,3	
68,0	68,0	50,0	
68,0	68,0	60,0	
22,3	17,6	0,0	
8,1	6,7	7,2	
1.442,6	1.414,3	1.733,1	
1.712,1	1.409,2	2.712,7	
<b>28,7</b>	<b>28,4</b>	<b>32,2</b>	

Fußnoten siehe  
Seite 96

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		Drizehnte 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
<b>Gesellschaftskapital</b>	in EUR	<b>15.034.270,22</b>	<b>17.512.003,15</b>
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
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung</b>	in EUR	<b>27.518.992,97</b>	<b>36.853.261,34</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,7	3,6
<b>Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt</b>	in EUR	<b>5.562.980,31</b>	<b>4.180.808,00</b>
in % des Kaufpreises		9,9	12,2
davon Gebühren und Steuern	in EUR	3.244.780,31	1.928.258,00
davon sonstige Kosten	in EUR	2.318.200,00	2.252.550,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	555.993,38	282.180,55
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	4.120.444,08	3.377.158,72
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,4	0,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,4	8,1
<b>Informationen zur Immobilie</b>			
LAUFENDE 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 <sup>1)</sup>		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	56.000.000,00	73.500.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	56.000.000,00	73.300.000,00
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>56.000.000,00</b>	<b>73.400.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,5	7,2
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	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	-	-
<b>Objektdaten</b>			
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 <sup>5)</sup>		B 92 %, A 4 %, I 4 %	B 91 %, Kfz 6 %, I 3 %
Ausstattung <sup>6)</sup>		L, B	K, L, TG
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.579,3	2.447,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.592,5	2.447,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	59,0	54,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	50,0	49,0
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	13,7	14,0
Mieteinnahmen 01.01.2022 – 31.12.2022 <sup>7)</sup>	in TEUR	1.585,9	2.447,0
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2023 – 31.12.2023 <sup>7)B)</sup>	in TEUR	1.585,9	2.447,0
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		49,1	29,8

IV. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG <sup>1)</sup>			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	23.225.898,54	
100,0	100,0	100,0	
05/2019	11/2020	03/2021	
6.046.957,95	25.490.085,62	8.681.205,54	
11.250.000,00	15.294.051,37	13.758.891,80	
19.602.045,70	14.451.154,52	24.668.538,85	356.696.459,14
1,9	1,4	2,4	34,9
1.408.150,92	1.012.905,50	811.886,22	26.894.030,27
8,3	7,3	3,5	
168.245,09	-	-	
1.239.905,83	1.012.905,50	811.886,22	
140.699,45	104.026,59	81.144,16	
902.018,39	818.532,53	668.049,87	21.474.455,65
0,1	0,1	0,1	
6,4	7,9	8,2	
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	
-	-	-	
37.700.000,00	50.811.176,21	45.488.581,06	
37.400.000,00	51.036.502,93	45.488.581,06	
37.550.000,00	50.923.839,57	45.488.581,06	644.102.420,63
3,7	5,0	4,5	
-	3.242.883,53	607.042,31	
-	6,7	1,4	
-	2.536.052,28	-	
-	703.451,35	607.042,31	
-	323.755,23	60.704,23	
-	2.594.306,83	504.856,85	
-	0,2	0,1	
-	7,9	8,2	
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 72 %, H 20 %, Kfz 8 %	B 100 %	B 100 %	
K, L, TG	TG	L	
1.669,4	2.510,1	2.130,9	
1.642,3	2.510,1	2.130,9	
52,0	66,0	39,0	
53,0	56,0	39,0	
3,6	0,0	0,0	
2,8	9,9	12,0	
1.430,7	2.510,1	2.130,9	
1.810,4	2.510,1	2.130,9	
30,0	30,0	30,2	

Fußnoten siehe  
Seite 96

## Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 89)	544.968.942,76
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 95)	356.696.459,14
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	47.088.561,13

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

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

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

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

<sup>5)</sup> A = Andere  
B = Büro/Praxis  
F = Freizeit  
H = Handel/Gastronomie  
I = Archiv/Lager/Logistik/Industrie  
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz

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

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

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

<sup>9)</sup> Im Umbau befindlich, Flächen stehen zur Vermietung aktuell nicht zur Verfügung.

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

<sup>11)</sup> Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 31. Dezember 2022; Kurse siehe Seite 98

<sup>12)</sup> bezogen auf das Gesamtportfolio der Beteiligung

## Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

### Gutachterliche Bewertungsmiete

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

### Restnutzungsdauer

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

### Leerstandsquote

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

### Restlaufzeiten der Mietverträge

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

### Fremdfinanzierungsquote

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

### Bruttosollmiete

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

### Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

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

### Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

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

# Vermögensaufstellung, Teil II

## Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern)</b>		
EUR	173.923.872,77	17,1
GBP	3.013.912,87	0,3
CHF	798.270,47	0,1
USD	306.652,94	0,0
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>178.042.709,05</b>	<b>17,5</b>

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2022 siehe Seite 98.

# Vermögensaufstellung, Teil III

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>238.350.056,28</b>	<b>23,4</b>
(insgesamt in Fremdwährung: 39.023.501,39 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	14.798.611,34		1,5
(davon in Fremdwährung: 1.911.931,10 EUR)			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 3.165.168,87 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	160.346.674,64		15,7
(davon in Fremdwährung: 34.171.291,16 EUR)			
3. Zinsansprüche	131.536,60		0,0
4. Anschaffungsnebenkosten	47.088.561,13		4,6
4.1 bei Immobilien: 25.614.105,47 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 21.474.455,66 EUR			
5. Andere	15.984.672,57		1,6
(davon in Fremdwährung: 2.940.279,13 EUR)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 98): 1.796.024,81 EUR			

Fortsetzung auf Seite 98

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>II. Verbindlichkeiten</b>		<b>276.959.641,82</b>	<b>27,2</b>
(insgesamt in Fremdwährung: 35.027.580,90 EUR)			
1. aus Krediten	223.943.577,38		22,0
(davon in Fremdwährung: 29.332.077,38 EUR)			
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	24.974.953,98		2,5
(davon in Fremdwährung: 1.576.120,67 EUR)			
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	18.642.537,53		1,8
(davon in Fremdwährung: 1.792.193,38 EUR)			
4. aus anderen Gründen	9.398.572,93		0,9
(davon in Fremdwährung: 2.327.189,47 EUR)			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen unten): 846.417,21 EUR			
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>21.333.397,21</b>	<b>2,1</b>
(davon in Fremdwährung: 1.769.229,40 EUR)			
<b>IV. Fondsvermögen</b>		<b>1.019.765.128,21</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert in EUR</b>		<b>105,71</b>	
<b>Umlaufende Anteile in Stück</b>		<b>9.646.566</b>	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2022 siehe unten.

## Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2022 folgenden Kurs auf:

1,00 EUR = 0,88760 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 0,98430 CHF (Schweizer Franken)

1,00 EUR = 1,06840 USD (US-Dollar)

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

### 1. Offene Positionen am Stichtag

	IN MID.	KURSWERT VERKAUF EUR	KURSWERT <sup>1)</sup> STICHTAG EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO)
GBP	63,2	72.299.685,84	70.882.393,79	1.417.292,05	0,14
USD	34,9	32.752.456,94	32.373.724,18	378.732,76	0,04
CHF	42,8	42.719.874,71	43.566.291,92	-846.417,21	-0,08
<b>Summe Offene Positionen</b>		<b>147.772.017,49</b>	<b>146.822.409,89</b>	<b>949.607,60</b>	<b>0,09</b>

### 2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	IN MID.	KURSWERT VERKAUF EUR	GESAMTERGEBNIS EUR
GBP	80,6	94.311.486,05	414.180,95
USD	59,8	51.575.357,82	-4.550.988,66
CHF	174,5	165.954.019,82	-5.847.453,79
<b>Summe Geschlossene Positionen</b>		<b>311.840.863,69</b>	<b>-9.984.261,50</b>

<sup>1)</sup> Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2022

# Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

## Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2022

Lage des Grundstücks	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN BEI ANKAUF	VERKAUFS- DATUM	KAUFPREIS MIO. EUR	VERKAUFS- PREIS IN MIO. EUR
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1)</sup></b>				
<b>Schweiz</b>				
<b>Chiquita-Headquarter</b> 1163 Etoy, Chemin de la Tullière 16	02/2019	06/2022	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>
<b>2. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>				
<b>Spanien</b>				
<b>Pau Claris</b> 08009 Barcelona, Carrer de Pau Claris 158-160	09/2019	08/2022	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>
<b>LCI Barcelona Propco SL, Zurbano 45,1 Planta, 28010 Madrid (100 %)</b>				

# Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

## Immobilienwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2022

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVER- PFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT- INVESTITIONS- KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS- WERT IN MIO. EUR <sup>3)</sup>
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
<b>Lambda</b> 09232 Hartmannsdorf, Ernst-Lässig-Straße 10	03/2022	03/2022	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>
<b>Österreich</b>					
<b>Cross Dock upper Austria</b> 4470 Enns, Johanna-Hager-Straße 2	07/2022	07/2022	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>
<b>2. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Finnland</b>					
<b>Fab9</b> 00130 Helsinki, Fabianinkatu 9	03/2022	03/2022	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>	k.A. <sup>2)</sup>
<b>KQy Horizon Fabian, Valimotie 17-19, 00380 Helsinki (100 %)</b>					

<sup>1)</sup> Maßgebend für die Währungsumrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsüberganges.

<sup>2)</sup> Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

<sup>3)</sup> Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung: 46.712,41 EUR)		- 375.800,63	
davon Negativzinsen	- 375.800,63		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		121.756,42	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung: 2.246.949,73 EUR)		7.907.344,03	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung: 4.588.328,64 EUR)		25.546.809,91	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		2.804.884,52	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>36.004.994,25</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten (davon in Fremdwährung: 2.705.465,07 EUR)		7.188.412,68	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung: 603.102,36 EUR)	1.970.015,91		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung: 1.088.580,61 EUR)	3.321.347,04		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung: 982.772,79 EUR)	1.220.939,24		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung: 31.009,31 EUR)	676.110,49		
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung: 651.036,56 EUR)		806.715,79	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung: 549.592,99 EUR)		2.574.805,44	
4. Verwaltungsvergütung davon nicht erfolgsabhängige Vergütung	7.927.706,84	7.927.706,84	
5. Verwahrstellenvergütung		604.046,28	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		409.331,44	
7. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung: 174.132,44 EUR)		2.300.720,41	
davon Sachverständigenkosten	347.405,90		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>21.811.738,88</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>14.193.255,37</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne			<b>4.196.764,88</b>
a) aus Immobilien	1.201.142,31		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.995.622,57		
2. Realisierte Verluste			<b>9.984.261,50</b>
a) Sonstiges davon aus Devisentermingeschäften: 9.984.261,50 EUR	9.984.261,50		
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>- 5.787.496,62</b>

Fortsetzung auf Seite 101

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
<b>Ertragsausgleich</b>			<b>57.230,94</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>8.462.989,69</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		22.089.698,02	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		2.092.706,09	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>19.996.991,93</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>28.459.981,62</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen** (–0,4 Mio. EUR) im Inland resultieren im Wesentlichen aus den an Kreditinstitute entrichteten Verwarentgelten. Seit dem September 2022 fallen keine Verwarentgelte mehr an.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 7,9 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (5,8 Mio. EUR), Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (1,4 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,4 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** (25,5 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien und der drei Immobilien-Gesellschaften in Finnland erzielt.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** (2,8 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus den Ausschüttungen von Beteiligungsgesellschaften.

### Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 7,2 Mio. EUR enthalten Instandhaltungskosten (3,3 Mio. EUR), nicht umlagefähige Betriebskosten (2,0 Mio. EUR) sowie Kosten der Immobilienverwaltung (1,2 Mio. EUR).

Die **Ausländischen Steuern** (0,8 Mio. EUR) beinhalten Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** betreffen die zur Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen (2,6 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung** für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt für den Berichtszeitraum 7,9 Mio. EUR.

Die **Vergütung der Verwahrstelle** betrug 0,6 Mio. EUR.

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

Die **Sonstigen Aufwendungen** (2,3 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Sonderwerbungskosten der Beteiligungsgesellschaften in Finnland (1,0 Mio. EUR), sonstige Steuer- und Rechtsberatungskosten (0,4 Mio. EUR), Sachverständigenkosten (0,3 Mio. EUR) sowie sonstige Finanzierungskosten (0,3 Mio. EUR).

### Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich der **Ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 14,2 Mio. EUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (4,2 Mio. EUR) resultieren aus dem Verkauf einer in Spanien und einer in der Schweiz belegenen Immobilie. Die realisierten Verluste (10,0 Mio. EUR) resultieren aus Kurssicherungsgeschäften in Britischen Pfund (GBP), Schweizer Franken (CHF) und US-Dollar (USD).

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

### Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** beträgt 0,1 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittel-

zufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (8,5 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie dem Ertragsausgleich.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (20,0 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (22,1 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (2,1 Mio. EUR).

### Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (8,5 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (20,0 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 28,5 Mio. EUR.

# Verwendungsrechnung

## zum 31. Dezember 2022

	INSGESAMT IN EUR	JE ANTEIL IN EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>24.296.058,85</b>	<b>2,52</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	15.833.069,16	1,64
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	8.462.989,69	0,88
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>2.301.888,37</b>	<b>0,24</b>
1. Vortrag auf neue Rechnung	2.301.888,37	0,24
<b>III. Gesamtausschüttung <sup>1)</sup></b>	<b>21.994.170,48</b>	<b>2,28</b>
1. Endausschüttung	21.994.170,48	2,28
a) Barausschüttung	21.994.170,48	2,28

<sup>1)</sup> Die Ausschüttungen unterliegen dem seit 1. Januar 2018 geltenden Investmentsteuergesetz (InvStG). Näheres dazu finden Sie auf den Seiten 120 ff.

Es wird eine Endausschüttung pro Anteil in Höhe von 2,28 EUR am 2. Mai 2023 vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 9.646.566 Stück ergibt dies einen Betrag von 21.994.170,48 EUR.

Es werden 2.301.888,37 EUR in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

# Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	IN EUR	IN EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>933.501.870,54</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 25.060.006,80
2. Mittelzufluss (netto)		89.699.700,98
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	104.255.906,72	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 14.556.205,74	
3. Ertragsausgleich		- 57.230,94
3. a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		- 6.779.187,19
davon bei Immobilien	- 4.339.206,43	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	- 2.439.980,76	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		28.459.981,62
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne	22.089.698,02	
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste	- 2.092.706,09	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>1.019.765.128,21</b>

## Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des LEADING CITIES INVEST erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 1.019,8 Mio. EUR.

### 1) Ausschüttung für das Vorjahr

Ausgeschüttet wurden 25,1 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (3. Mai 2022) vorhandenen Anteile.

### 2) Mittelzufluss (netto)

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

### 3) Ertragsausgleich

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

### 3.a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten

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

### 4) Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seiten 100 ff.).

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

# Entwicklung des LEADING CITIES INVEST

	31.12.2022 IN MID. EUR	31.12.2021 IN MID. EUR	31.12.2020 IN MID. EUR	31.12.2019 IN MID. EUR
Immobilien	545,0	502,6	544,7	419,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	356,7	327,9	141,8	89,0
Bankguthaben	178,0	130,6	127,3	60,1
Sonstige Vermögensgegenstände	238,4	232,8	174,1	110,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	298,3	260,4	217,7	118,1
Fondsvermögen	1.019,8	933,5	770,2	561,5
<b>Anteilumlauf in Stück</b>	<b>9.646.566</b>	8.797.447	7.259.141	5.280.478
Anteilwert in EUR	105,71	106,11	106,09	106,34
Ausgabepreis in EUR	111,52	111,95	111,92	112,19
<b>Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR</b>	<b>2,28</b>	2,70	2,66	2,88
Tag der Ausschüttung	02.05.2023	03.05.2022	04.05.2021	05.05.2020
Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 am 6. Mai 2019 je Anteil in EUR	-	-	-	0,70
Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR	2,28	2,70	2,66	3,58
<b>Anlageerfolg p.a.<sup>1)</sup></b>	<b>2,2 %</b>	2,6 %	2,5 %	3,4 %
<b>Anlageerfolg seit Auflage<sup>2)</sup></b>	<b>29,8 %</b>	27,0 %	23,8 %	20,8 %

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

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

## Anlageergebnis zum 31. Dezember 2022 nach BVI-Berechnungsmethode

Anlageerfolg p.a.	2,2 %
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	2,70 EUR
Wertveränderung im Geschäftsjahr	-0,40 EUR
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2,30 EUR</b>

# Anhang 1 gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## 1. Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure:	147.772.017,49 EUR
Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg

## 2. Marktrisikopotenzial

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

## 3. Sonstige Angaben

3.1	Anteilwert	105,71 EUR
3.2	Umlaufende Anteile	9.646.566 Stück

## 4. Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

### 4.1 Immobilien

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

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

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

### 4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

---

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

---

**5. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote**

5.1	<b>Gesamtkostenquote</b> Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.	<b>0,95 %</b>
5.2	Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde dem Fonds nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes beträgt	<b>0,39 %</b>
5.3	Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühren vor.	
5.4	Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.	
5.5	Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
5.6	Dem Sondervermögen wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.	
5.7	Der LEADING CITIES INVEST hält keine Investmentanteile, es wurde daher auch keine Verwaltungsvergütung berechnet.	
5.8	Bei den sonstigen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (5,8 Mio. EUR), Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (1,4 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,4 Mio. EUR).	
5.9	<b>Transaktionskosten</b> Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände	<b>14.467.501,22 EUR</b>

**6. Angaben zur Mitarbeitervergütung**

6.1	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung <sup>1)</sup>	<b>5.341 TEUR</b>
6.2	davon feste Vergütung	<b>4.262 TEUR</b>
6.3	davon variable Vergütung	<b>1.080 TEUR</b>
6.4	Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	<b>97 Mitarbeiter</b>
6.5	Höhe des gezahlten Carried Interest	<b>0 TEUR</b>
6.6	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker <sup>1)</sup>	<b>3.054 TEUR</b>
6.7	davon Führungskräfte	<b>3.054 TEUR</b>
6.8	davon andere Risktaker	<b>0 TEUR</b>

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

7.1	Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	<b>0,00 %</b>
7.2	Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.	
7.3	Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Siehe Risikoprofil, Seiten 24 f., sowie die allgemeine Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt.	
7.4	Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages gemäß § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverages ergeben.	

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

7.5	Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50
7.6	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,31
7.7	Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50
7.8	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,17

**7.9 Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben**

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

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

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

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

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

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

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

# Anhang 2 – Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.



Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

<b>Name des Produkts:</b> LEADING CITIES INVEST	<b>Unternehmenskennung (LEI-Code):</b> 529900HEQ00B6GAUWB70
<b>Ökologische und/oder soziale Merkmale</b>	
Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
<input type="radio"/> <input type="radio"/> JA	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> NEIN
<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel</b> getätigt: __% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> </ul>	<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>ökologische/soziale Merkmale beworben</b> , und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthält es einen Mindestanteil von __ % an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel</b> getätigt: __%	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber <b>keine nachhaltigen Investitionen getätigt</b> .

• **Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?**

Die Anlagestrategie des Sondervermögens enthält ökologische Merkmale im Sinne des Artikels 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung.

Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in ESG) wird im LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilien-Portfolios des LEADING CITIES INVEST vorangetrieben wird.

Bei Ankauf und Verwaltung der Immobilien des Sondervermögens ist eine wichtige Maßgabe, zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen einen positiven Beitrag zu leisten. Dies steht im Einklang mit dem 2016 in Kraft getretenen Übereinkommen von Paris, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden soll und Anstrengungen zu unternehmen sind, um den Temperaturanstieg auf 1,5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.

Die Gesellschaft definiert hierzu Dekarbonisierungspfade bis 2050, die sich je nach Belegenheitsland und Nutzungsart einer Immobilie unterscheiden und einen Maßstab für die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der jeweiligen Gebäude darstellen. Als Dekarbonisierungspfad wird eine Methode zur Berechnung und grafischen Darstellung bezeichnet, aus der sich ergibt, in welchem Umfang und innerhalb welcher Zeiträume die mit einer Immobilie verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen verringert werden müssen, um den angestrebten Zustand zu erreichen. Dabei werden die Verhältnisse der Länder berücksichtigt, in denen die Immobilien belegen sind, wie auch Besonderheiten, die sich aus den jeweiligen Nutzungsarten der einzelnen Immobilien ergeben. Diese länder- und nutzungs-typspezifischen Dekarbonisierungspfade werden berechnet ausgehend von unabhängigen wissenschaftlichen Erkenntnissen zum maximal verfügbaren globalen Emissionsbudget, das mit den Pariser Klimazielen vereinbar ist. Dekarbonisierungspfade für einzelne Immobilien zeigen an, in welchem Umfang Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-neutraler Energiebezug der Gebäude gefördert werden müssen, um den angestrebten Beitrag zum Klimaschutz zu erreichen. Im jeweils gültigen Jahresbericht des Sondervermögens wird über einzelne bei den Immobilien ergriffene Maßnahmen berichtet.

Gegenwärtig nutzt die Gesellschaft für die Bestimmung der Dekarbonisierungspfade das Forschungsprojekt »Carbon Risk Real Estate Monitor« (CRREM), ein von der EU finanziertes Forschungsprojekt bis 2021. Die daraus entstandene Methode ermöglicht es der Gesellschaft, neutrale wissenschaftliche Erkenntnisse zu nutzen, wenn es darum geht, zu beurteilen, ob eine Immobilie zukünftig den definierten Anforderungen an ein sinkendes CO<sub>2</sub>-Emissionsprofil genügt. Damit wird nicht nur gewährleistet, dass die betreffende Immobilie einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leistet, sondern auch, dass der Mietwert der Flächen und der Verkaufswert der Immobilie nicht durch ein im Vergleich zu anderen Immobilien ungünstiges CO<sub>2</sub>-Emissionsprofil reduziert wird.

Es gibt je nach Klimaziel, Nutzungsart und Lage der Immobilie unterschiedliche CRREM-Dekarbonisierungspfade. Die Gesellschaft zieht als Maßstab für die Beurteilung der Immobilien Dekarbonisierungspfade auf Basis der CRREM-Methodologie heran, die als Klimaziel abbilden, die globale Erderwärmung auf 2°C zu begrenzen. Die CRREM-Dekarbonisierungspfade werden auf Grundlage aktueller Daten und Entwicklungen laufend angepasst. Durch die Anpassung können bei gleichem Klimaziel die Werte der Dekarbonisierungspfade bis 2050 steigen oder fallen. Die Dekarbonisierungspfade und das CRREM-Tool mit den entsprechenden Koeffizienten zur Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden regelmäßig aktualisiert. Die aktualisierten Daten werden dann in den von KanAm Grund erstellten Templates für die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Objekt- und Portfolio-Ebene angepasst.

Beim Ankauf von Immobilien im Rahmen der Prüfung des ESG-Scoring-Modells und in regelmäßigen Abständen bei der Verwaltung von Bestandsimmobilien werden die CO<sub>2</sub>-Emissionsdaten des Immobilien-Portfolios ermittelt und mit den Zielwerten des jeweiligen CRREM-Dekarbonisierungspfad verglichen. Liegen die erforderlichen Daten ganz oder teilweise nicht vor und können innerhalb angemessener Zeiträume auch nicht beschafft werden (falls etwa gesetzliche oder vertragliche Regelungen entgegenstehen), können anstelle genauer Daten auch Schätzwerte verwendet werden, die beispielsweise aus Energieverbrauchsausweisen oder Referenzwerten vergleichbarer Objekte hergeleitet sind.

Ökologisches Kriterium für den Ankauf von Immobilien ist, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilien-Portfolios des LEADING CITIES INVEST auch bei Aufnahme des Gebäudes in das Immobilien-Portfolio im relevanten Zeitraum unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfad für das Immobilien-Portfolio des Sondervermögens liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilien-Portfolios verringern.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Bei der Verwaltung von Immobilien wird regelmäßig jährlich geprüft, ob die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilien-Portfolios des LEADING CITIES INVEST unterhalb der Werte liegen, die nach dem CRREM-Dekarbonisierungspfad für das Immobilien-Portfolio im Zusammenhang mit dem Betrieb der jeweiligen Immobilien emittiert werden dürfen. Falls das Immobilien-Portfolio des LEADING CITIES INVEST den Zielwert gemäß dem CRREM-Dekarbonisierungspfad dauerhaft überschreitet, wird die Gesellschaft durch technische und kommerzielle Gegenmaßnahmen die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilien-Portfolios reduzieren oder unter Berücksichtigung anderer Faktoren des Portfolio-Managements, wie der Entwicklung der Immobilienmärkte, der Performance und der Zusammensetzung des Immobilien-Portfolios, über den Verkauf einzelner Immobilien entscheiden.

Zum Berichtsstichtag wurde der beschriebene Abgleich des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST mit dem CRREM-Zielpfad unter der Annahme des 2-Grad-Ziels durchgeführt. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilien-Portfolios des LEADING CITIES INVEST liegen unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades für das Immobilien-Portfolio des Sondervermögens.

▪ **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Das Portfolio des LEADING CITIES INVEST weist zum Berichtsstichtag einen niedrigeren Wert aus als der Durchschnittswert des Portfoliodekarbonisierungspfades des LEADING CITIES INVEST gemäß CRREM (unter Annahme des 2-Grad-Ziels) und leistet damit einen Beitrag zu dem ökologischen Merkmal der Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilien-Portfolios des LEADING CITIES INVEST.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden mithilfe der Berechnung der erhobenen Energieverbräuche der Immobilien ermittelt. Bei der Erfassung der Daten wird auf verschiedene Quellen zurückgegriffen, wie beispielsweise automatisiert erfasste Daten über intelligente Zähler, Zugang zu Onlineportalen der Energieversorger, Rückgriff auf Rechnungen, Befragung der Mieter. Fehlende Daten werden geschätzt beispielsweise unter Verwendung von Hochrechnungen, Vorjahreswerten, Energieausweisen oder durch Nutzung entsprechender Benchmarkwerte. Die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt durch die Umrechnung der Energieverbräuche anhand öffentlich verfügbarer landesüblicher Umrechnungsfaktoren. Bei Vorliegen von Ökostrom wird ein reduzierter Umrechnungsfaktor verwendet. Die Erfassung der Verbrauchsdaten und CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt jeweils für das vorangegangene Jahr aufgrund der unterschiedlichen Ablesezeitpunkte in den jeweiligen Immobilien.

– **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Nachhaltige Investitionen i. S. v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung waren zum 31. Dezember 2022 nicht Gegenstand der Anlagestrategie des Sondervermögens.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz »Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen« festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz »Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen« findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



• **Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden anhand von sogenannten Nachhaltigkeitsindikatoren ermittelt und gemessen.

Hierbei zog diese Gesellschaft die Indikatoren

- fossile Brennstoffe,
- energieineffiziente Immobilienassets sowie
- Intensität des Energieverbrauchs

heran.

Unter dem Nachhaltigkeitsindikator »fossile Brennstoffe« wird das Engagement in fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien verstanden. Als Messgröße wird hierbei quartalsweise der Anteil der Investitionen in Immobilien herangezogen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Darunter versteht die Gesellschaft solche Objekte, in denen fossile Brennstoffe abgebaut, hergestellt, gelagert oder transportiert werden, nicht jedoch Objekte mit Mietern, deren Unternehmenszweck im Zusammenhang mit den vorgenannten Tätigkeiten steht, ohne dass die vorgenannten Tätigkeiten an diesem Standort ausgeübt werden (z. B. Verwaltungsgebäude). Damit ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie vor Ort abzustellen. Nicht zu einer Berücksichtigung führt es daher, wenn einzelne Mieter in einem Sektor tätig sind, in dem zwar mit fossilen Brennstoffen gearbeitet wird, in der konkreten Immobilie vor Ort aber keine fossilen Brennstoffe abgebaut, hergestellt, gelagert oder transportiert werden (z. B. Verwaltungsgebäude von Erdgasunternehmen). Nicht erfasst ist zudem der bloße Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung von Immobilien mit Wärme. Damit ist die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z. B. Ölheizung) ausgenommen. Für den Fall, dass nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt wird, findet nur der Wert des davon betroffenen Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils.

Der Nachhaltigkeitsindikator »energieineffiziente Immobilienassets« umfasst das Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Hierfür wird quartalsweise der Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, die von der Gesellschaft für das Sondervermögen direkt oder indirekt gehalten werden, ermittelt. Dies erfolgt, indem man Immobilien mit EPC (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) von C oder schlechter (sofern vor dem 31. Dezember 2020 errichtet) mit denjenigen Immobilien addiert, die einen Primärenergiebedarf aufweisen, der die Vorgaben für ein Niedrigstenergiegebäude überschreitet (sofern nach dem 31. Dezember 2020 errichtet). Den errechneten Wert setzt man sodann in das Verhältnis zum Gesamtwert aller Immobilien, die EPC- und Niedrigstenergiegebäude-Vorschriften unterliegen. Falls in einem Land keine Buchstabenskalierungen vorliegen (z. B. bei Gewerbeimmobilien in Deutschland), werden die im Energieausweis aufgeführten Energiewerte anhand einer geeigneten und angemessenen Bewertung in eine Buchstabenklassifikation überführt. Bei mehreren Energieausweisen je Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit erfolgt eine Aufteilung des Verkehrswertes anhand der Summe der Flächenangaben in den jeweiligen Energieausweisen.

Der Nachhaltigkeitsindikator »Intensität des Energieverbrauchs« wird anhand des Energieverbrauchs und der Fläche der von der Gesellschaft verwalteten Immobilien ermittelt. Der Energieverbrauch umfasst die im Rahmen der Verbrauchsdatenerfassung ausgewiesenen Energieverbräuche der von der Gesellschaft verwalteten Objekte. Soweit Energieverbräuche nicht vorliegen, werden Schätzungen vorgenommen, beispielsweise unter Verwendung von Hochrechnungen, Vorjahreswerten, Energieausweisen oder durch Nutzung entsprechender Benchmarkwerte. Bei der Fläche

wird vorerst in diesem Zusammenhang auf die Energiebezugsfläche abgestellt, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch Änderungen unionsrechtlicher Vorgaben insoweit Anpassungen erfolgen.

Bei der im Rahmen des Ankaufs durchzuführenden ESG-Due-Diligence werden auch etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren hinsichtlich der vorgenannten Indikatoren identifiziert. Abhängig von den im Einzelfall identifizierten PAI sind individuelle Maßnahmen zur Beschränkung oder Verminderung der negativen Auswirkungen zu treffen (z. B. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz einer (Bestands-)Immobilie durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen). Identifizierte PAI von erheblicher Schwere, die nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden können, stehen im Einzelfall dem Erwerb der Immobilie für das Sondervermögen entgegen.

Weiter werden die für das Sondervermögen gehaltenen Objekte auch während der gesamten Halte-dauer regelmäßig hinsichtlich etwaiger wesentlich negativer Auswirkungen auf die vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren hin überprüft. Die zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen des Bestandsmanagements reichen von der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu einem Verkaufsprozess, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die Anforderungen an die PAI dauerhaft nicht erfüllt. Welche konkrete Maßnahme ergriffen wird, richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls.

- Welches sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

## Hauptinvestitionen

Hauptinvestitionen	SEKTOR	IN % DER VERMÖGENS-WERTE	LAND
Riglos Business SL, Madrid <sup>1)</sup>	Immobilien	7,76	Spanien
PIXEL, Paris/Nanterre	Immobilien	6,47	Frankreich
La Porte d'Eysins, Eysins/Genf	Immobilien	4,88	Schweiz
Campus E, München	Immobilien	4,57	Deutschland
KOy Horizon Fabian, Helsinki <sup>2)</sup>	Immobilien	4,07	Finnland
Nerviens 85, Brüssel	Immobilien	3,60	Belgien
Cross Dock Upper Austria, Enns/Linz	Immobilien	3,41	Österreich
Loonie Propco 3 Sarl, Luxemburg <sup>3)</sup>	Immobilien	2,80	Deutschland
Panorama, Lille	Immobilien	2,37	Frankreich
Kiinteistö Oy Fredriksberg B, Helsinki	Immobilien	2,11	Finnland
Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH, Frankfurt a. M. <sup>4)</sup>	Immobilien	2,09	Deutschland
Notre Dame, Nizza	Immobilien	1,92	Frankreich
LCI 147 Milk Street LLC, Atlanta <sup>5)</sup>	Immobilien	1,87	USA
Le Galilée, Toulouse	Immobilien	1,82	Frankreich
Kiinteistö Oy Fredriksberg C, Helsinki	Immobilien	1,73	Finnland

<sup>1)</sup> Immobilien-Gesellschaft hält fünf Objekte in Barcelona: Aragón 244–248, Aragón 330–332, Gran Via 612–614, Via Laietana 58, Via Laietana 60–62.

<sup>2)</sup> Immobilien-Gesellschaft hält ein Objekt in Helsinki: Fab9

<sup>3)</sup> Immobilien-Gesellschaft hält ein Objekt in Hamburg: Hammer Straße 30–34

<sup>4)</sup> Immobilien-Gesellschaft hält ein Objekt in Berlin: Mebeshaus

<sup>5)</sup> Immobilien-Gesellschaft hält ein Objekt in Boston: 147 Milk Street



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.01.2022 – 31.12.2022



Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmten Vermögenswerten an.

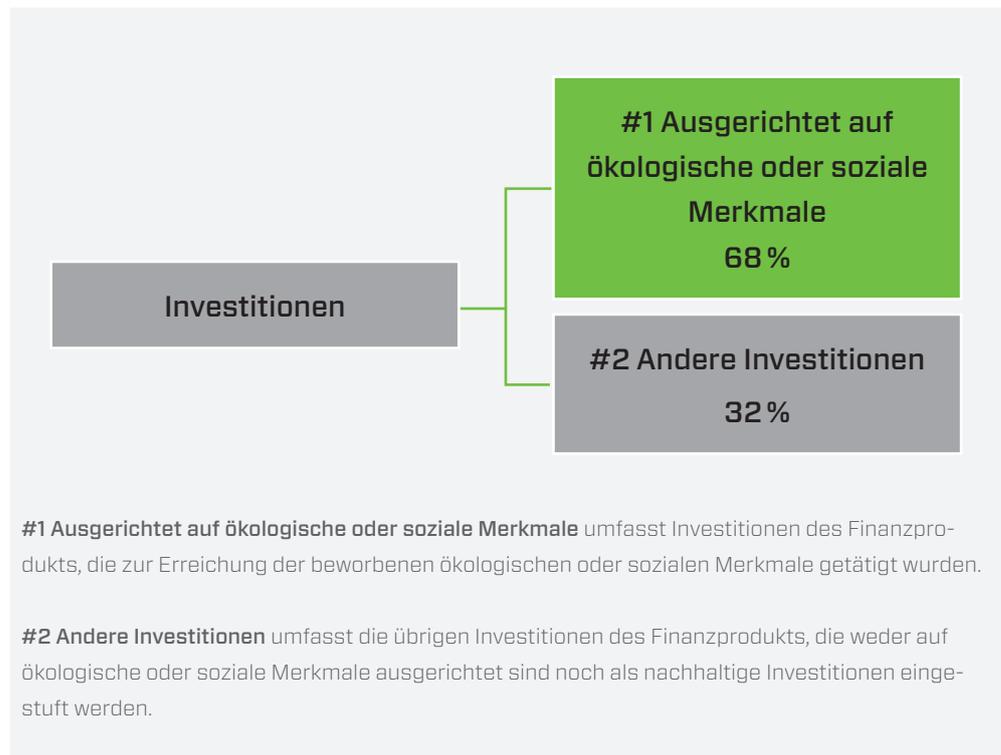
• **Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?**

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen. Der Anteil an Investitionen, welche die ökologischen Merkmale berücksichtigen, betrug zum 31. Dezember 2022 68 % des gesamten Portfolios. Nachhaltige Investitionen wurden nicht getätigt.

- **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

**Vermögensallokation per 31. Dezember 2022**

	IN EURO	IN PROZENT
Immobilien	544.968.942,77	41,0
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	356.696.459,14	27,0
Liquiditätsanlagen	178.042.709,05	14,0
Sonstige Vermögensgegenstände (inkl. Forderung an Immobilien-Gesellschaften)	238.350.056,28	18,0
<b>Insgesamt</b>	<b>1.318.058.167,24</b>	<b>100,0</b>



- **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Die Investitionen wurden ausschließlich im Wirtschaftssektor »Immobilien« getätigt.



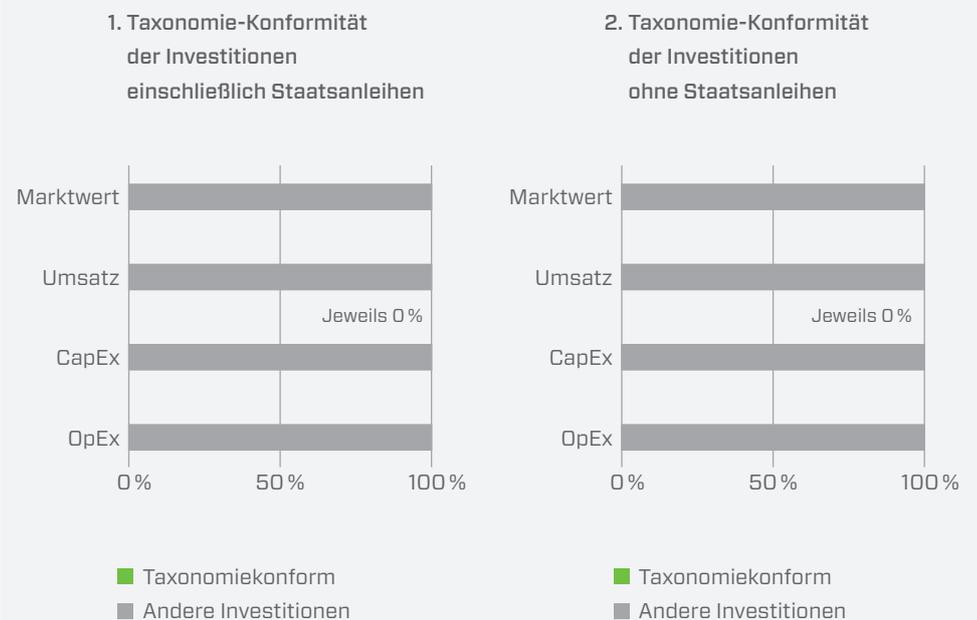
Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige »Umweltfreundlichkeit« der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

• **Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?**

Der Fonds strebt im Rahmen seiner ESG-Strategie keine nachhaltigen Investitionen an, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Deshalb wird der Anteil der nachhaltigen Investitionen, die mit der EU-Taxonomie konform sind, mit 0% ausgewiesen.

In den nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Prozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



\* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff »Staatsanleihen« alle Risikopositionen gegenüber Staaten.



- Welche Investitionen fielen unter »Andere Investitionen«, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

### Liquiditätsanlagen per 31. Dezember 2022

	IN EURO	IN PROZENT
Wertpapiere	0	0,0
Bankguthaben	178.042.709	100,0
Sonstige Anlagegegenstände	0	0,0
<b>Insgesamt</b>	<b>178.042.709</b>	<b>100,0</b>

32% der Vermögensgegenstände wurden in Liquiditätsanlagen und sonstigen Vermögensgegenständen investiert. Dieser Anteil entspricht dem Anteil an »andere Investitionen«

Daneben ist bei der Anlage der Liquidität des Sondervermögens ausgeschlossen, in Vermögensgegenständen zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukten) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) nicht anerkannt haben. Im Rahmen des United Nations Global Compact verpflichten sich Unternehmen, bei ihrer Tätigkeit zehn Prinzipien verantwortungsvoller Unternehmensführung aus den folgenden vier Bereichen einzuhalten:

1. Menschenrechte gemäß den diesbezüglichen Verträgen und Erklärungen der Vereinten Nationen;
2. Arbeitsnormen wie Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung, die Beseitigung von Zwangsarbeit, die Abschaffung von Kinderarbeit und die Beseitigung von Diskriminierung am Arbeitsplatz;
3. Umweltschutzprinzipien wie Vorsorgeprinzip, Initiativen für größeres Umweltbewusstsein und Nutzung umweltfreundlicher Technologien und
4. Korruptionsprävention.

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

Um die Einhaltung dieses Merkmals bei der Liquiditätsanlage des Sondervermögens zu gewährleisten, werden Datenbanken spezialisierter Institutionen genutzt, die eine Überprüfung von Emittenten anhand des hier beschriebenen Governance-Merkmals ermöglichen. Es werden nur Liquiditätsanlagen getätigt bei Emittenten, die den beschriebenen Kriterien entsprechen. Sollte es nachträglich bei Emittenten zu einer Veränderung kommen, der zufolge ein ehemals zulässiger Emittent den Kriterien nicht mehr entspricht, wird das Finanzinstrument zur Liquiditätsanlage aufgelöst, so schnell und für das Sondervermögen wirtschaftlich vorteilhaft es die Umstände im entsprechenden Segment des Kapitalmarktes zulassen. Soweit die Gesellschaft Einfluss auf die Dokumentation der zulässigen Finanzinstrumente nehmen kann, wird sie vertraglich eine Verpflichtung der Emittenten zur Einhaltung der Prinzipien des United Nations Global Compact vorsehen.



• **Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?**

Das Bestandsportfolio erfüllt das ökologische Kriterium. Durch den Ankauf von drei Immobilien im Berichtszeitraum wurde das ökologische Kriterium im Rahmen der Due Diligence geprüft und eingehalten. Es handelt sich dabei um die Immobilien Lambda in Hartmannsdorf, Cross Dock Upper Austria in Enns und Fab9 in Helsinki.

Es wurden im Berichtszeitraum Projekte gestartet, um alle Fondsobjekte mit automatischen Energiemanagementsystemen auszustatten, durch welche Zähler ausgelesen, Verbrauchsmuster analysiert und Kostentreiber identifiziert sowie abgestellt werden können.

Zusätzlich dazu sollen alle Objekte mittelfristig mit Energieoptimierungssystemen ausgestattet werden, welche zu einer signifikanten Reduktion der Energieverbräuche für Wärme und Kälte sorgen.

Auf Objektebene wurden zum Teil unterschiedliche individuelle Maßnahmen durchgeführt, die hier beispielhaft aufgeführt sind:

Hierbei zog diese Gesellschaft die Indikatoren

- Austausch der energieineffizienten Heizungspumpen durch Hocheffizienzpumpen
- Verbesserung der Fensterisolierung
- Austausch der Fenster
- Ersatz aller Leuchtstoffröhren durch LEDs
- Austausch der Beleuchtung in der Garage, in den Technikräumen und Treppenhäusern gegen LEDs
- Einbau von Sensorarmaturen in den Bädern
- Einbau von Zeitschaltuhren für die Warmwasserboiler in den Toiletten
- Erneuerung des Gasboilers mit einem verbesserten Wirkungsgrad von 93 %

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und den Anhang – geprüft.

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

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

bericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.

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

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

München, den 25. April 2023

#### **Deutsche Baurevision GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Albert Dirnaichner Kai Cullmann  
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise <sup>1)</sup>

## Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften

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

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

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

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

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

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

### Vorabpauschalen

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

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

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

#### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

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

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

#### **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

##### **Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds**

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

ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beihilfe leistenden ausländischen Staat. Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

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

eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o. g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

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

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

### **Ausschüttungen**

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

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

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

### **Vorabpauschalen**

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

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

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

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

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

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

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

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

### **Negative steuerliche Erträge**

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

**Abwicklungsbesteuerung**

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

**Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen**

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

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

**Steuerausländer**

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

**Solidaritätszuschlag**

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

**Kirchensteuer**

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

**Ausländische Quellensteuer**

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

**Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen**

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

**Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen**

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

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift;

Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

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

#### **Grunderwerbsteuer**

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

#### **Beschränkte Steuerpflicht in Österreich**

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die nicht in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder

Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR an in Österreich steuerpflichtigen Einkünften, ist keine Steuererklärung abzugeben. Lediglich bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für im Jahr 2023 erzielte Einkünfte gilt ein Steuerfreibetrag von 2.693 EUR für beschränkt Steuerpflichtige in Österreich.

Für Körperschaften beträgt der auf Einkünfte aus dem per 31. Dezember 2022 endenden Fondsgeschäftsjahr anwendbare Steuersatz des Jahres 2023 24 %. Anders als bei natürlichen Personen steht Körperschaften kein Steuerfreibetrag zu.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr des LEADING CITIES INVEST betragen 0,0056 EUR je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren. Die Einkünfte gelten für steuerliche Zwecke als im Jahr 2023 zugeflossen.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen grundsätzlich seit dem Jahr 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Für Anleger aus anderen Ländern ist gegebenenfalls das jeweilige Doppelbesteuerungsabkommen zu prüfen.

#### **3 %-Steuer in Frankreich**

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

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

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2022 mindestens 87.948 Anteile am LEADING CITIES INVEST hielten.

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

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer

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

#### **Allgemeiner Hinweis**

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

# Einkommensteuerliche Behandlung

## der 2022 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge

	AUSSCHÜTTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 IN EUR
Ausschüttung je Anteil am 3. Mai 2022	2,7000
abzgl. 60 % Teilfreistellung gemäß § 20 (3) InvStG je Anteil (= »steuerfreier Anteil der Ausschüttung«)	1,6200
=> zu versteuernder Betrag je Anteil (»steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung«)	1,0800
davon 25 % Kapitalertragsteuer	0,2700
davon 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0149
beim voll steuerpflichtigen Anleger verbleibender Ausschüttungsbetrag	2,4152

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

# Immobilienquoten

Die Erträge aus Investmentfonds, die gemäß ihren Anlagebedingungen fortlaufend überwiegend in Immobilien und Immobiliengesellschaften investieren, werden nach § 20 Abs. 3 InvStG je nach Anlage-schwerpunkt zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt (sog. Teilfreistellung).

Die Teilfreistellung ist dabei auf alle Erträge aus dem Investmentfonds anzuwenden.

In den Anlagebedingungen des LEADING CITIES INVEST wird ein fortlaufendes Investment von mindestens 51 % (seit dem BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019: von mehr als 50 %) des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobiliengesellschaften vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurde von der Anwendung eines Teilfreistellungssatzes von 60% ausgegangen.

Die Teilfreistellung ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen. Falls die Teilfreistellung beim Kapitalertragsteuerabzug nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden ist, besteht für den Anleger im Rahmen der Veranlagung gemäß § 20 Abs. 4 InvStG eine individuelle Nachweismöglichkeit, dass der Investmentfonds die Anlagegrenzen während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten hat.

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH bestätigt, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 für den Fonds LEADING CITIES INVEST fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobiliengesellschaften angelegt war; diese Quote wurde an keinem Geschäftstag, mithin an nicht mehr als 20 Geschäftstagen unterschritten.<sup>1)</sup>

Dies ermöglicht nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG grundsätzlich eine Teilfreistellungsquote von 80 %, wenn im Rahmen des Veranlagungsverfahrens von der individuellen Nachweismöglichkeit gemäß § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht wird.

Sofern im Fondsgeschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2022 von der individuellen Nachweismöglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht und die Teilfreistellungsquote von 80% angewendet wird, wird durch den Wechsel des angewendeten Teilfreistellungssatzes gemäß § 22 Abs. 1 InvStG mit Ablauf des vorherigen Veranlagungszeitraumes eine Veräußerung und am Folgetag eine Anschaffung der Investmentanteile fingiert. Sofern es in Folgejahren wieder zu einer Änderung der Teilfreistellungsquote kommt, führt dies gemäß § 22 Abs. 1 InvStG erneut zu einer fingierten Veräußerung und Anschaffung der Investmentanteile.

Der durch die fingierte Veräußerung erzielte Veräußerungsgewinn gilt gemäß § 22 Abs. 3 InvStG im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Investmentanteile als zugeflossen.

Ein Dokument mit den Quotenausweisen des gesamten Geschäftsjahres findet sich auf der Homepage [www.leading-cities-invest.de](http://www.leading-cities-invest.de).

Wir empfehlen jedem Anleger, der im Rahmen des Veranlagungsverfahrens einen individuellen Nachweis zur Berücksichtigung der zutreffenden Teilfreistellung erbringen möchte, sich mit seinem steuerlichen Berater in Verbindung zu setzen.

Wir können nicht garantieren, dass die Finanzverwaltung den individuellen Nachweis nach § 20 Abs. 4 InvStG anerkennt und die höhere Teilfreistellung in Höhe von 80 % gewährt.

<sup>1)</sup> Die Immobilienquoten wurden in Anlehnung an das BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019 bzw. vom 29. April 2021 ermittelt.

# Gremien

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

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

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

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

## **Gesellschafter:**

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

## **Geschäftsführung:**

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

\* zugleich Geschäftsführer der  
KanAm Grund Institutional  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

## **Verwahrstelle:**

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
125,0 Mio. EUR  
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2021:  
357,6 Mio. EUR

## **Abschlussprüfer:**

Deutsche Baurevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Zweigniederlassung München

---

## Hinweis

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

## **Fotoverweis Immobilien:**

Fab9, Helsinki, Seiten 3, 8, 9, 18, 19, 32, 33, 35, 37, 44 und 45: © Joonas Ojala Genesta  
OMNITURM, Frankfurt am Main, Seite 4: © Nils Koenning  
Lambda, Hartmannsdorf, Seiten 37, 48 und 49: © pixaon 360GRAD-TEAM, August-Bebel-Straße 16, 09376 Oelsnitz  
Cross Dock Upper Austria, Seiten 36, 37, 40 und 41: Backbone  
Mebeshaus, Berlin, Seiten 20 und 21: © Rüdiger Glatz, Image Agency für QUEST Investment Partners

**Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):**

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

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 Kapitalanlagegesetzbuchs (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

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

145/04.2023

