

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2023



www.LCI-Fonds.de

Offener Immobilienfonds gemäß
Artikel 8+ SFDR / MiFID II



Auf einen Blick

17,1 %

Anlageerfolg seit
Auflegung¹⁾ per
31. Dezember 2023

40

Objekte im Portfolio

Rund

1,1 Mrd. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 31.12.2023	STAND: 31.12.2022
Fondsvermögen	871.894.799,25 EUR	1.019.765.128,21 EUR
Immobilienvermögen gesamt	1.060.123.080,11 EUR	1.189.071.363,40 EUR
davon direkt gehalten	477.045.034,71 EUR	544.968.942,77 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	583.078.045,40 EUR	644.102.420,63 EUR
Anzahl der Immobilien	40	41
davon direkt gehalten	25	26
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	15	15
Ankäufe von Immobilien	0	3
davon direkt gehalten	0	2
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	1
Verkäufe von Immobilien	1	2
davon direkt gehalten	1	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	1
Bestehende Verkaufsverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	2	0
davon direkt gehalten	2	0
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	77,3 %	76,7 %
Mittelzufluss (netto)	- 31.120.482,61 EUR	89.699.700,98 EUR
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	- 9,7 %	2,2 %
Anlageerfolg seit Auflage ^{1) 3)}	17,1 %	29,8 %
Vermietungsquote ⁴⁾	95,6 %	94,8 %
Liquiditätsquote ⁵⁾	11,5 %	17,5 %
Gesamtkostenquote	1,07 %	0,95 %
Anteilumlauf in Stück	9.337.254	9.646.566
Anteilwert	93,37 EUR ⁶⁾	105,71 EUR ⁷⁾
Ausgabepreis	98,51 EUR	111,52 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	am 07.05.2024 2,25 EUR	am 02.05.2023 2,28 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

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

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

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

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

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

⁶⁾ unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 2. Mai 2023 in Höhe von 2,28 EUR

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

05

Tätigkeitsbericht

**Bericht des
Fonds-
managements**

42

Immobilienbestand

**Nachhaltig-
keitsaktivitäten
und Vermietung**

Jahresbericht

05 Tätigkeitsbericht

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 14 Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit
- 20 Strategie und Management
- 24 Ratings und Auszeichnungen
- 26 Wertentwicklung und Ergebniskomponenten
- 30 Risikoprofil
- 32 Immobilienportfoliostruktur
- 37 Kredite und Währungsrisiken
- 40 Immobilientransaktionen – Verkauf
- 42 Immobilienbestand
- 58 Ausblick

- 61 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
- 62 Vermögensübersicht
- 64 Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
- 66 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 83 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 83 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 84 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 86 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 88 Verwendungsrechnung
- 89 Entwicklungsrechnung
- 90 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 94 Anhang – Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung
- 104 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Sonstiges

- 108 Steuerliche Hinweise
- 116 Einkommensteuerliche Behandlung der 2023 steuerlich zugeflossenen/ als zugeflossen geltenden Erträge
- 117 Immobilienquoten
- 118 Gremien

Hintergrundinformationen:

- 12 Mindestens 60 % Steuerfreiheit
- 44 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 Jahresberichtes 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.



95,6%

Vermietungsquote
per 31.12.2023

Über 1/3

Mieter der öffentlichen Hand

40

Objekte



Tätigkeitsbericht

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



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

das Geschäftsjahr 2023 war ein Jahr mit prägenden Ereignissen: Im Juli jährte sich für den mehrfach ausgezeichneten LEADING CITIES INVEST zum zehnten Mal der Tag seiner Auflegung.

Begleitet wurde die Arbeit des Fondsmanagements allerdings von einem unsicheren gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie anhaltenden geopolitischen Spannungen und Kriegen. Die Zinswende der Zentralbanken sorgte für ein schwieriges Immobilienmarktumfeld, denn aufgrund der seit Sommer 2022 steigenden Zinsen gewannen Alternativenanlagen für Investoren an Attraktivität. Das Transaktionsvolumen in den Immobilienmärkten erreichte das niedrigste Niveau seit 2009.

Auch beim LEADING CITIES INVEST waren die Auswirkungen spürbar. Mittelzuflüsse gingen – ebenfalls aufgrund vermeintlich attraktiver Alternativenanlagemöglichkeiten – branchenweit zurück, Rückgaben von Fondsanteilen nahmen hingegen zu. Zudem führte das gestiegene Zinsniveau dazu, dass sich ein

Immobilienmarkt mit deutlich niedrigeren Immobilienpreisen gebildet hat. Die externen Bewerter haben diese Situation in ihrer turnusmäßigen Bewertung im vierten Quartal 2023 berücksichtigt und die Verkehrswerte des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST um insgesamt rund 10 % reduziert.

Für das Fondsmanagement ging es im Geschäftsjahr vorrangig darum, die Immobilien des Fondsportfolios unter Berücksichtigung der veränderten Mieteransprüche hinsichtlich technischer Standards sowie unter Nachhaltigkeitsaspekten zu optimieren. Daneben wurden Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung eingeleitet. Zu diesem Zweck wurde eine qualitative Analyse des gesamten Immobilienportfolios durchgeführt. Das damit verbundene Ziel war die Identifikation eines Portfolios, das nach den zur Liquiditätsbeschaffung notwendigen Objektverkäufen eine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des Fonds auf Basis von Kennzahlen stützt. Im Zuge der Portfoliooptimierung wurden zum Ende des Geschäftsjahres drei Immobilien nach aufwendigen Verhandlungen veräußert, »Colonnaden 3« in Hamburg, »Greenside« in

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 Phase des Immobilienmarktabschwungs kurz vor einem Turnaround stehen oder aufgrund struktureller Veränderungen Wertentwicklungspotenzial in sich bergen.

Edinburgh und »300 Prado« in Marseille. Der Nutzen- und Lastenübergang für »Greenside« und »300 Prado« erfolgte allerdings erst nach Abschluss des Geschäftsjahres und findet daher innerhalb dieses Berichts keine Berücksichtigung.

Trotz der herausfordernden Situation im Geschäftsjahr 2023 steht die Qualität des Portfolios des LEADING CITIES INVEST außer Frage:

- Die Ertragslage der Immobilien ist unverändert gut.
- Die Vermietungsquote liegt zum 31. Dezember 2023 bei 95,6 % bei einer durchschnittlichen Ausfallwahrscheinlichkeit von lediglich 0,4 % des Mieterportfolios. Das Portfolio ist damit nahezu vollvermietet.
- 34,3 %, also mehr als ein Drittel, sind Mieter der öffentlichen Hand, die nahezu keinem Ausfallrisiko unterliegen.
- 47,2 % der Mietverträge laufen weit über das Jahr 2032 hinaus und sorgen so für Ertragsstabilität.
- Die hohe Qualität des Immobilienportfolios wurde aufgrund der fokussierten, kontinuierlichen Asset-Management-Maßnahmen weiter ausgebaut.
- Beim LEADING CITIES INVEST verfügten zum Stichtag 99,3 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen.
- Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 erfolgt am 7. Mai 2024 in Höhe von 2,25 EUR.
- Das ökologische Neubauprojekt »Panorama« in Lille wurde fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Die im September 2021 erworbene Immobilie verfügt über eine Struktur, einen Rahmen und ein Gerüst aus 100 % Holz.
- Das Objekt »Hammer Straße 30-34« in Hamburg wurde mit dem höchsten Nachhaltigkeitsiegel »DGNB Platin« ausgezeichnet und ist zudem die erste taxonomiekonforme Immobilie des Portfolios.
- Die Quote der mit einem Nachhaltigkeitszertifikat versehenen Objekte liegt bei einem Anteil von 78,9 % und sticht aufgrund ihrer Höhe im Wettbewerb heraus.

In den beiden letztgenannten Punkten steckt ein besonderes Asset des LEADING CITIES INVEST. Es ist das Ergebnis der langjährigen Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Der LEADING CITIES INVEST ist nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (SFDR)

qualifiziert und erfüllt zusätzlich die MiFID-II-Vorgaben für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen (sogenannter »Artikel-8-plus-Fonds«).

Hohe Vermietungsquote sorgt für kalkulierbare Erträge

Mit seiner hohen Vermietungsquote von 95,6 % – dies entspricht annähernd einer Vollvermietung – ist der LEADING CITIES INVEST sehr gut aufgestellt. 47 % der Mietverträge haben derzeit eine Restlaufzeit über das Jahr 2032 hinaus. Zudem sorgen der hohe Anteil von Mietern der öffentlichen Hand in Höhe von 34,3 % sowie andere langjährige Mieter für stabile Mieteinkünfte. Nahezu alle Mietverträge verfügen über Mietanpassungsklauseln, die an einen Preisindex gekoppelt sind. Im Zuge der gestiegenen Inflation sind also auch die Mieterträge gestiegen.

Hohe Objektqualität als wichtiger Baustein im aktuellen Marktumfeld

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

Modellbasierte Portfoliogestaltung

Grundsätzlich ist die Portfoliogestaltung des LEADING CITIES INVEST 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.

Um Objekte hinsichtlich ihrer Eignung für das Portfolio des LEADING CITIES INVEST auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten bewerten zu können, lassen wir sie zudem von darauf spezialisierten namhaften Institutionen beurteilen. Entsprechend zertifizierte Objekte sind darüber hinaus attraktiv für die Mieter und sichern langfristige Mieterträge. Mit einer Zertifizierungsquote von aktuell 78,9 % der im Fonds enthaltenen Objekte konnten wir bereits wichtige Weichen in Richtung Klimaneutralität stellen.

»Grüneres« Portfolio für die Zukunft

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

Infolgedessen hat der LEADING CITIES INVEST die Energieversorgung seiner Gebäude in insgesamt sieben Rahmenverträgen neu gebündelt und kann seinen Allgemeinstrom- und Erdgasbedarf nun überwiegend CO₂-neutral decken. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt aus der Energieumstellung unserer Immobilien zu erhöhen. Auf diese Weise können wir mittlerweile auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2023 rund 2.890 Tonnen CO₂ jährlich einsparen (bestätigt von der Westbridge Advisory GmbH und den Property-Managern im Januar 2024). Insgesamt wurde seit Umstellung der Energieversorgung im Jahr 2019 bislang der Ausstoß von rund 15.045 Tonnen CO₂ vermieden. Detaillierte Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie der KanAm Grund Group finden Sie im Kapitel »Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit«.

Bewerter nehmen die Marktentwicklung auf

Trotz der ausgewiesenen Qualität des Portfolios bleibt das Portfolio nicht unberührt von der aktuellen Immobilienmarktsituation. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat seit Sommer 2022 in insgesamt zehn Zinsschritten die Leitzinsen erhöht. Dies führte zu dem häufig zitierten schwierigen Marktumfeld für Immobilien. Das Transaktionsvolumen im Bürobereich ist im ersten Halbjahr 2023 um mehr als 60 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Es hat sich ein Immobilienmarkt mit deutlich niedrigeren Immobilienpreisen gebildet. Im Jahresvergleich betragen die Renditeunterschiede 20 %, teilweise auch mehr. Zwar sind die Mietmärkte derzeit stabil und die Mieten im LEADING CITIES INVEST selbst steigen inflationsbedingt. Die Wertkorrekturen können sie aber nicht vollständig kompensieren. Die externen Bewerter haben diese Situation in ihrer turnusmäßigen Bewertung im vierten Quartal 2023 berücksichtigt und die Verkehrswerte des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST um insgesamt rund 10 % reduziert. Dies führte zu einer Anteilpreisanpassung um 11,55 EUR auf 93,21 EUR, gültig ab 25. November 2023. Dementsprechend sank das Anlageergebnis zum Ende des Geschäftsjahres auf -9,7 % p.a. Der Anlageerfolg seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST im Juli 2013 liegt bei +17,1 %.



Kugelhaus, Dresden, Deutschland

»Der LEADING CITIES INVEST verfügt mit 34,3 % über einen hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die für ein besonderes Maß an Sicherheit stehen.«



Fokus auf Liquiditätsplanung

Anleger können Anteile an Offenen Immobilien-Publikumsfonds erwerben, sie aber auch wieder zurückgeben. Übersteigen – wie in der aktuellen Marktphase – die Rückgaben die Zuflüsse, reduziert sich die Fondsliquidität.

Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds und zur Bedienung vorgelegter Mittelrückgaben ist allerdings die Schaffung zusätzlicher Liquidität notwendig und im Liquiditätsmanagement sehen wir die größte Herausforderung der kommenden Monate.

In Phasen vorteilhafter Zinsniveaus ist neben üblichen Mittelzuflüssen auch die Aufnahme von Fremdkapital eine Option zur Beschaffung von Liquidität. Seit Mitte 2022 sind aber die Leitzinsen aufgrund der zehn Zinsschritte der EZB in kurzen Abständen rasant gestiegen und stagnieren derzeit auf hohem Niveau. Als Folge zeigt auf der einen Seite die Verunsicherung der Anleger und die gestiegene Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten für risikoaverse Anleger durch nahezu ausbleibende Mittelzuflüsse ihre Wirkung. Auf der anderen Seite bleibt die Aufnahme von Fremdkapital zur Generierung liquider Mittel meist unwirtschaftlich.

Als weitere Möglichkeit zur Liquiditätsbeschaffung verbleiben Immobilienverkäufe in einem Marktumfeld mit aktuell deutlich niedrigeren Immobilienpreisen. Immobilienverkäufe lösen zudem jedoch Transaktionskosten aus, die die Fondsperformance belasten, sofern diese Kosten nicht durch Gewinne beim Verkauf kompensiert werden können. Der Erlös aus dem seit Jahresbeginn geplanten Verkauf von »Colonnaden 3« stärkte zum Ende des Geschäftsjahres die Liquidität des LEADING CITIES INVEST.

Risiken reduziert, aber dennoch im Blick

Die aktuelle Situation ist trotz gestiegener Anteilrückgaben nicht mit den Entwicklungen infolge der Finanzkrise von 2008 vergleichbar. Damals mussten zahlreiche Offene Immobilienfonds schließen bzw. die Rücknahme von Anteilen aussetzen. Dahingehende Risiken wurden 2013 durch ein neues Regelwerk erheblich reduziert. Bei seiner Auflegung im Jahr 2013 war der LEADING CITIES INVEST der erste Offene Immobilienfonds, der den neuen Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) vom Juli 2013 folgte. Diese sorgen unterstützend für ein erhöhtes Maß an Planungssicherheit für Fondsmanagement und Anleger. Darüber hinaus erweitern sie den Anlegerschutz. Dazu legt das KAGB für alle Anleger u. a. zwei auf mehr Sicherheit zielende Fristen fest: die generelle 24-monatige Mindesthaltedauer und die zwölfmonatige Kündigungsfrist. Der damit verbundene Verzicht auf eine bewertungstägliche Verfügbarkeit der Fondseinlage schützt die Anleger deutlich besser als früher vor Fondsschließungen infolge unvorhergesehener Anteilrückgaben. Dies entspricht dem gesteigerten Schutzbedürfnis der Anleger, die sicherheitsorientierte Anlagekonzepte bevorzugen. Gleichzeitig gewährleisten nur die Offenen Immobilienfonds der neuen Generation die Gleichbehandlung aller Anleger bezüglich der Verfügbarkeit und Rückgabe von Fondsanteilen.

Mit seinem Konzept und den Regularien, denen der LEADING CITIES INVEST seitdem 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. Diese Ansätze sind gerade in der gegenwärtigen Situation von großem Nutzen. Entscheidend ist aber, dass sich in der aktuellen Marktsituation die von den externen Bewertern ermittelten Verkehrswerte im Verkaufsfall auch erzielen lassen. Nur so kann die erforderliche Liquidität beschafft werden.

Ratingüberprüfung erfolgt

An dieser Stelle hatten wir in vergangenen Jahresberichten regelmäßig auf die Ergebnisse des jährlich aktualisierten Fondsratings für den LEADING CITIES INVEST durch das Ratingunternehmen Scope hingewiesen. Aufgrund der Entwicklungen im vierten Quartal 2023 hat Scope das bis dahin gültige Fondsrating von Juni 2023 ausgesetzt. Die Erneuerung des Ratings erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2024.

Weiterhin Gültigkeit hat das Rating für das Management der KanAm Grund. Im Juni 2023 wurde die KanAm Grund Group beim Asset Management Rating der Scope Group erneut mit »AA_{AMR}« bewertet. Damit bescheinigt die unabhängige Ratinggesellschaft dem Unternehmen weiterhin eine sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien und zählt es nach wie vor zur Topgruppe im Bereich Asset Manager Real Estate. Darüber hinaus zählte die KanAm Grund Group zu den Nominierten für den Scope Award 2024 in der Kategorie »Bester Asset Manager – Retail Real Estate Europe«

Gleich zu Beginn des Geschäftsjahres hatte bereits das Magazin RenditeWerk für Stiftungen den LEADING CITIES INVEST zum fünften Mal in Folge zum »Stiftungsfonds des Jahres« gewählt. Der LEADING CITIES INVEST überzeugte laut RenditeWerk »auch im extrem schwierigen Jahr 2022« durch »außergewöhnliche Robustheit«.



Eine neue Situation

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der LEADING CITIES INVEST, ebenso wie die gesamte Branche, trotz weitgehend intakter Kennzahlen mit einer Situation konfrontiert wurde, die es so noch nicht gab. Die Schwierigkeit besteht darin, dass sich heute noch nicht voraussagen lässt, wann und in welchem Umfang die Zinsen wieder sinken und den Markt neu beflügeln. Auch das Ende der Kriege gegen die Ukraine und im Nahen Osten bleibt vorerst ungewiss.

Die Auswirkungen der Zinswende auf die Kaufpreise von Immobilien zeigten sich mit Verzug, da Transaktionen zuletzt deutlich länger und oft mehrere Monate dauerten. Die bis Ende des dritten Quartals 2023 durchgeführten Bewertungen aller Objekte im LEADING CITIES INVEST hatten keine gravierenden Wertanpassungen zur Folge, da Auf und Abwertungen sich in den meisten Fällen ausgeglichen hatten. Anteilpreiswirksame Verkehrswertanpassungen erfolgten in der zweiten Jahreshälfte am 26. September 2023 mit 0,20 Euro pro Anteil und am 17. November 2023 mit 0,29 Euro pro Anteil. Mit der Bewertung aller Fondsobjekte im vierten Quartal 2023 haben die externen Gutachter die aktuelle Marktentwicklung auf das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST übertragen. Dies führte zur vorne beschriebenen Anteilpreisreduzierung zum 25. November 2023.

Immobilien können im Wert schwanken, solange sie im Portfolio des Fonds gehalten werden. Solche Schwankungen sind zunächst nur nicht realisierte Verluste oder Gewinne. Erst bei Verkäufen werden diese realisiert. Abwertungen können also mit möglichen Aufwertungen in der Zukunft auch wieder ausgeglichen werden.

Mitentscheidend für die nächsten Monate wird auch die Reaktion der Anleger sein. Mit der sich aktuell abzeichnenden Zinspause und perspektivischen Zinssenkungen der Zentralbanken erwarten Marktteilnehmer eine Stabilisierung der Immobilienmarktaussichten. Immobilien und auch Offene Immobilienfonds gewinnen für Anleger wieder an Attraktivität, weil man neben den laufenden Erträgen aus Mieten auch von Wertsteigerungen der Immobilien profitieren kann.



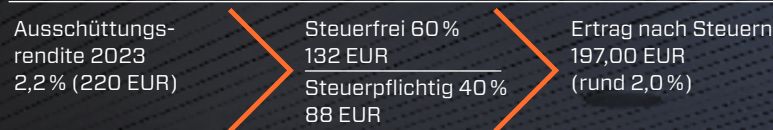
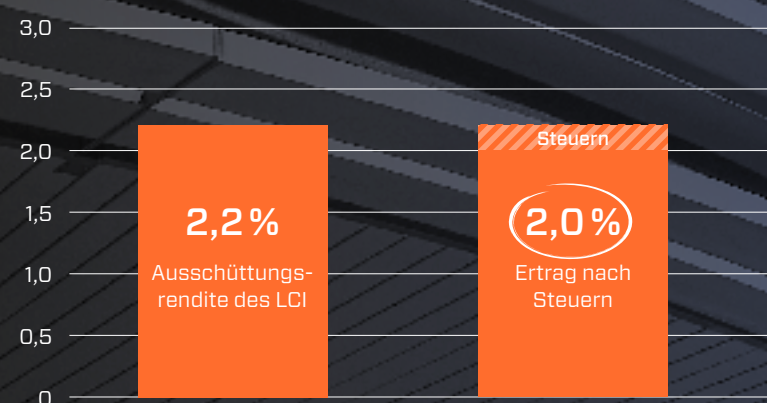
Nerviëns 85, Brüssel, Belgien

Mindestens 60% Steuerfreiheit¹⁾



- Gesetzlich geregelte Steuerfreistellung der Ausschüttungen des LEADING CITIES INVEST von mindestens 60%.
- Eine voll steuerpflichtige Anlage müsste eine Verzinsung von rund 2,7% p. a.²⁾ erzielen, um die gleiche Nachsteuerrendite von 2,0% zu erreichen.¹⁾
- Das bedeutet: Im Nachsteuervergleich ist die Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST auch im aktuellen Zinsumfeld wettbewerbsfähig.
- Am Rande: Für die Ausschüttung vom 2. Mai 2023 kann der Anleger eine Steuerfreistellung von sogar 80% beantragen, da im Fondsgeschäftsjahr 2023 fortlaufend mehr als 50% des Werts des Fonds in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt waren.³⁾

LEADING CITIES INVEST: 60% steuerfrei¹⁾



Ausschüttungen des LEADING CITIES INVEST sind aufgrund der Investmentsteuerreform 2018 pauschal mit 60% des Anlageerfolgs steuerfrei gestellt (sog. Teilfreistellung). Hier ein Beispiel für eine Anlagesumme von 10.000 EUR mit einem Bruttoertrag von 220 EUR (2,2% Ausschüttungsrendite - vor Steuern¹⁾).

¹⁾ Die Ausschüttungen des LEADING CITIES INVEST unterliegen steuerlich dem Investmentsteuergesetz, das seit dem 1. Januar 2018 gilt. Demnach sind Ausschüttungen des Fonds grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Offenen Immobilienfonds, sodass für die Ausschüttungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG eine Teilfreistellung, d. h. Steuerfreiheit, in Höhe von 60% der Ausschüttung erfolgt. Wir verweisen dazu auf die steuerlichen Hinweise im aktuellen Verkaufsprospekt. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttungen unterliegt i. d. R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängt und künftig Änderungen unterworfen sein kann.

²⁾ Zur Ermittlung der Vergleichsrendite einer voll steuerpflichtigen Anlage wurden die relevanten Parameter des Berechnungsbeispiels für den LEADING CITIES INVEST verwendet: Anlagesumme 10.000 EUR, Ertrag nach Steuern 197 EUR, Steuerbelastung auf den Bruttoertrag 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag 5,5%).

³⁾ Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Bitte beachten Sie die Ausführungen zu den Immobilienquoten für 2023 auf der Seite 117 des vorliegenden Jahresberichts.

Steuervorteil gegenüber Festgeldanlagen

Der LEADING CITIES INVEST kann unabhängig von der aktuellen Marktentwicklung gegenüber Festgeldanlagen einen deutlichen Steuervorteil in Anspruch nehmen. Er erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen für einen Offenen Immobilienfonds, sodass für Ausschüttungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG eine Teilfreistellung, d. h. Steuerfreiheit, in Höhe von 60 % der Ausschüttung erfolgt.

Um die gleiche Nachsteuerrendite zu erzielen, müsste eine voll steuerpflichtige Festgeldanlage eine deutlich höhere Verzinsung erzielen.

Auch im Geschäftsjahr 2023 waren mehr als 50 % des Werts des Investmentfonds in ausländischen

Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt. Damit können Anleger – wie zuletzt erstmals für die im Jahr 2022 zugeflossene Ausschüttung – die 80 %-Teilfreistellung bezüglich der Ausschüttung vom 2. Mai 2023 beantragen.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, mit klarer Strategie und profunden Entscheidungen wird das Management des LEADING CITIES INVEST auch die kommenden Herausforderungen angehen. Mit den nachfolgenden Kapiteln möchten wir Ihnen einen tieferen Einblick in die hier bereits erwähnten Themen und das Geschäftsjahr 2023 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Hinweis

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



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

Der **Anhang – Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung** dieses Jahresberichtes (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 und/oder sozialen Merkmale, die der LEADING CITIES INVEST anwendet.

Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit

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

Wie der Branchenverband BVI berichtete, stieg das verwaltete Vermögen von Publikums- und Spezialfonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen im Jahr 2023 gegenüber dem Jahresende 2022 um 20 % auf mehr als 900 Mrd. EUR.¹⁾ Dabei entfiel etwa die Hälfte des gesamten Publikumsfonds-Markts auf Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen gemäß Artikel 8/9 der EU-Offenlegungsverordnung. Diese Zahlen belegen, dass nachhaltige Finanzprodukte keine Modeerscheinung mehr sind, sondern ein fester Bestandteil des Marktgeschehens. Doch was bedeutet das nun konkret für den LEADING CITIES INVEST?

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

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

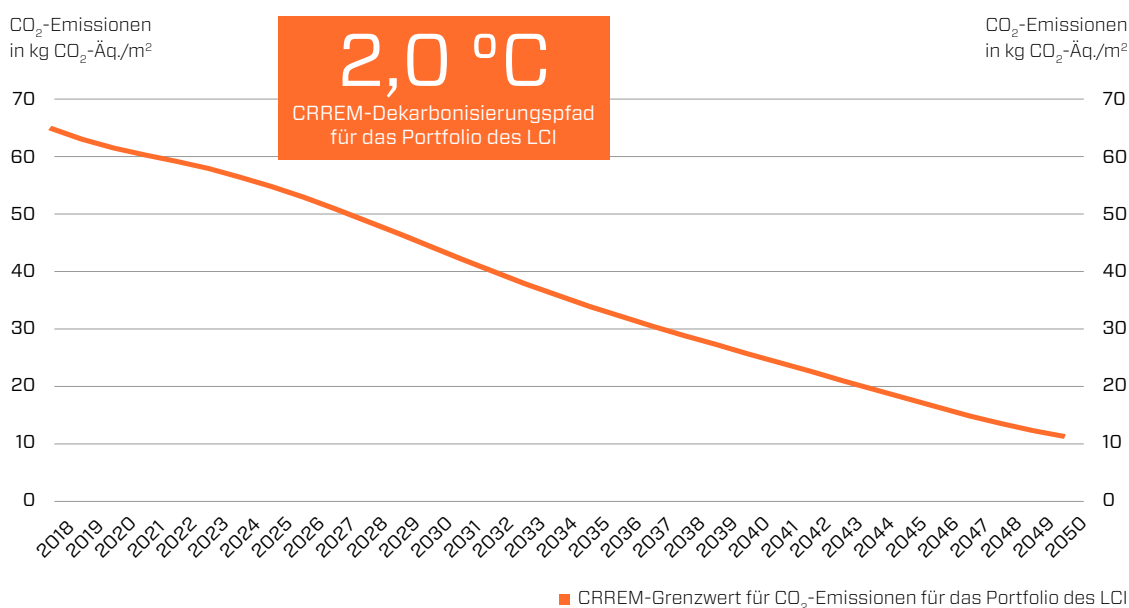
Die bisher verfolgte Anlagestrategie wurde dahingehend konkretisiert, dass das Sondervermögen bei Auswahl und Verwaltung der Immobilien ein ökologisches Merkmal im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

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

Daneben ist bei der Anlage der Liquidität des Sondervermögens ausgeschlossen, in 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.

¹⁾ https://www.bvi.de/uploads/tx_bvibcenter/2024_03_08_2023Q4_Fokus_Nachhaltigkeit_01.pdf

Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LCI



Die Grafik zeigt den Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2023. Er berechnet sich auf Grundlage der individuellen Dekarbonisierungspfade aller Immobilien des LEADING CITIES INVEST zum Berichtsstichtag.

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

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

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

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

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

Die KanAm Grund Group ist seit Jahren im Bereich Nachhaltigkeit aktiv

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

Zertifizierungsquote erhöht

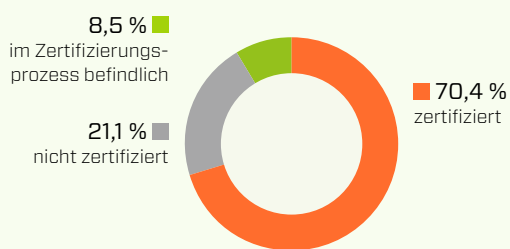
So hat die KanAm Grund Group insbesondere die Zertifizierungsquote der Immobilien im LEADING CITES INVEST in den vergangenen Jahren deutlich angehoben.

Gebäudezertifikate bieten die Möglichkeit, Nachhaltigkeitskriterien nach unabhängigen sowie etablier-

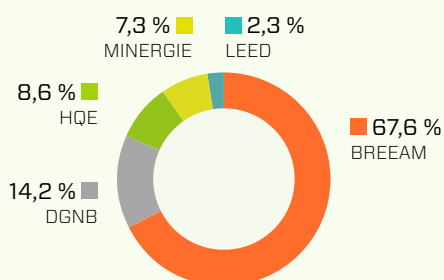
ten und anerkannten Maßstäben zu messen und zu vergleichen. Im Fokus steht dabei die umfassende Bewertung einer Immobilie unter sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Dabei finden sich je nach Investitionsstandort länderspezifische Zertifizierungssysteme.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

Immobilien der KanAm Grund Group verfügen beispielsweise über Zertifizierungen folgender Systeme: BREEAM, HQE, DGNB, Minergie und LEED. Zum 31. Dezember 2023 sind beim LEADING CITES INVEST insgesamt 22 Immobilien im Wert von rund 837 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Die Zertifizierungsquote liegt somit bei 78,9% bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITES INVEST und damit auf einem hohen Niveau.

Status quo der Zertifizierungen / auf Basis der Verkehrswerte



Verteilung nach Zertifizierungssystemen / auf Basis der Verkehrswerte



CO₂-Emissionen im Fokus

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

Gemäß der Anlagestrategie des LEADING CITES INVEST prüft die KanAm Grund Group bei jedem Ankauf von Immobilien, ob die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITES INVEST auch bei Aufnahme des Gebäudes in das Immobilienportfolio im relevanten Zeitraum auf oder unter



dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades für das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, um die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilienportfolios zu verringern.

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

KanAm Grund verwendet im Ankauf ein eigenes entwickeltes Scoring-Modell

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

Nach dessen Kriterien wird das Gebäude beurteilt und seine ökologische Weiterentwicklung geplant. Dabei werden nicht nur Daten ermittelt und Kennziffern gemessen, sondern beim Ankauf auch Maßnahmen definiert, die bei der Verwaltung des Gebäudes umgesetzt werden. Im Rahmen des Scoring-Modells werden folgende acht Parameter und jeweils diverse zugehörige Unterparameter untersucht:

1. CO₂-Emissionen und Einhaltung eines Dekarbonisierungspfades
2. Verfügbarkeit von Energiedaten
3. Energieausweis
4. Energieaudit
5. Smart Meter
6. Umweltrisiken
7. Standortbewertung
8. Gebäudezertifizierung

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

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

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

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

Biodiversitätsstudie für LEADING CITIES INVEST

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

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

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

Immobilien Daten (z. B. Größe, bebaute Fläche, Lage, Nutzung, Gebäudetyp) die Relevanz für Gebäude des LEADING CITIES INVEST abzuleiten. Die Ergebnisse der Studie sollen dabei helfen, eine fondsweite Biodiversitätsstrategie zu entwickeln.

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

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

- Bei der KanAm Grund Group arbeitet seit Jahren ein qualifiziertes Sustainability-Team aktiv an der Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategien. Es setzt sich zusammen aus Mitgliedern der Geschäftsführung, Direktoren sowie Mitarbeitern 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 dem internen ESG-Expertenkreis sowie zahlreichen ESG-Arbeitskreisen, die sich mit einzelnen ESG-Themen beschäftigen. Auf diese Weise ist Nachhaltigkeit ein fundamentaler Bestandteil des Kerngeschäfts der Gesellschaft.
- Hinzu kommt, dass die KanAm Grund Group bereits 2018 damit begonnen hat, die Mitglieder der ESG-Arbeitskreise gezielt schulen zu lassen (z. B. SRI Advisor EBS, DGNB Consultant, DGNB ESG-Manager), um die Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.
- Neben der dauerhaften Analyse und Koordination der strategischen und regulatorischen ESG-Anforderungen liegt nunmehr auch ein besonderer Fokus auf der operativen Umsetzung. Dazu hat die KanAm Grund Group im Jahr 2022 einen eigenen Bereich geschaffen.

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

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

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

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

Im Januar 2021 ist die KanAm Grund Group der Brancheninitiative ECORE (ESG-Circle of Real Estate) beigetreten. Die Initiative wurde zu Beginn des Jahres 2020 zur Entwicklung eines praxistauglichen Steuerungstools auf Immobilienportfolio- und Objekt-Ebene sowie zum Austausch von Best-Practice-Ansätzen gegründet. Die KanAm Grund Group hat 2023 im Rahmen eines Self-Assessments wiederholt mit einem Teilportfolio des LEADING CITIES INVEST an der Brancheninitiative ECORE teilgenommen.

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

Die Rolle der KanAm Grund Group als Corporate Citizen

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

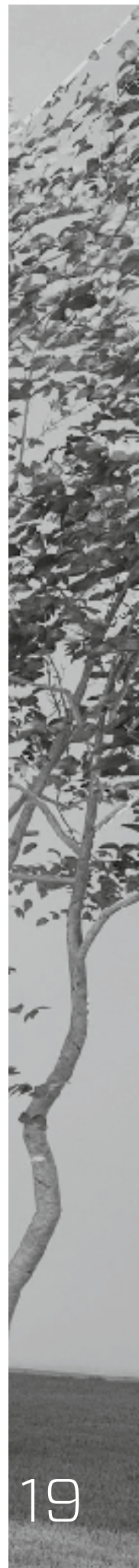
Kids in Cities

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

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

Art in Public

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





Strategie und Management

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 hochwertigen Immobilien mit Schwerpunkt Europa. Darüber hinaus werden auch Investitionen in Nordamerika getätigt. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlage-summe beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Ausgabe-preis bei 98,51 EUR.

Damit können Privatanleger bereits mit verhältnismäßig niedrigen Anlagesummen von den Chancen einer risikogestreuten Investition in attraktiven 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.

Der LEADING CITIES INVEST verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik. Als Anlageziel werden eine angemessene Rendite, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

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

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



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 verfügen über eine gute Objektqualität. Da die Mietverträge i. d. R. etwas kürzere Restlaufzeiten haben, bieten sol-

che 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 bzw. ohne Kaufabsicht lediglich zur Liquiditätsbeschaffung notwendig sind. 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 bzw. keine über die ordnungsgemäße Bewirtschaftung hinausgehende Liquidität notwendig ist. 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.

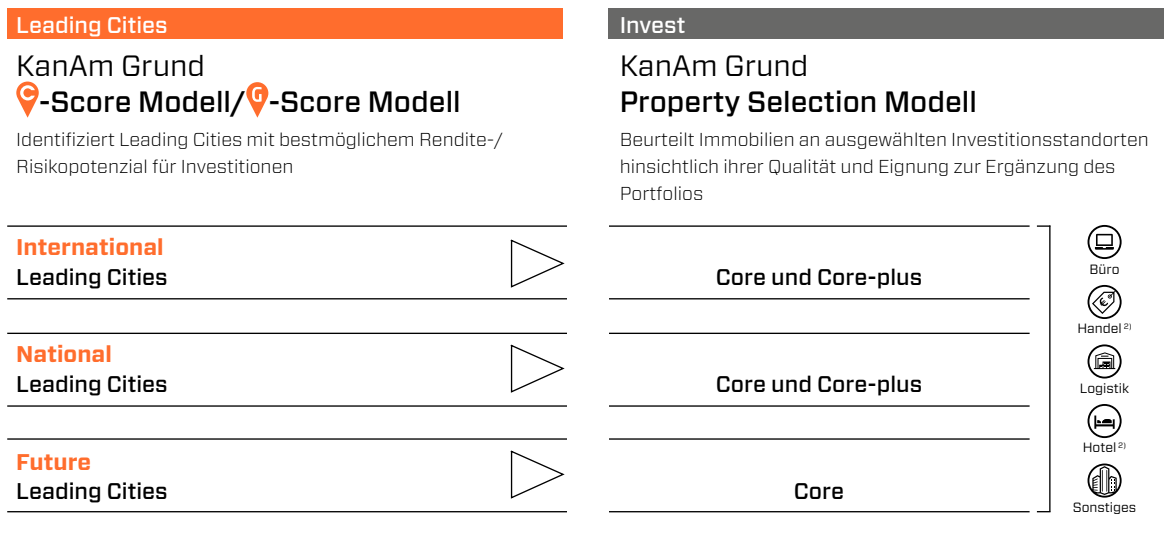
Für die **Standortuntersuchung** kommen das im Rahmen des KanAm Grund-Immobilienmarkt-Researchs entwickelte City-Scoring Modell (»C-Score«) und seine Erweiterung, das Germany-Scoring Modell (»G-Score«), zur Anwendung. Das Ziel beider Modelle ist die Bewertung des Potenzials von Standorten, indem sie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

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

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

Research- und Portfoliomodelle¹⁾ /

Die zweistufige Untersuchung ist die Basis für Qualität, Sicherheit und Performance der Investments.



¹⁾ Der Anteil der jeweiligen geografischen Verteilung sowie der Risikoklassifizierung (Core und Core-plus) der Immobilien im Portfolio des LEADING CITIES INVEST ist abhängig von den Akquisitionsmöglichkeiten und dem Aufbau des Immobilienportfolios.

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

ökonomischen und demografischen Kennzahlen. Im Jahr 2017 wurde das C-Score Modell daher für Investitionen in Deutschland um das Germany-Scoring Modell (»G-Score«) ergänzt, um die Breite der analysierten Investmentmärkte in Deutschland neben den Leading Cities International um Leading Cities National zu erweitern. Es untersucht insgesamt 55 deutsche Städte und bewertet sie in Bezug auf ihre Attraktivität als Investitionsstandort für Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

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

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

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 31. Dezember 2023 bereits 48 Immobilien für den Fonds akquiriert. Acht dieser Objekte – bzw. zehn inklusive »Greenside« und »300 Prado« – wurden zwischenzeitlich bereits wieder verkauft. 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.



Ratings und Auszeichnungen

Top-Rating der KanAm Grund Group

KanAm Grund Group wiederholt unter den Besten der Branche

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

Im Juni 2023 präsentierten sie ihre neuesten Ratings und Research-Reports. Der LEADING CITIES INVEST erhielt im Scope Immobilienfonds Rating die Note »a-_{AIF}«. Wie bereits vorne erwähnt hat Scope aufgrund der Entwicklungen im vierten Quartal 2023 das bis dahin gültige Fondsrating von Juni 2023 ausgesetzt. Die Erneuerung des Ratings erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2024.

Weiterhin Gültigkeit hat das Rating für das Management der KanAm Grund. Die KanAm Grund Group wurde beim Asset Management Rating der Scope Group im Juni 2023 erneut mit »AA_{AMR}« bewertet. Zudem war die KanAm Grund Group in unterschiedlichen Kategorien bereits 16-mal für die Scope Awards nominiert; dreimal wurde sie als Gewinner

der Scope Awards ausgezeichnet, zuletzt im November 2020 als »Bester Asset Manager« in der Kategorie »Retail Real Estate Europe«. Im Oktober 2022 war die KanAm Grund Group zuletzt in den Kategorien »Bester Asset Manager Retail Real Estate Europe« und »Bester Asset Manager Institutional Real Estate Europe« jeweils für einen Scope Alternative Investment Award 2023 in die engere Auswahl gezogen worden. Bereits dies gleicht einer Auszeichnung, denn nur Leistungen, die Analysten in allen Kriterien überzeugen, werden dabei berücksichtigt.

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



November 2020



Scope Award 2021
Bester Asset Manager -
Retail Real Estate Europe



Bester Asset Manager
Institutional
Real Estate Europe
KanAm Grund Group



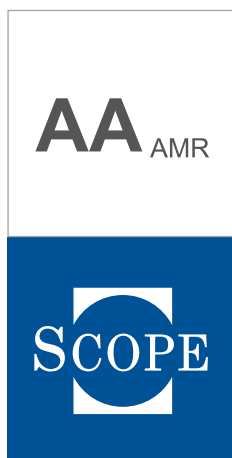
Bester Asset Manager
Retail Real Estate Europe
KanAm Grund Group



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

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

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



Scope AA_{AMR}
Asset Management
Rating von Juni 2023



Wertentwicklung und Ergebniskomponenten

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF LEADING CITIES INVEST beträgt zum Berichtsstichtag 871.894.799,25 EUR (Vorjahr 1.019.765.128,21 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 9.337.254 Stück (Vorjahr 9.646.566 Stück). Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem 31. Dezember 2023 von 105,71 EUR auf 93,37 EUR. Unter Berücksichtigung der in dem Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung am 2. Mai 2023 in Höhe von 2,28 EUR entspricht dies einem Ergebnis von -10,06 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2023 eine Wertentwicklung von -9,7 % p.a. nach BVI-Berechnungsmethode.

Anlageergebnis / nach BVI-Berechnungsmethode

Anlageerfolg p.a.	- 9,7 %
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	2,28 EUR
Wertveränderung im Geschäftsjahr	-12,34 EUR
Gesamtergebnis	-10,06 EUR

Ergebniskomponenten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 4,3 % 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 3,1 %.

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 Renditeteil aus Wertveränderungen führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einer Ergebnisbelastung von 10,6 Prozentpunkten.

Unter der Position **Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern als auch Rückstellungen für voraussichtlich noch fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres sowie 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. Durch die Reduzierung der Verkehrswerte im Rahmen der turnusmäßigen Bewertung im vierten Quartal wurden auch die Rückstellungen für Capital Gains Tax angepasst. Diese Anpassung führte zu einer Ergebnissteigerung von 0,6 Prozentpunkten.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von -7,1 %.

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 2023 auf -10,4 %.

Währungsänderungen hatten einen Einfluss von – 0,1 Prozentpunkten, sodass das Gesamtergebnis bei – 10,5 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr 2,2 %. 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 – 8,7 % vor Fondskosten bzw. – 9,7 % nach der BVI-Methode.

Renditekennzahlen / zum 31. Dezember 2023

	Deutschland in %	Frankreich in %	Großbritannien in %	Spanien in %	Finnland in %	Sonstiges Ausland ¹⁾ in %	Gesamt in %
I. Immobilien							
Bruttoertrag	4,4	4,7	4,5	4,4	3,8	4,0	4,3 ²⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	-0,8	-0,8	-2,1	-0,9	-1,3	-1,2 ²⁾
Nettoertrag	3,1	3,8	3,7	2,3	2,9	2,7	3,1 ²⁾
Wertveränderungen	-8,5	-15,5	-15,1	-5,0	-11,4	-10,7	-10,6 ²⁾
Ertragsteuern	-0,1	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,2	-0,1 ²⁾
Latente Steuern	0,2	2,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,6 ²⁾
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-5,2	-9,4	-11,7	-2,8	-8,5	-7,9	-7,1 ²⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-8,4	-13,5	-16,3	-4,4	-10,5	-11,3	-10,4 ³⁾
Währungsänderung	0,0	0,0	-1,6	0,0	0,0	0,0	-0,1 ³⁾
Gesamtergebnis	-8,4	-13,5	-17,9	-4,4	-10,5	-11,2	-10,5³⁾
II. Liquidität							2,2⁴⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten							-8,7⁵⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)							-9,7
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen⁶⁾) in Mio. EUR							
Direkt gehaltene Immobilien ⁷⁾	104,1	146,2	32,6	-	-	121,0	403,9
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien ⁷⁾	77,7	18,0	35,6	127,8	122,4	69,6	451,0
Kreditvolumen	90,8	58,9	22,7	52,8	26,0	66,6	317,8
Liquidität	-	-	-	-	-	-	140,5
Fondsvermögen	-	-	-	-	-	-	997,7

¹⁾ Belgien, Polen, Irland, Schweiz, USA und Österreich

²⁾ bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

³⁾ bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

⁴⁾ erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

⁵⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

⁶⁾ Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2022 bis 31. Dezember 2023 ermittelt.

⁷⁾ eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

Entwicklung der Renditekennzahlen / zum 31. Dezember 2023

	31.12.2023 Gesamt in %	31.12.2022 Gesamt in %	31.12.2021 Gesamt in %	31.12.2020 Gesamt in %
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,3	4,1	4,2	4,2
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-1,0	-1,2	-0,7
Nettoertrag	3,1	3,0	3,0	3,5
Wertveränderungen	-10,6	0,5	0,8	0,0
Ertragsteuern	-0,1	-0,1	-0,1	0,0
Latente Steuern	0,6	-0,2	-0,3	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-7,1	3,3	3,4	3,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-10,4	4,0	4,0	4,0
Währungsänderung	-0,1	-0,2	0,3	-0,1
Gesamtergebnis	-10,5	3,8	4,3	3,9
II. Liquidität	2,2	-0,2	-0,4	-0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	-8,7	3,2	3,6	3,3
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	-9,7	2,2	2,6	2,5



Wythe Building, Dublin, Irland



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 einem international diversifizierten Immobilienportfolio zu investieren. Dabei soll eine breit gestreute, risikogewichtete Verteilung des Fondsvermögens an globalen Immobilienmärkten erreicht werden. Investiert wird an Standorten, die absehbare Renditen in Verbindung mit einem angemessenen Risiko erwarten lassen.

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken:

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

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

Adressenausfallrisiken:

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

Um die möglichen Auswirkungen von Adressenausfallrisiken zu messen und fallbezogen zu steuern, werden insbesondere

Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden insbesondere bei Ankäufen, Neuvermietungen oder der Anlage von liquiden Mitteln Bonitätsprüfungen durchgeführt. Klumpenrisiken wird durch eine Diversifikation der Vertragspartner entgegengewirkt. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand«.

Sonstige Marktpreisrisiken:

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

Liquiditätsrisiken:

Wesentliches Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass die angelegten Mittel zur Bedienung von Rücknahmeverlangen und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden

Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht zur Verfügung stehen.

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

Operationelle Risiken:

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

Nachhaltigkeitsrisiken:

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



Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 1.060,1 Mio. EUR war zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf 40 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 22,7 % vor Frankreich (18,5 %), Spanien (16,1 %), Finnland (12,8 %), Großbritannien (7,5 %), der Schweiz (5,8 %), Belgien (4,1 %), den USA (3,8 %), Österreich (3,7 %), 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 79,2% der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro/Praxis zugeordnet. Es folgt die Nutzungsart Archiv/Lager/Logistik/Industrie (9,5 %). Weitere Nutzungsarten sind Handel und Gastronomie (5,2 %) sowie Kfz (4,2 %). Der Rest stammte im Wesentlichen aus der Nutzungsart Freizeit.

Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine möglichst breite Diversifikation zu erreichen. Auch ist bei einer Investitionsentscheidung die Korrelation der Objektgröße zum Immobilienmarkt vor Ort von Bedeutung.

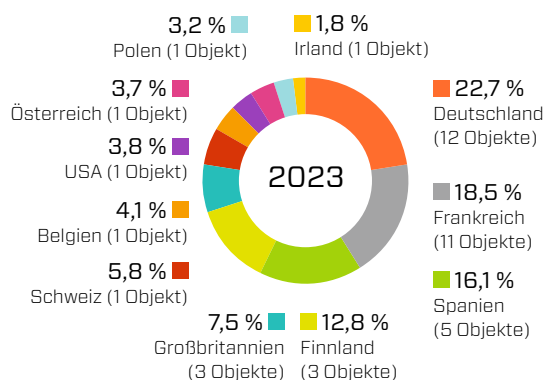
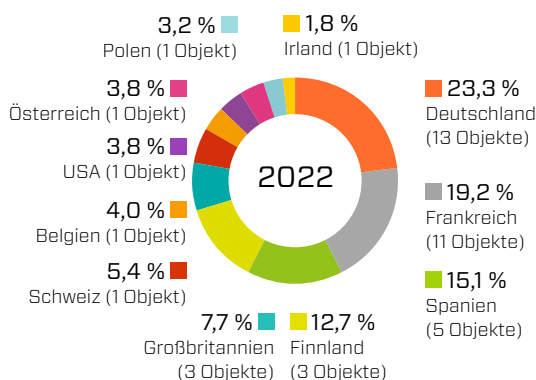
Ein besonderes Kennzeichen der Immobilien ist ihre hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisteten Modernisierungsmaßnahmen, die auch bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 59,0 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 16,0 % 15 bis 20 Jahre alt, 25,0 % sind älter als 20 Jahre.

Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 95,6 %; dies entspricht wirtschaftlich annähernd einer Vollvermietung. 61,9 % der Mietverträge laufen langfristig über das Jahr 2029 hinaus, 32,8 % der Mietverträge laufen sogar erst nach dem 31. Dezember 2033 aus. Beim LEADING CITIES

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2022

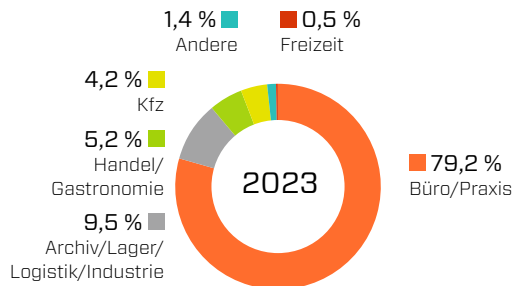
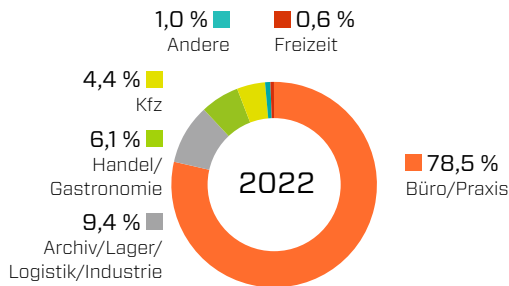
Stand: 31.12.2023



Nutzungsarten der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2022

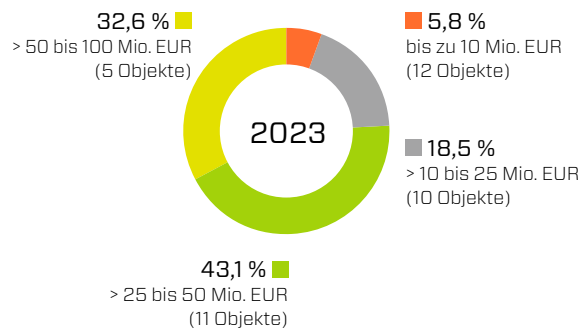
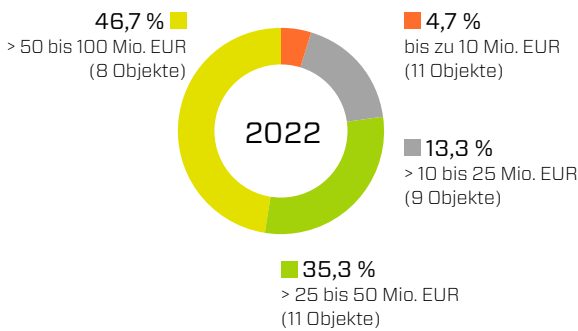
Stand: 31.12.2023



Größenklassen der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2022

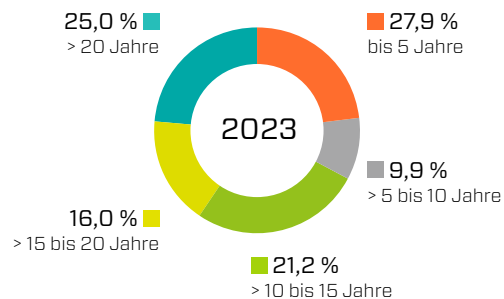
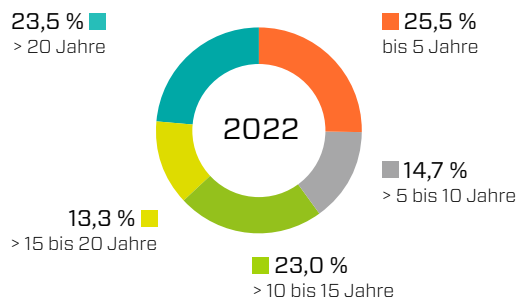
Stand: 31.12.2023



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

Stand: 31.12.2022

Stand: 31.12.2023



¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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

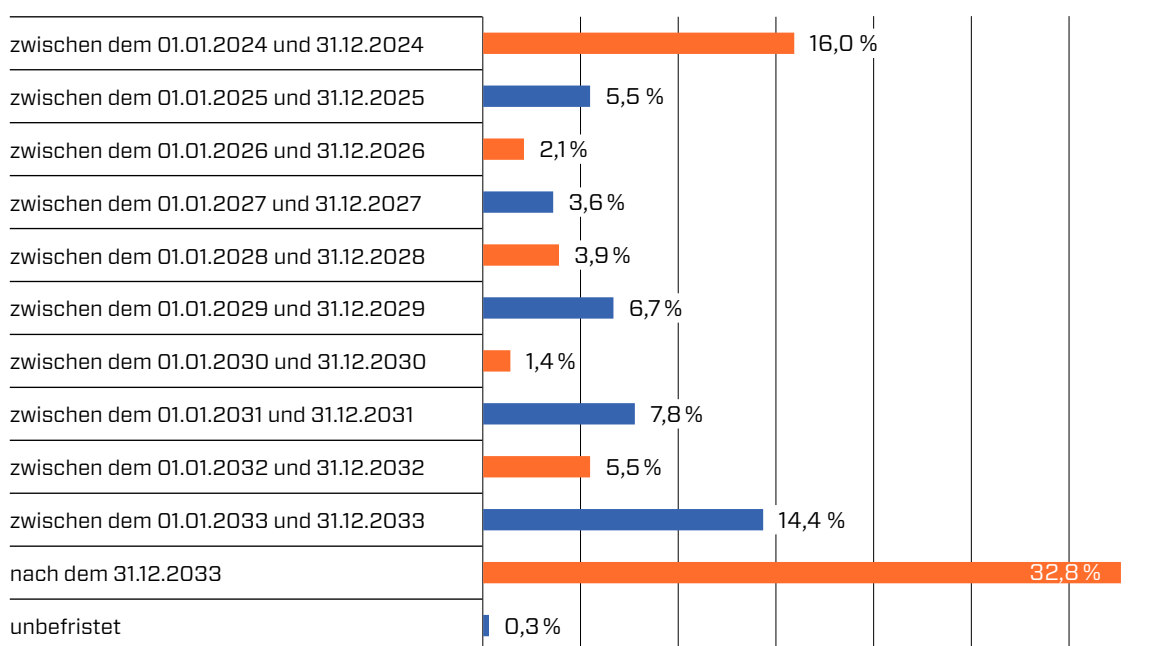
»Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 95,6 %; dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung.«

INVEST verfügen zum Stichtag 99,3 % 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 34,3 % 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 837 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 78,9 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand« auf den Seiten 42 ff.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2023



Vermietungsinformationen / zum 31. Dezember 2023¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	Deutschland in %	Frankreich in %	Finnland in %	Großbritannien in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Gesamt in %
Andere	0,8	1,2	7,5	0,0	0,0	0,1	1,4
Büro/Praxis	52,5	81,4	75,5	99,2	100,0	76,1	79,2
Freizeit	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Handel/Gastronomie	9,7	8,4	8,0	0,0	0,0	3,2	5,2
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	35,1	0,3	0,9	0,0	0,0	14,5	9,5
Kfz	1,9	6,4	8,1	0,8	0,0	6,1	4,2
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand / zum 31. Dezember 2023³⁾

Leerstand	Deutschland in %	Frankreich in %	Finnland in %	Großbritannien in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Gesamt in %
Andere	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Praxis	0,0	0,6	4,8	4,9	0,0	8,7	3,3
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	0,2	1,6	0,2	0,0	1,4	0,6
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	96,8	93,5	94,9	100,0	89,9	95,6

Auslaufende Mietverträge / Stand: 31. Dezember 2023¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	Deutschland in %	Frankreich in %	Finnland in %	Großbritannien in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Gesamt in %
2024	0,0	64,5	10,5	0,0	0,0	0,0	16,0
2025	0,2	0,0	4,3	0,0	0,0	22,0	5,5
2026	0,3	2,8	9,8	2,8	0,0	0,0	2,1
2027	0,0	2,1	12,4	12,6	0,0	2,1	3,6
2028	6,3	2,9	3,5	12,6	0,0	2,1	3,9
2029	1,6	0,0	0,0	5,1	0,0	26,5	6,7
2030	0,0	3,3	1,3	5,2	0,0	0,0	1,4
2031	4,3	1,7	38,5	9,5	0,0	5,3	7,8
2032	16,3	8,9	0,0	0,0	0,0	3,0	5,5
2033	10,2	0,0	0,0	52,2	47,7	0,0	14,4
2034 und länger	60,8	13,3	18,3	0,0	52,3	39,0	32,8
unbefristet	0,0	0,5	1,4	0,0	0,0	0,0	0,3
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr

Bewertungsinformationen	Deutschland in Mio. EUR	Frankreich in Mio. EUR	Groß- britannien in Mio. EUR	Spanien in Mio. EUR	Finnland in Mio. EUR	Sonstiges Ausland ¹⁾ in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilienvermögen							
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise	241,2	196,4	79,5	171,1	135,4	236,7	1.060,1
Nachhaltiger Jahresmietrohertrag							
Gutachterliche Bewertungsmieten	10,8	12,6	5,1	7,8	5,8	11,8	53,9
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige positive Wertveränderungen ²⁾	1,0	5,1	0,5	0,0	0,0	0,8	7,4
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-22,5	-32,5	-13,7	-8,5	-16,0	-26,6	-119,8
Sonstige negative Wertveränderungen ²⁾	-0,7	-2,1	-0,4	-0,5	-0,8	-1,1	-5,7
Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt	-22,5	-32,5	-13,7	-8,5	-16,0	-26,6	-119,8
Sonstige Wertveränderungen gesamt	0,3	3,0	0,1	-0,5	-0,8	-0,3	1,7
Wertveränderungen gesamt	-22,2	-29,5	-13,6	-9,0	-16,8	-26,9	-118,1

¹⁾ Belgien, Polen, Irland, Schweiz, USA und Österreich

²⁾ 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.



Gran Via 612-614, Barcelona, Spanien

Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

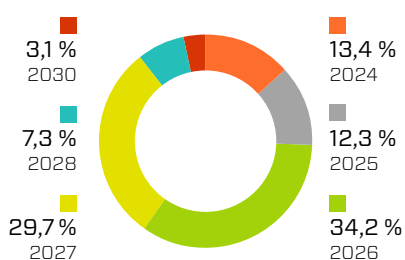
Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 302,6 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 28,6% des Immobilienvermögens und liegt damit unter der für Offene Immobilienfonds zulässigen Größe von 30%. Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilien-erwerben für sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungs-

geber möglichst günstige Kreditkonditionen für den LEADING CITIES INVEST verhandelt.

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben. Im Berichtszeitraum wurden Finanzierungen im Volumen von 48,9 Mio. EUR zurückgeführt, ein Volumen in Höhe von 22,0 Mio. EUR refinanziert und eine Neufinanzierung in Höhe von 9,4 Mio. EUR abgeschlossen.

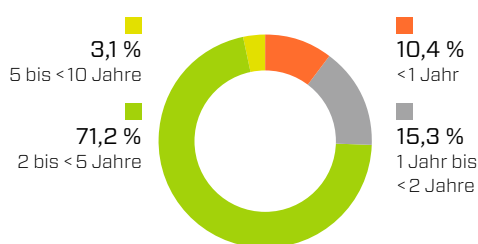
Aufteilung der Kreditvolumina /

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina /

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite /

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2023

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	164,3	87,9	252,2	23,8
GBP-Kredite	0,0	15,6	15,6	1,5
CHF-Kredite	21,6	0,0	21,6	2,0
USD-Kredite	0,0	13,3	13,3	1,3
Gesamt	185,9	116,7	302,6	28,6

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

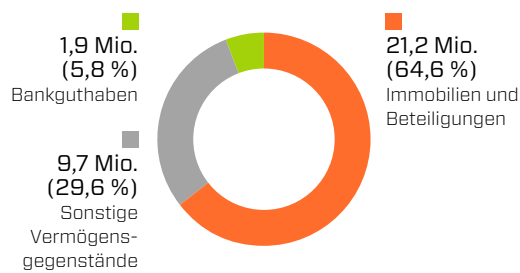
Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2023 siehe Seite 84.

Fremdwährungsrisiko

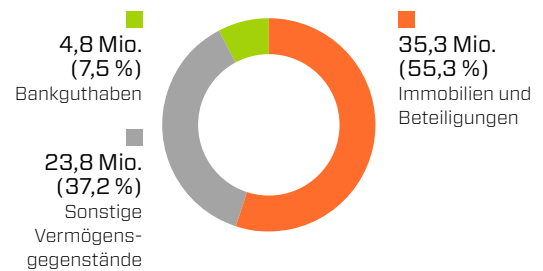
Der LEADING CITIES INVEST investiert auch in Ländern außerhalb des Euroraums; daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und/oder mithilfe von Währungskursicherungsgeschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige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

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 8,05 Mio. EUR; dies entspricht 0,92 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

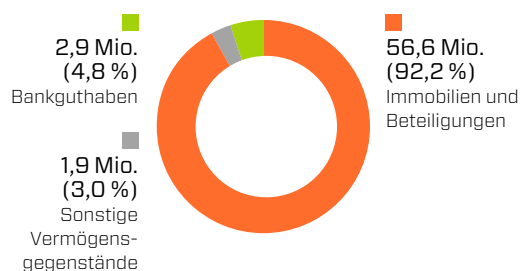
Vermögensgegenstände in USD



Vermögensgegenstände in GBP



Vermögensgegenstände in CHF





147 Milk Street, Boston, USA



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	40,61	61,02	19,15	120,78
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	32,88	5,16	10,52	48,56
./ . Kredite	-	21,56	-	21,56
./ . Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3,36	3,32	0,01	6,70
Fremdwährungsposition	70,13	41,30	29,66	141,09
Devisentermingeschäfte	66,14	38,93	27,97	133,04
Offene Fremdwährungspositionen	3,99	2,37	1,69	8,05
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,46	0,27	0,19	0,92
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,36	0,22	0,15	0,73

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2023 siehe Seite 84.

Immobilientransaktionen während des Berichtszeitraumes

Verkauf

Colonnaden 3, Hamburg

Die erste und einzige abgeschlossene Immobilientransaktion des LEADING CITIES INVEST im Geschäftsjahr 2023 betraf das repräsentative Büro- und Geschäftshaus »Colonnaden 3« in Hamburg.

Das Mitte 2015 erworbene Objekt »Colonnaden 3« in Hamburg wurde zum Verkehrswert gemäß Halbjahresbericht per 30. Juni 2023 veräußert. Dazu wurde im September 2023 der Kaufvertrag abgeschlossen. Der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte nach Kaufpreiszahlung im Dezember 2023.

Das Gebäude steht in prestigeträchtiger Lage am Anfang der Prachtstraße Colonnaden und in direkter Nähe zum Jungfernstieg. Die Verkaufsvorbereitungen wurden mit Abschluss der erfolgreichen Asset-Management-Maßnahmen zum Geschäftsjahresbeginn eingeleitet. Nach Vermietung der letzten Büroflächen auf Marktniveau waren die aktuellen Potenziale ausgeschöpft.





Mit der erfolgreichen Repositionierung des denkmalgeschützten Gebäudes schuf das Asset Management des LEADING CITIES INVEST die Voraussetzungen für den Verkauf. Die Mieterstruktur wurde fortlaufend verbessert und die energetische Situation unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten attraktiviert. Mit Abschluss der Repositionierung der Ausnahmimmobilie wurde diese in das Verkaufsportfolio aufgenommen.

»Colonnaden 3« profitiert von einer sehr guten Infrastruktur. Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr günstig. U-Bahn-Stationen und der ICE-Bahnhof Dammtor sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso zwei Parkhäuser mit rund 500 Stellplätzen.





Immobilienbestand

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand nach dem Verkauf der Immobilie »Colonnaden 3« zum Stichtag 31. Dezember 2023 aus 40 Immobilien an 27 Standorten in elf Ländern auf zwei Kontinenten. Kurz vor Ende des Geschäftsjahres wurden die Verträge über den Verkauf der Immobilien »Greenside« in Edinburgh und »300 Prado« in Marseille unterzeichnet; der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte jeweils erst nach Abschluss des Berichtszeitraumes im Januar 2024. Immobilien-Neuerwerbe fanden während des Geschäftsjahres nicht statt.

Das Asset Management nahm diesbezüglich eine defensive Position ein und konzentrierte sich auf Optimierungen im Bereich Nachhaltigkeit und auf die Erhaltung der hohen Vermietungsquote.

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 837 Mio. EUR im Rahmen eines Nachhaltigkeitsverfahrens zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 78,9 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum 31. Dezember 2023.

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien überwiegend auf CO₂-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sechs weiteren europäischen Ländern Strom aus erneuerbaren Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Und schließlich legen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf eine vorhandene CO₂-neutrale Energieversorgung. Auf diese Weise können wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2023 rund 2.890 Tonnen CO₂ jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 bis zum Stichtag rund 15.045 Tonnen CO₂ in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.

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

Im Jahr 2023 wurde damit begonnen, die ersten Immobilien im Portfolio gemäß EU-Taxonomieverordnung zu optimieren. Im Oktober 2023 wurde »Hammer Straße 30-34« als erstes Objekt des LEADING CITIES INVEST als »taxonomiekonform« klassifiziert. Die Taxonomie-VO definiert Kriterien, nach denen eine Wirtschaftstätigkeit ökologisch nachhaltig ist. Sie dient dem Zweck, finanzielle Geldströme in nachhaltige Investitionen zu lenken. Ziel der Verordnung ist es, künftig nur noch energiesparende und ressourceneffiziente Gebäude als zulässige, also nachhaltige, Investments zu klassifizieren, die zeitgleich nachweislich an die Auswirkungen des Klimawandels angepasst sind und deren Management den UN-Leitprinzipien entspricht. Taxonomiekonformität wird demnach künftig ein wichtiges Qualitätsmerkmal für Immobilien im Wettbewerb sein.

BREEAM[®]



HQE[®]

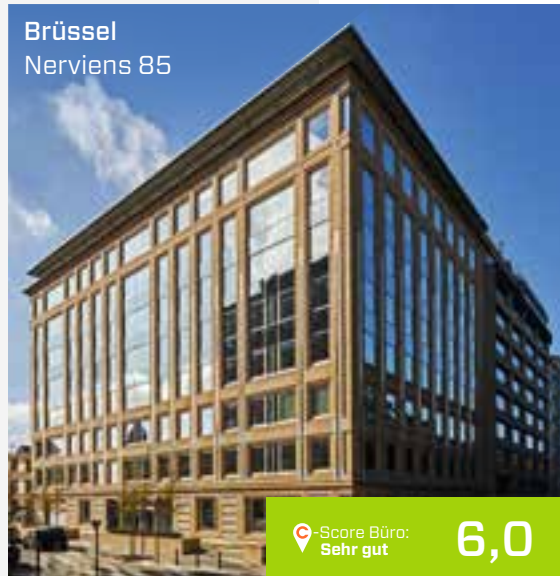
MINERGIE[®]



»Nerviens 85«

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Fahrradstellplätze sind vorhanden, neue stromsparende Aufzüge, Durchführung einer ESG-Studie; die Einführung eines Energieeinsparungsvertrags wird derzeit geplant.

Brüssel
Nerviens 85



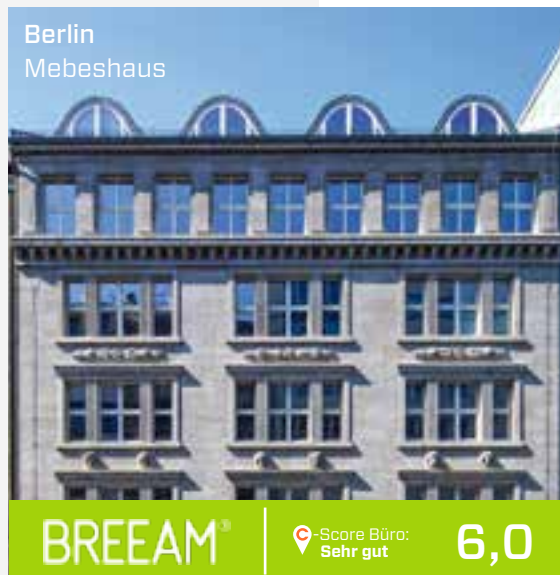
Score Büro:
Sehr gut **6,0**

BELGIEN

»Mebeshaus«

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

Berlin
Mebeshaus



BREEAM® | Score Büro:
Sehr gut **6,0**

DEUTSCHLAND

»Lambda«

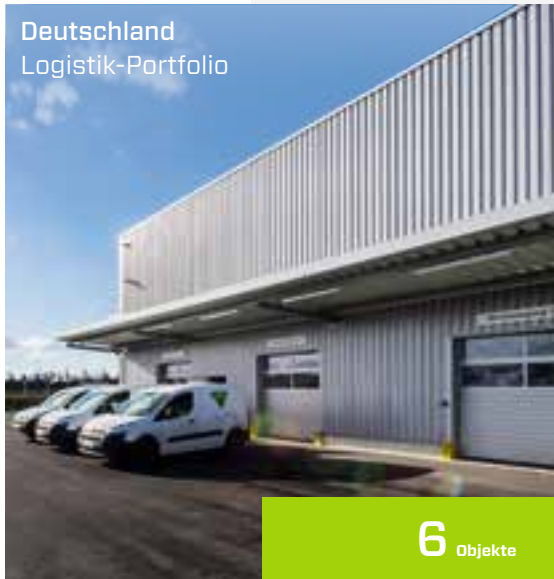
Die Installation von Photovoltaik zur Versorgung des Mieters mit günstigerer und umweltfreundlicher Energie wird derzeit gemeinsam mit dem Mieter geprüft. In diesem Zusammenhang prüfen wir auch den Austausch der vorhandenen Gasheizung gegen umweltfreundlichere Alternativen.

Hartmannsdorf/Chemnitz
Lambda



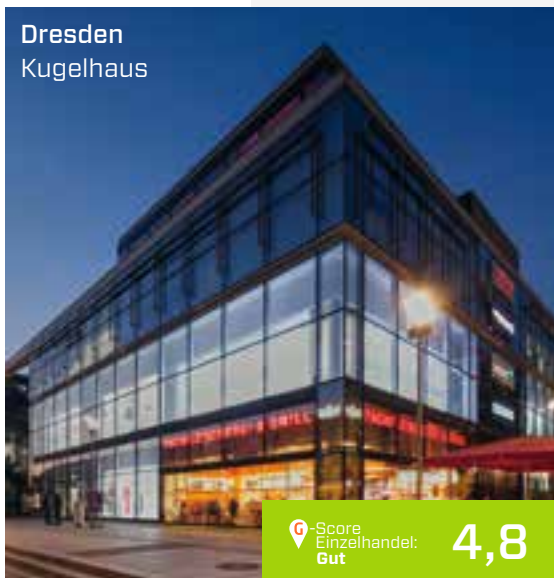
1 Objekt

DEUTSCHLAND



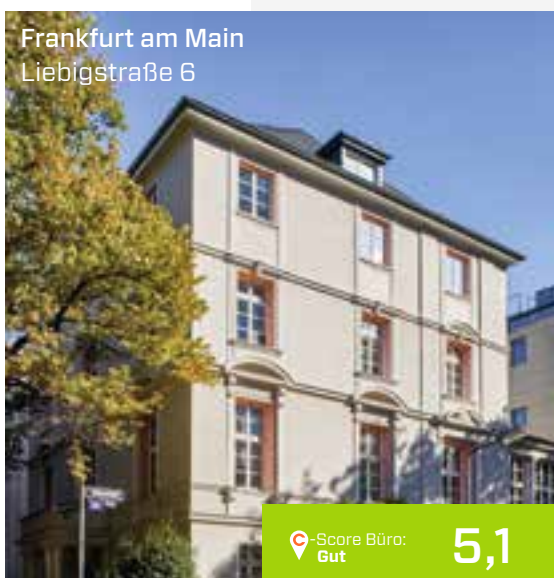
»Logistik-Portfolio Deutschland«

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



»Kugelhaus«

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



»Liebigstraße 6«

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch wurden durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte der Einbau einer neuen, effizienteren Heizungsanlage. Aktuell ist die Implementierung eines Systems zur Optimierung des Gasverbrauchs in Umsetzung.

»Hammer Straße 30-34«

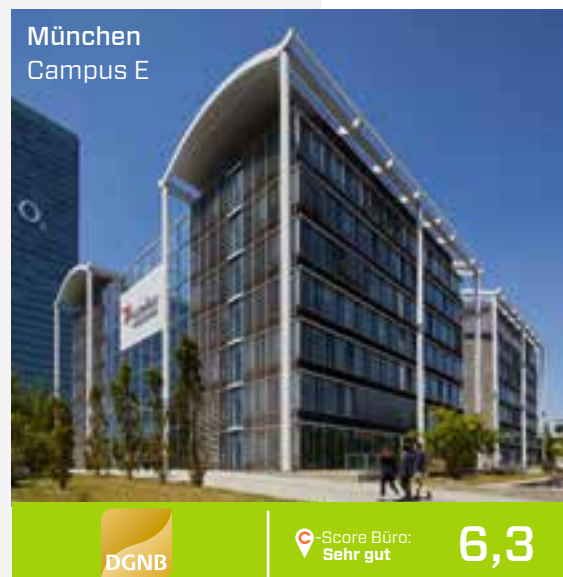
»DGNB-Platin«-zertifiziert und erstes taxonomiekonformes Gebäude im Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Zusätzlich wurde ein jährlich stattfindender Nachhaltigkeitsausschuss gemeinsam mit dem Mieter initiiert. Ladestation für Elektroautos vorhanden. Energieoptimierungssystem zur signifikanten Reduktion der Energieverbräuche für Wärme und Kälte wurde implementiert. Das System nutzt Echtzeit- und prognostizierte Wetterdaten sowie vergangene Erfahrungswerte zur Optimierung der Betriebsparameter im Objekt. Installation einer Photovoltaikanlage derzeit in Prüfung.



DEUTSCHLAND

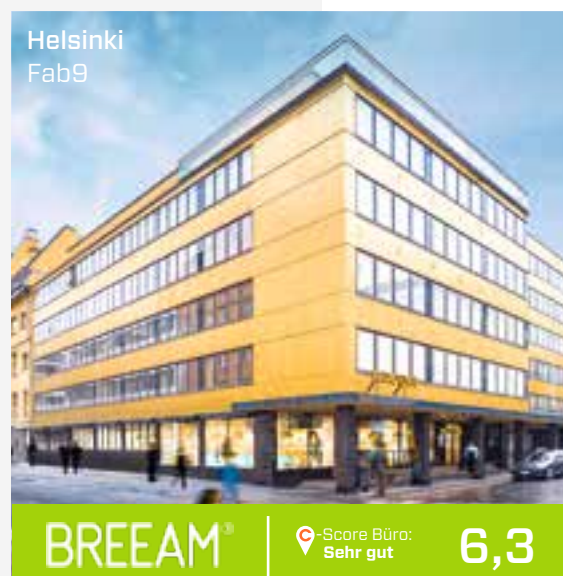
»Campus E«

»DGNB-Gold«-zertifiziert und soeben für weitere drei Jahre bestätigt. Audit zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik, Neueinstellung der Raumluftechnik, Umstellung auf Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen), Energieoptimierungssystem wurde implementiert.



»Fab9«


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



FINNLAND

FINNLAND

Helsinki
Fredriksberg B und C




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

»Fredriksberg B und C«

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

FRANKREICH

Lille
Panorama

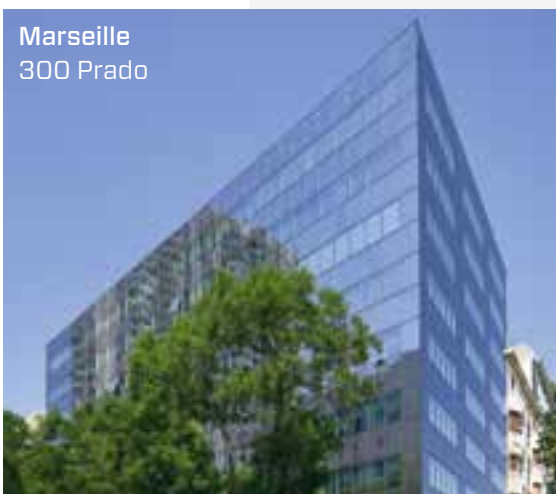


Score Büro: **Gut** **5,0**

»Panorama«

Nach Beginn der Bauarbeiten des Neubauprojekts »Panorama« in Lille im Mai 2021 erfolgte im Juli 2023 die planmäßige Fertigstellung mit anschließender Schlüsselübergabe für das ESG-Vorzeigebauwerk an den Mieter Dalkia. Die energetisch herausragende Immobilie »Panorama« ist der neue Hauptsitz für die rund 400 Beschäftigten des französischen Energiedienstleistungsunternehmens, das die Flächen seit Mitte Oktober 2023 aktiv nutzt. Das Gebäude ist überwiegend aus dem erneuerbaren Rohstoff Holz errichtet und verfügt über begehbare Dachgärten. 10 % der Stellplätze werden für Elektroautos reserviert. Nach Fertigstellung sind **zwei Zertifizierungen geplant: BREEAM »Very good« und BBCA (»Bâtiment Bas Carbone«)**; dies entspricht einem Niedrigenergiehaus.

Marseille
300 Prado



BREEAM | Score Büro: **Gut** **5,0**

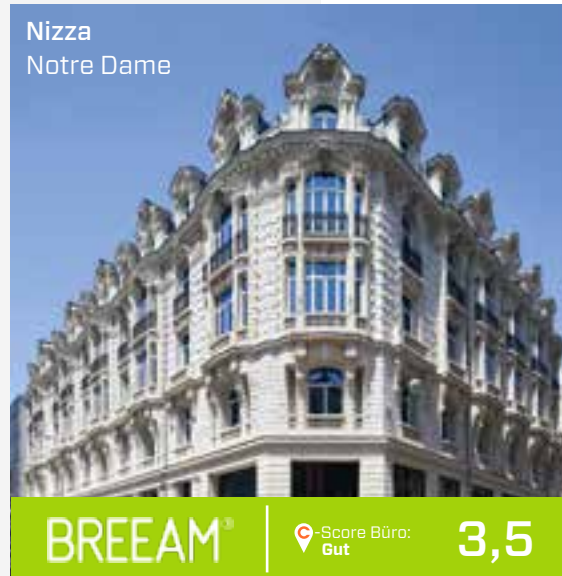
»300 Prado« (verkauft - Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2023)

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

»Notre Dame«

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

Nizza
Notre Dame

**»Le Copernic«**

Ein **BREEAM-In-Use-Zertifizierungsprozess** läuft derzeit, die Ergebnisse werden nunmehr bis Mitte 2024 erwartet. Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ein neuer, effizienterer Heizkessel wurde eingebaut. Ladestationen für Elektroautos und Fahrradstellplätze sind vorhanden.

Paris/Meudon
Le Copernic

**»PIXEL«**

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

Paris/Nanterre
PIXEL

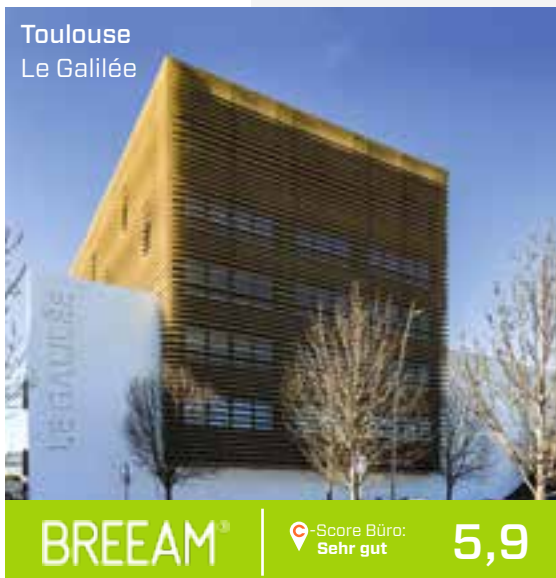


FRANKREICH



»Rue de Charonne«

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



»Le Galilée«

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

GROSSBRITANNIEN

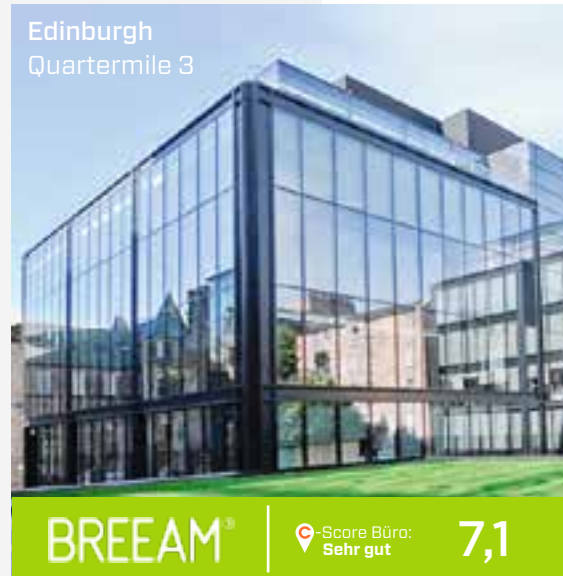


»Greenside« (verkauft - Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2023)

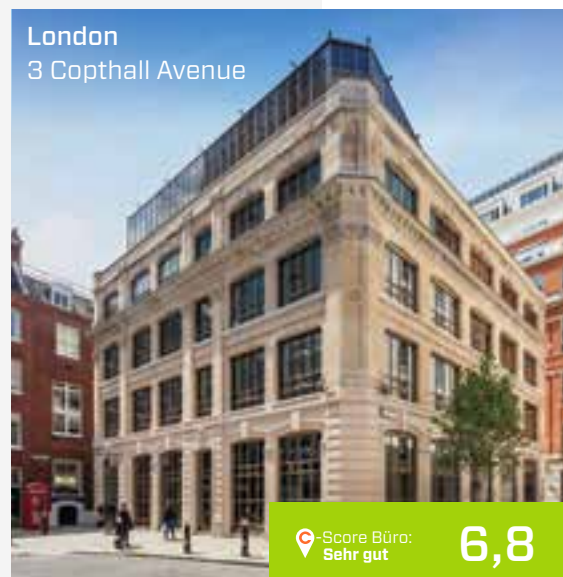
BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »C« auf »A«. Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze, Modernisierung/Verschönerung der Eingangshalle, um den Wohlfühlfaktor zu steigern; Ladestation für Elektroautos ist vorhanden. Implementierung eines Energieoptimierungssystems wurde gestartet.

»Quartermile 3«

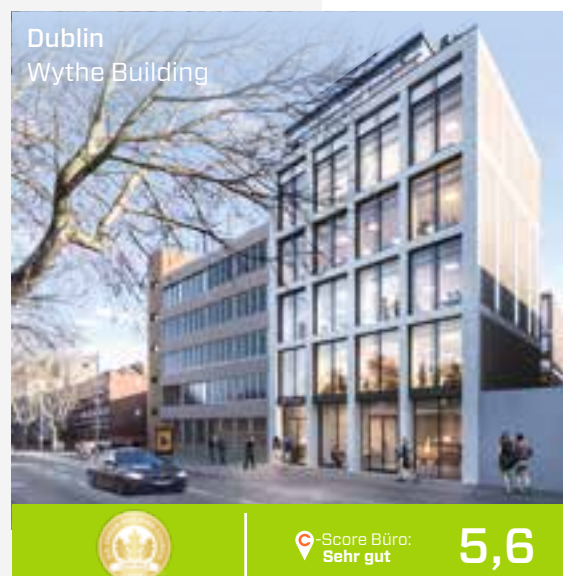
BREEAM-Zertifikat für Neubauten (Very Good) vorliegend; zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Im Rahmen der Neuausstellung des Energieausweises wurde bestätigt, dass das Gebäude als Gesamtes die »Energieeffizienzklasse A« aufweist. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden. Implementierung eines Energieoptimierungssystems wurde gestartet.

**»3 Cophall Avenue«**

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

**»Wythe Building«**

LEED-Gold-Zertifizierung mit unbegrenzter Gültigkeit vorliegend. Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ferner sind stromsparende LED-Leuchten installiert. Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen und Mieterflächen) liegt vor.



ÖSTERREICH

Enns/Linz
Cross Dock Upper Austria



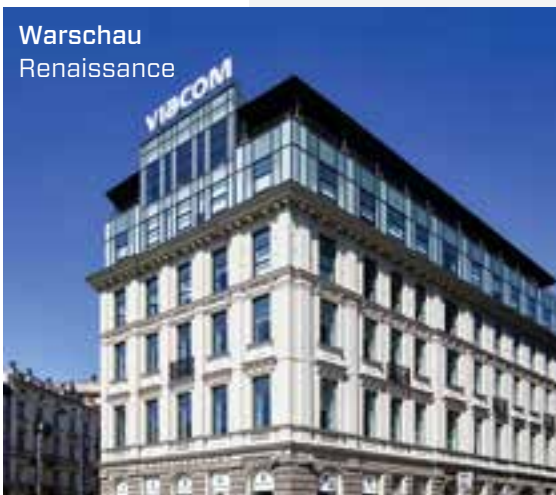
BREEAM | 1 Logistik-
immobilie


»Cross Dock Upper Austria«

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

POLEN

Warschau
Renaissance



BREEAM |  Score Büro: **Sehr gut** | 6,8

»Renaissance«

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

SCHWEIZ

Eysins/Genf
La Porte d'Eysins



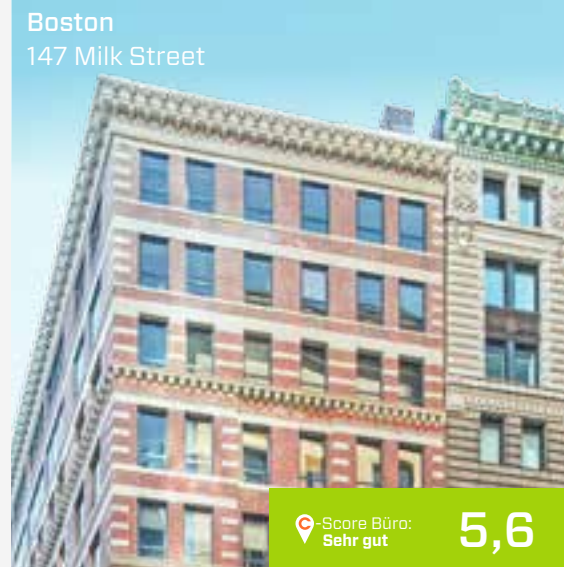
MINERGIE |  Score Büro: **Gut** | 5,5

»La Porte d'Eysins«

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

»147 Milk Street«

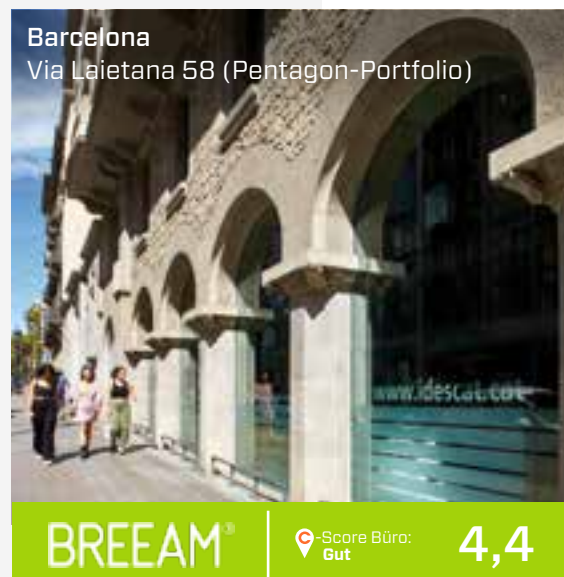
Zur Betriebsoptimierung ist die Durchführung von Audits in Vorbereitung; zwischenzeitlich wurde die umfangreiche Fassadensanierung abgeschlossen, dazu zählte auch die Erneuerung sämtlicher Fensterversiegelungen. Von der City of Boston wurde dafür ein fünf Jahre gültiges Fassadenzertifikat ausgestellt.



USA

»Via Laietana 58«

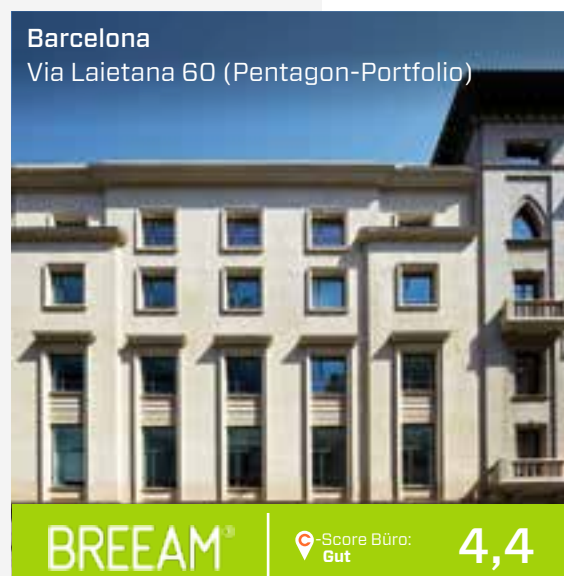
BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Das Gebäude grenzt unmittelbar an »Via Laietana 60« und liegt im historischen Stadtzentrum, dem sogenannten Gotischen Viertel von Barcelona, das sich von der Straße La Rambla bis zur Via Laietana erstreckt. Die Fassade steht unter Denkmalschutz.




SPANIEN


»Via Laietana 60«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »D« auf »C«. Das Gebäude grenzt unmittelbar an »Via Laietana 58« und liegt im historischen Stadtzentrum, dem sogenannten Gotischen Viertel von Barcelona, das sich von der Straße La Rambla bis zur Via Laietana erstreckt. Die Fassade steht unter Denkmalschutz.



Barcelona
Gran Via 612-614 (Pentagon-Portfolio)

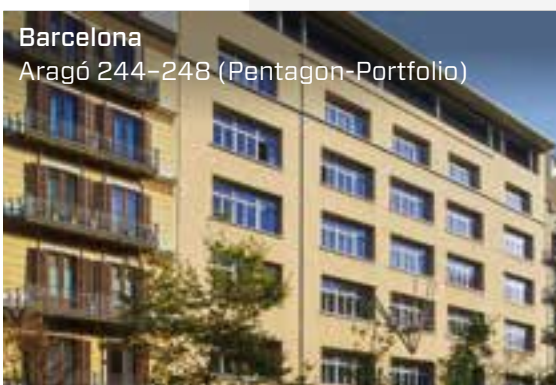



BREEAM |  -Score Büro: **Gut** | **4,4**

»Gran Via 612-614«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »C« auf »B«. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden. Das Gebäude liegt im Viertel L'Eixample, einem erstklassigen Büro-, Geschäfts-, Wohn- und Tourismusviertel im Stadtzentrum von Barcelona.

Barcelona
Aragó 244-248 (Pentagon-Portfolio)



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

»Aragó 244-248«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »D« auf »C«. Das Gebäude liegt im Stadtteil L'Eixample im Zentrum Barcelonas, in dem auch die berühmte Sagrada Família liegt. In der Nähe stehen so bekannte Gebäude wie die Casa Milà und die Casa Batlló am Passeig de Gràcia von Antoni Gaudí.

Barcelona
Aragó 330-332 (Pentagon-Portfolio)



 -Score Büro: **Gut** | **4,4**

»Aragó 330-332«

Das Gebäude wird derzeit komplett modernisiert; dadurch wird eine **BREEAM-Zertifizierung »Very Good in Use«** angestrebt. Neben der Erneuerung der Fassade wird u. a. auch ein neues Klimatisierungssystem nach modernsten ESG-Standards eingebaut. An den vorgesehenen Bauarbeiten beteiligt sich mehrheitlich der künftige Mieter, der sich damit langfristig an die Immobilie bindet. Während des Geschäftsjahres hat er seinen Mietvertrag bereits frühzeitig um drei Jahre bis 2036 verlängert. Nach Fertigstellung der Arbeiten bis Mitte 2024 wird das Gebäude der zukünftige Hauptsitz des katalanischen Gesundheitsministeriums. Die Renovierungs- und Innenausbauarbeiten sind an die Bedürfnisse des künftigen Mieters angepasst. Die Modernisierung setzt Maßstäbe für nachhaltiges Sanieren, höchste Energiestandards sowie variable und moderne Büroräume. Damit soll die Immobilie höchste Effizienzstandards erfüllen. Das Eckgebäude hat eine Nutzfläche von 7.315 qm und wurde im August 2021 als ein Objekt des sogenannten »Pentagon-Portfolios« im Zentrum von Barcelona erworben. Es liegt im Stadtteil L'Eixample, in dem auch die berühmte Sagrada Família liegt.



NEWS

Weitere Aktivitäten im Immobilienbestand

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



Helsinki Fredriksberg B und C

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

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



Marseille Prado

Größter Mieter in dem Gebäude ist der französische Energieversorger EDF. Dieser hat seinen Mietvertrag zu höheren Konditionen um weitere neun Jahre verlängert. Die börsennotierte, staatlich dominierte Elektrizitätsgesellschaft ist der zweitgrößte Stromerzeuger weltweit. Die beiden anderen Hauptmieter sind das weltweit tätige Prüfungs- und Beratungsunternehmen MAZARS sowie Mediaschool als Marktführer für Hochschulbildung in Frankreich. Das Gebäude ist vollvermietet.



Barcelona Gran Via 612-614

Die Generalitat de Catalunya hat ihren Mietvertrag vorzeitig um drei Jahre bis Mitte 2036 verlängert. Das Gebäude ist zu 100 % an den staatlichen Mieter vermietet.





NEWS



Brüssel
Nerviens 85

Das Bürogebäude liegt im »Leopold District«, in dem die meisten europäischen Institutionen (Europäisches Parlament, Europäische Kommission, Europarat) ihren Sitz haben. Es verfügt über eine Nutzfläche von 9.323 qm und wurde im Juli 2017 für den LEADING CITIES INVEST erworben. Nachdem im vergangenen Geschäftsjahr zwei Mieter ihre Verträge gekündigt und ihre Flächen geräumt hatten, konnten im Geschäftsjahr rund 2.500 qm neu an eine weitere Anwaltskanzlei sowie zwei Lobbyverbände der EU – European Aluminium und Edana – und den Dachverband europäischer Einrichtungen, die der Förderung von Menschen mit Behinderungen dienen (EASPD), vermietet werden. Darüber hinaus wurde mit der Renovierung der Lobby und der Meeting- und Sozialräume begonnen, um sowohl den Wohlfühlfaktor für Mieter als auch die Attraktivität für Interessenten zu steigern.



Warschau
Renaissance

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



Nizza Notre Dame

Ein Bestandsmieter, das Pharmaunternehmen NHCO, hat seine angemieteten Flächen nahezu verdoppelt und ab November 2023 einen langfristigen Mietvertrag über neun Jahre abgeschlossen. Darüber hinaus wurde ein neuer Mietvertrag

für ebenfalls neun Jahre über 300 qm mit dem Personalberatungsunternehmen Oktogone Group unterzeichnet. Die Miete für diese Flächen wurde gegenüber der vorherigen Vermietung gesteigert.



München Campus E

Hauptmieter des Gebäudes war seit Ankauf im Juni 2017 die Stadt München mit dem eigenen kommunalen IT-Dienstleister »it@M«. Der Mieter hat den Vertrag nicht verlängert und ist gemäß Laufzeitende im Dezember 2023 ausgezogen.

Das Objekt befindet sich in der für IT-Unternehmen begehrten Mikrolage im Stadtgebiet Nord-West. Es kann sowohl etagenweise als auch als Single-Tenant-Gebäude vermietet werden und verfügt zudem über eine Dachterrasse. Zur schnellstmöglichen Neuvermietung wurden umfangreiche Marketingmaßnahmen erarbeitet, wie z. B. ein Webauftritt, Broschüren, ein Maklerevent und die Planung eines Musterbüros. Der Auszug des Mieters wird derzeit genutzt, um das Gebäude auf den neuesten Stand der Technik zu bringen und u. a. bezüglich der Eingangssituation attraktiver zu gestalten. Das Gebäude hat im Geschäftsjahr die DGNB-Gold- sowie die WiredScore-Gold-Zertifizierung erhalten, WiredScore-Platinum ist in Planung. Erste Gespräche mit potenziellen Mietern haben bereits stattgefunden.



NEWS



Anlageerfolg des LEADING CITIES INVEST

+17,1%

seit Auflage
am 15. Juli 2013



Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

nach der umfassenden gutachterlichen Neubewertung des Immobilienportfolios richten sich nun alle Augen und Anstrengungen auf das Geschäftsjahr 2024 des LEADING CITIES INVEST. Inflation und stark gestiegene Zinsen haben das Marktumfeld für die gewerbliche Immobilienwirtschaft spürbar verändert. Auf diese Situation hat die KanAm Grund Group bereits frühzeitig reagiert und eine defensive Position eingenommen.

Die ursprüngliche Wachstumsstrategie wurde um verschiedene Defensivmaßnahmen zum Schutz der Anleger ergänzt. Seit dem Jahr 2022 erfolgten zunächst nur noch selektive Käufe – und diese auch nur bei sich bietenden besonderen Investitionsmöglichkeiten oder Nutzungsarten. Im Geschäftsjahr 2023 wurde gänzlich auf Neuerwerbungen verzichtet.

Stattdessen richtete sich der Fokus auf die Liquiditätsbeschaffung. Diese wurde notwendig, da im aktuellen Zinsumfeld wie vorn beschrieben attraktive Alternativanlagen branchenweit für rückläufige Mittelzuflüsse bei Offenen Immobilienfonds sorgen und ein leichter Anstieg von Anteilrückgaben zu beobachten war. Da im aktuellen Marktumfeld der Verkauf von Objekten die einzig valide Option zur Liquiditätsbeschaffung darstellt, wurde eine qualitative Analyse des Immobilienportfolios durchgeführt. Das damit verbundene Ziel war die Identifikation eines Portfolios, das nach den notwendigen Objektverkäufen eine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des Fonds auf Basis von Kennzahlen stützt. Damit wird dem Anlageziel des LEADING CITIES INVEST – der Erwirtschaftung von langfristig stabilen Erträgen für die Anleger – Rechnung getragen.

Kurz nach Abschluss des Berichtszeitraumes wurden, wie bereits vorn erwähnt, die Verkäufe der Immobilien »Greenside« in Edinburgh und »300 Prado« in Marseille zur Liquiditätsbeschaffung vollzogen. Auch hier war das Asset-Management-Potenzial hinsichtlich der Gebäudestruktur sowie der Vermietungssituation ausgeschöpft. Die Objekte zählten damit nicht zum identifizierten Portfolio und wurden in den Verkaufsprozess übergeleitet.

Auch auf die Anleger kommt es an

Mitentscheidend für die nächsten Monate wird neben der weiteren Entwicklung der Märkte auch das Verhalten der Anleger sein. Mit der sich aktuell abzeichnenden Zinspause und perspektivischen Zinssenkungen der Zentralbanken erwarten Marktteilnehmer eine Stabilisierung der Immobilienmarktaussichten. Immobilien und auch Offene Immobilienfonds gewinnen für Anleger damit an Attraktivität. Mit neuen Mittelzuflüssen könnte auch der LEADING CITIES INVEST als Immobilienankäufer auftreten und könnten die Anleger von Marktchancen in Form von reduzierten Preisen beim Immobilienankauf profitieren. Denn bis zum Anstieg der Immobilienpreise auf das Niveau der Vorjahre könnten sich gute Kaufmöglichkeiten bieten. Auch wenn das aktuelle Marktumfeld herausfordernd ist: Immobilienfonds sind als langfristige Anlagen gedacht und sollten so auch verstanden werden. Mit diesem Grundsatz ist es für Manager von Offenen Immobilienfonds auch möglich, im besten Sinn der Anleger zu handeln. Aus Sicht der KanAm Grund Group bleibt der LEADING CITIES INVEST für Anleger mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont weiterhin attraktiv.

Dagegen können durch zusätzliche Anteilrückgaben Immobilienverkäufe notwendig

werden, und diese verursachen immer Kosten. Ungeplante Objektverkäufe infolge von Anteilrückgaben verändern zudem die ausgewogene Portfoliostruktur. Gerade im Hinblick auf das aktuelle Marktumfeld und die von unabhängiger Seite mehrfach bestätigten Qualitäten des LEADING CITIES INVEST sollte dies eher vermieden werden, denn weitere Anteilpreisreduzierungen könnten die Folge sein.

Das Markt-Paradoxon

Wir erwarten, dass die Verunsicherung im Markt auch 2024 fortbestehen wird. Die Situation ist zwiespältig.

Auf der Vermietungsseite hat sich der Büroflächenumsatz seit Corona insgesamt wieder erholt. 2023 gab es zwar einen leichten Rückgang, doch ab 2024 wird wieder ein Anstieg des Flächenumsatzes prognostiziert. Die Spitzenmieten verzeichneten 2021 ein starkes Wachstum aufgrund des coronabedingten Nachholeffekts. Prognosen gehen weiterhin von einem Mietwachstum von durchschnittlich 2,0 % bis 2,5 % p.a. in den kommenden Jahren aus. Zwar dürfte sich das Wachstumstempo der Bürospitzenmiete angesichts des wirtschaftlichen Gegenwinds verlangsamen. Jedoch wird für erstklassige Flächen von Nutzern ein Aufschlag gezahlt, was den Aufwärtsdruck auf das Mietniveau aufrechterhält. Im LEADING CITIES INVEST steigen die Mieterträge aufgrund der vereinbarten Mietanpassungsklauseln weiter mit der Inflation. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen in erstklassigen Lagen wird aller Voraussicht nach beständig sein.

All das sind Faktoren, die in normalen Zeiten zumindest stabile Immobilienpreise hätten erwarten lassen. Und dennoch gelangten die unabhängigen Gutachter zu-

letzt bei Neubewertungen von Immobilien zu anderen Ergebnissen.

Wie eingangs berichtet sind die Immobilientransaktionen nahezu zum Erliegen gekommen. Bei der aktuellen Situation auf den Immobilienmärkten lässt sich vor allem angesichts hoher Zinsen und Baukosten eine deutliche Verunsicherung erkennen. Unter Investoren herrscht große Zurückhaltung. Die Immobilientransaktionen nahmen seit dem zweiten Quartal 2022 sukzessive ab und sind mittlerweile auf einem historisch niedrigen Niveau angekommen. Seitens der Verkäufer warten viele darauf, dass sich die Preise auf stabilem Niveau einpendeln und sich an das neue Zinsniveau anpassen. Es bleibt festzuhalten, dass es derzeit sowohl an der für Transaktionen notwendigen Investitionsbereitschaft als auch an der Liquidität und einem ausreichenden Angebot mangelt.

Natürlich kann sich der Markt wieder drehen. Das Zinsniveau dürfte sinken. Krisen und Kriege können enden. Allerdings gehen wir nicht davon aus, dass dies innerhalb weniger Monate geschehen wird. Etwas Geduld ist demnach auch hier das Gebot der Stunde. Die Kriege zwischen der Ukraine und Russland sowie im Nahen Osten haben zwar keinen unmittelbaren Einfluss auf den LEADING CITIES INVEST; der Fonds ist von den Konflikten und deren aktuell absehbaren Folgen nicht direkt betroffen. Dennoch sind mittel- und langfristige Konsequenzen für die internationale Gesamtwirtschaft aktuell noch nicht abschließend abzuschätzen.

Unsere Qualitätszusage

Derweil konzentriert sich das Management des LEADING CITIES INVEST – neben der Liquiditätsbeschaffung – weiterhin auf die Vermietung und Optimierung des Bestands unter Nachhaltigkeits- und Ertragsge-

sichtspunkten. In diesem Jahresbericht sind wieder viele erfolgreiche Aktivitäten beschrieben. Auch vor dem Hintergrund, dass sich die ESG-Richtlinien in Überarbeitung befinden und die Nachhaltigkeitseinstufungen weiterentwickelt werden, hat das Management des LEADING CITIES INVEST nochmals deutliche Verbesserungen im ESG-Bereich durch die Implementierung von Dekarbonisierungsstrategien und die Erhöhung von ESG-Zertifizierungsquoten umgesetzt.

Durch Optimierungen der Portfolioqualität wird es uns weiterhin gelingen, Mieter langfristig an die Objekte zu binden und gegebenenfalls vorzeitige Mietvertragsverlängerungen zu erwirken. Wir sind davon überzeugt, dass der Markt Immobilien belohnen wird, die auf nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen abzielen. Insofern gilt es, die Fokussierung auf den Erhalt und den Ausbau der Qualität des Immobilienportfolios beizubehalten.

Die weitere Entwicklung des Rückgabevolumens wird zudem darüber entscheiden, ob die Verkaufsliste erweitert werden muss. Aufgrund der gesetzlich fixier-

ten Mindesthaltedauer und der Kündigungsfristen bei Anteilrückgaben wird der Verkaufsdruck zeitlich zwar gemindert, sodass Objektverkäufe sorgfältig vorbereitet und verhandelt werden könnten. Die aktuelle Situation am Immobilienmarkt zeigt allerdings, dass Transaktionen zuletzt deutlich länger und oft mehrere Monate dauerten, da die Auswahl von Investoren, die auf der Suche nach qualitativ hochwertigen Immobilien mit entsprechenden Preisen sind, gering ist. Liquiditätsrisiken bleiben dennoch bestehen. Es gilt, sie gemeinsam zu reduzieren.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, wir danken Ihnen für das unserem Fondsmanagement entgegengebrachte Vertrauen. Unser Dank gilt auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren Vertriebspartnern für ihr Engagement, das die Voraussetzungen für eine vorteilhafte Weiterentwicklung des LEADING CITIES INVEST schafft.

Frankfurt am Main, 28. März 2024

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Sascha Schadly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre / Entwicklung des LEADING CITIES INVEST

	31.12.2023 in Mio. EUR	31.12.2022 in Mio. EUR	31.12.2021 in Mio. EUR	31.12.2020 in Mio. EUR
Immobilien	477,1	545,0	502,6	544,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	301,3	356,7	327,9	141,8
Bankguthaben	99,9	178,0	130,6	127,3
Sonstige Vermögensgegenstände	221,0	238,4	232,8	174,1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	227,4	298,3	260,4	217,7
Fondsvermögen	871,9	1.019,8	933,5	770,2
Anteilumlauf in Stück	9.337.254	9.646.566	8.797.447	7.259.141
Anteilwert in EUR	93,37	105,71	106,11	106,09
Ausgabepreis in EUR	98,51	111,52	111,95	111,92
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR	2,25	2,28	2,70	2,66
Tag der Ausschüttung	07.05.2024	02.05.2023	03.05.2022	04.05.2021
Anlageerfolg p.a.¹⁾	-9,7 %	2,2 %	2,6 %	2,5 %
Anlageerfolg seit Auflage²⁾	17,1 %	29,8 %	27,0 %	23,8 %

¹⁾ 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.

²⁾ Auflegedatum: 15. Juli 2013; Vertriebsstart, d. h. Hereinnahme ersten Anlegerkapitals, 20. November 2013

Vermögensübersicht / zum 31. Dezember 2023

A. Vermögensgegenstände	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien ¹⁾			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 92.775.034,71 EUR)		477.045.034,71	54,7
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 28.008.987,45 EUR)		301.296.698,25	34,6
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 10.397.323,44 EUR)		99.919.109,66	11,5
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.744.363,14 EUR)	13.755.499,34		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 34.374.390,11 EUR)	158.049.773,59		
3. Zinsansprüche	248.962,40		
4. Anschaffungsnebenkosten	38.317.383,94		
4.1 bei Immobilien: 21.474.979,45 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 16.842.404,49 EUR			
5. Andere (davon in Fremdwährung: 2.048.574,87 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 38.167.328,12 EUR)	10.614.870,45	220.986.489,72	25,3
Summe der Vermögensgegenstände		1.099.247.332,34	126,1
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 21.563.342,32 EUR)	185.884.842,32		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 1.084.109,88 EUR)	5.208.051,99		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 2.640.959,65 EUR)	15.047.467,64		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 1.555.376,62 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 26.843.788,47 EUR)	5.929.416,58	212.069.778,53	24,3
VI. Rückstellungen ³⁾		15.282.754,56	1,8
(davon in Fremdwährung: 1.414.866,49 EUR)			
Summe der Schulden		227.352.533,09	26,1
VII. Fondsvermögen		871.894.799,25	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2023 siehe Seite 84.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 66 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 83

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 84 f.

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST reduzierte sich insgesamt um 67,9 Mio. EUR auf 477,1 Mio. EUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien sowie dem Verkauf einer Immobilie in Deutschland.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** weisen einen Wert von 301,3 Mio. EUR aus. Die negative Veränderung zum Vorjahr (- 55,4 Mio. EUR) resultiert ebenfalls im Wesentlichen aus den Wertveränderungen der Immobilien in den Beteiligungsgesellschaften.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2023 insgesamt 25 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter zehn in Deutschland (eins im Bau/Umbau befindlich), zehn in Frankreich (eins 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 66 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (99,9 Mio. EUR) sind auf Kontokorrentkonten sowie als Tages- und Festgelder angelegt und haben einen Anteil von 11,5 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Nettofondsvermögens (43,6 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 13,8 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten (9,4 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Mieten (4,4 Mio. EUR). Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2024.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 158,0 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 0,2 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus Zinsforderungen aus Tages- und Festgeldern.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Geschäftsjahresende 38,3 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (21,5 Mio. EUR) und den über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (16,8 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (10,6 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (2,9 Mio. EUR), Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (2,5 Mio. EUR), Forderungen aus Sicherheitsleistungen (2,1 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Umsatzsteuer (1,9 Mio. EUR) und sonstigen Steuern (0,7 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (185,9 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (68,9 Mio. EUR), Frankreich (46,9 Mio. EUR), die Schweiz (21,6 Mio. EUR), Finnland (20,0 Mio. EUR) sowie Spanien (15,0 Mio. EUR) und Österreich (13,5 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (5,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Baukosten für das Objekt Panorama in Lille (2,1 Mio. EUR) sowie noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 3,1 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung

(15,0 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Mietabgrenzungen und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 13,7 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kautionen (1,3 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen

(5,9 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (2,5 Mio. EUR), aus Verkäufen (0,8 Mio. EUR), aus Umsatzsteuer (0,7 Mio. EUR) sowie Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,7 Mio. EUR).

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 15,3 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 2023 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 2,7 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen im Wesentlichen für Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (8,2 Mio. EUR), für Energiemanagement (3,0 Mio. EUR), für Vermietungskosten (0,3 Mio. EUR) sowie für Beratungs- und Prüfungskosten (0,3 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 871,9 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2023 wurden 228.269 Anteile ausgegeben und 537.581 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von insgesamt 9.337.254 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 93,37 EUR.

Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

An- und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die wesentlichen realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilientransaktionen betreffen den Verkauf der Immobilie »Colonnaden 3« in Hamburg. Die im Berichtszeitraum getätigten Verkäufe von Immobilien werden auf Seite 83 dargestellt. Ankäufe sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

Die realisierten Gewinne und Verluste aus Währungssicherungsgeschäften betreffen im Geschäftsjahr ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte für die Absicherung der Währungen GBP, USD und CHF. Sie werden im Detail auf Seite 85 dargestellt.

Immobilienverzeichnis

40 Immobilien an 27 Standorten in elf Ländern



USA

Nr. 40 | Boston
147 Milk Street

SPANIEN

Nr. 27 | Barcelona
Gran Via 612-614

Nr. 28 | Barcelona
Via Laietana 58

Nr. 29 | Barcelona
Via Laietana 60-62

Nr. 30 | Barcelona
Aragó 244-248

Nr. 31 | Barcelona
Aragó 330-332

GROSSBRITANNIEN

Nr. 23 | London
3 Cophall Avenue

Nr. 24 | Edinburgh
Greenside

Nr. 39 | Edinburgh
Quartermile 3

IRLAND

Nr. 32 | Dublin
Wythe Building

FRANKREICH

Nr. 1 | Paris
Rue de Charonne
(Lot 102)

Nr. 2 | Paris
Rue de Charonne
(Lot 103)

Nr. 3 | Paris
Rue de Charonne
(Lot 104)

Nr. 4 | Paris
Rue de Charonne
(Lot 111)

Nr. 5 | Paris
Rue de Charonne
(Lot 39, 47 & 48)

Nr. 6 | Nizza
Notre Dame

Nr. 7 | Marseille
300 Prado

Nr. 8 | Toulouse
Le Galilée

Nr. 9 | Paris
PIXEL

Nr. 10 | Lille
Panorama

Nr. 26 | Paris
Le Copernic

BELGIEN

Nr. 21 | Brüssel
Nerviens 85

CH

SCHWEIZ

Nr. 25 | Genf
La Porte d'Eysins

DEUTSCHLAND

Nr. 11 | München
Campus E

Nr. 12 | Buchholz
Hanomagstr. 31

Nr. 13 | Lübeck
Estlandring 1-3

Nr. 14 | Erfurt
An der Büßleber
Grenze 7

Nr. 15 | Kiel
Otto-Flath-Str. 1

Nr. 16 | Chemnitz
Annaberger Str. 101

Nr. 17 | Bochum
Am Hellweg 9

Nr. 18 | Frankfurt
Liebigstr. 6

Nr. 19 | Dresden
Kugelhaus

Nr. 20 | Hartmannsdorf
Lambda

Nr. 36 | Berlin
Mebeshaus

Nr. 37 | Hamburg
Hammer Straße
30-34

FINNLAND

Nr. 33 | Helsinki
Fredriksberg B

Nr. 34 | Helsinki
Fredriksberg C

Nr. 35 | Helsinki
Fab9

POLEN

Nr. 38 | Warschau
Renaissance

Vermögensaufstellung, Teil I / Immobilienverzeichnis

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
		1	2
Laufende Nummer			
Name der Immobilie		Rue de Charonne Boutique 102	Rue de Charonne Boutique 103
Land		Frankreich	Frankreich
Lage des Grundstücks		75011 Paris, Rue de Charonne 18-24	75011 Paris, Rue de Charonne 18-24
Art des Grundstücks ¹⁾		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	700.000,00	420.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	1.087.606,00	905.531,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	893.803,00	662.765,50
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.409,47	76.735,88
in % des Kaufpreises		6,0	6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.631,65	66.028,77
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	8.467,24	7.716,05
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	7.539,32	6.870,47
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,9	0,9
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014	1930, 2013-2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85 ⁴⁾	56,15 ⁴⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2	55,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		H 100 %	H 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	67,4	55,9
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	67,4	55,9
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	41,0	41,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	51,0	51,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	7,6	6,8
Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 ⁷⁾	in TEUR	67,4	55,9
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2024 - 31.12.2024 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	67,4	55,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	0,0

Zwischensumme
Immobilien

3	4	5	
Rue de Charonne Boutique 104	Rue de Charonne Boutique 111	Rue de Charonne Boutique 39, 47 & 48	
Frankreich	Frankreich	Frankreich	
75011 Paris, Rue de Charonne 18-24	75011 Paris, Rue de Charonne 18-24	75011 Paris, Rue de Charonne 18-24	
G, V	G, V	G, V	
-	-	-	
1.500.000,00	1.300.000,00	6.100.000,00	
1.629.467,00	1.533.136,00	4.744.260,00	
1.564.733,50	1.416.568,00	5.422.130,00	9.960.000,00
0,2	0,2	0,6	1,2
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	34.258,80	
9.836,18	10.570,73	30.504,42	65.321,12
0,0	0,0	0,0	0,0
0,9	0,9	0,9	
11/2014	11/2014	11/2014	
1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	
138,35 ⁴⁾	116,6 ⁴⁾	688,5 ⁴⁾	
133,1	129,7	832,8	
-	-	-	
H 100 %	H 100 %	H 100 %	
K	K	K, L	
101,0	93,2	271,6	
101,0	93,2	271,6	
51,0	51,0	41,0	
41,0	41,0	51,0	
0,0	0,0	0,0	
8,7	6,8	2,1	
101,0	93,2	271,6	
101,0	93,2	271,6	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 82

Fortsetzung von Seite 67

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
		6	7
Laufende Nummer			
Name der Immobilie		Notre Dame	300 Prado
Land		Frankreich	Frankreich
Lage des Grundstücks		06000 Nizza 22/26 Avenue Notre Dame, 33 Rue Lamartine	13008 Marseille 300 Avenue du Prado
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	23.200.000,00	15.700.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	22.900.000,00	15.600.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	23.050.000,00	15.650.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,6	1,8
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.272.999,09	1.788.429,81
in % des Kaufpreises		9,6	10,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.581.877,60	1.057.290,00
davon sonstige Kosten	in EUR	691.121,49	731.139,81
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	235.497,91	196.834,70
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.199.655,71	966.917,31
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,3	5,4
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2019	05/2019
Bau-/Umbaujahr		um 1900/2017/2018	1974/2014
Grundstücksgröße	in qm	2.058,0	881,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.071,0	4.921,0 ⁹⁾
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 53 %, H 25 %, F 20 %, Kfz 1 %, I 1 %	B 87 %, Kfz 11 %, I 2 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, B, D	K, L, TG, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.331,2	1.059,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.406,2	1.035,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	46,0	51,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	46,0	51,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		24,5	1,6
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,0	7,4
Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 ⁷⁾	in TEUR	971,3	1.047,1
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2024 - 31.12.2024 ^{7)B)}	in TEUR	1.050,8	1.047,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		31,6	33,5

Zwischensumme
Immobilien

8	9	10	
Le Galilée	PIXEL	Panorama	
Frankreich	Frankreich	Frankreich	
31700 Toulouse-Blagnac, 9 Boulevard Henri Ziegler	92000 Nanterre, 12-14 Rue du Port	59350 Saint-André-lez-Lille, 180 Rue Sadi Carnot	
G	G	G	
-	-	-	
24.000.000,00	73.120.000,00	29.300.000,00	
24.000.000,00	71.600.000,00	28.500.000,00	
24.000.000,00	72.360.000,00	28.900.000,00	173.920.000,00
2,8	8,3	3,3	20,0
2.493.242,05	7.743.642,21	1.402.893,36	16.431.569,50
9,6	9,3	4,5	
1.541.727,00	5.601.925,00	501.500,00	
951.515,05	2.141.717,21	901.393,36	
253.710,14	842.030,44	144.926,10	
1.429.374,95	4.823.873,52	1.080.980,82	9.566.123,43
0,2	0,6	0,1	1,1
5,7	6,2	7,7	
09/2019	03/2020	09/2021	
2010	2013	2023	
11.173,0	7.008,0	5.666,0	
10.478,0	16.446,7	7.731,2	
-	-	-	
B 81%, Kfz 19%	B 91%, Kfz 8%, H 1%	B 91%, A 9%	
K, L, D, TG	K, L, D, TG, F	K, L, D, TG	
1.768,8	4.713,0	1.373,3	
1.781,2	4.598,3	1.222,2	
57,0	60,0	69,0	
47,0	50,0	60,0	
- 10)	0,0	0,0	
- 10)	1,0	11,6	
1.775,0	4.655,7	1.297,8	
1.775,0	4.655,7	1.297,8	
0,0	29,3	32,5	

Fußnoten siehe
Seite 82

Fortsetzung von Seite 69

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
		11	12
Laufende Nummer		CAMPUS E	Hanomagstraße 31
Name der Immobilie		Deutschland	Deutschland
Land		80992 München, Georg-Brauchle-Ring 64-66	21244 Buchholz, Hanomagstraße 31
Lage des Grundstücks			
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	54.600.000,00	5.700.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	54.600.000,00	5.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	54.600.000,00	5.700.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	6,3	0,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.937.705,91	442.816,46
in % des Kaufpreises		5,3	8,2
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.982.500,00	323.926,47
davon sonstige Kosten	in EUR	955.205,91	118.889,99
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	69.399,61	44.245,29
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.008.730,35	221.347,62
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,4	5,0
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		06/2017	12/2018
Bau-/Umbaujahr		2004/2017	2017
Grundstücksgröße	in qm	5.759,0	7.305,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.182,0	3.103,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 80 %, H 13 %, Kfz 6 %, I 1 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D, TG	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.323,6	351,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.331,8	351,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	59,0	44,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	51,0	34,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		- ¹⁰⁾	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	- ¹⁰⁾	9,0
Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 ⁷⁾	in TEUR	2.327,7	351,2
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2024 - 31.12.2024 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	2.327,7	351,2
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		40,3	28,6

			Zwischensumme Immobilien
13	14	15	
Estlandring 1-3	An der Büßleber Grenze 7	Otto-Flath-Straße 1	
Deutschland	Deutschland	Deutschland	
23560 Lübeck, Estlandring 1-3	99098 Erfurt, An der Büßleber Grenze 7	24109 Melsdorf/Kiel, Otto-Flath-Straße 1	
G	G	G	
-	-	-	
6.000.000,00	7.000.000,00	6.000.000,00	
6.100.000,00	7.100.000,00	6.000.000,00	
6.050.000,00	7.050.000,00	6.000.000,00	253.320.000,00
0,7	0,8	0,7	29,2
547.302,96	636.707,87	540.093,80	21.536.196,50
9,6	9,5	9,6	
339.994,25	399.123,69	337.423,42	
207.308,71	237.584,18	202.670,38	
54.685,36	63.618,50	53.965,02	
273.576,57	318.266,80	269.972,99	11.658.017,76
0,0	0,0	0,0	1,2
5,0	5,0	5,0	
12/2018	12/2018	12/2018	
2017	2017	2017	
8.029,0	10.809,0	9.851,0	
3.532,0	3.926,0	3.708,0	
-	-	-	
1100 %	1100 %	1100 %	
K	K	K	
347,2	407,0	344,3	
347,2	407,0	344,3	
44,0	44,0	44,0	
34,0	34,0	34,0	
0,0	0,0	0,0	
9,0	10,0	10,0	
347,2	407,0	344,3	
347,2	407,0	344,3	
28,0	28,3	28,1	

Fußnoten siehe
Seite 82

Fortsetzung von Seite 71

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
		16	17
Laufende Nummer		Annaberger Straße 101	Am Hellweg 9
Name der Immobilie		Deutschland	Deutschland
Land		09120 Chemnitz, Annaberger Straße 101	44805 Bochum, Am Hellweg 9
Lage des Grundstücks			
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	6.600.000,00	5.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	6.700.000,00	5.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	6.650.000,00	5.650.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,8	0,6
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	415.569,11	511.206,29
in % des Kaufpreises		6,6	9,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	374.700,68	318.142,06
davon sonstige Kosten	in EUR	40.868,43	193.064,23
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	41.522,79	51.078,66
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	207.727,68	259.871,37
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,0	5,1
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018	01/2019
Bau-/Umbaujahr		2018	2018
Grundstücksgröße	in qm	8.610,0	6.660,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.714,0	3.184,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		I 100 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	376,8	321,5
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	376,8	321,5
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	45,0	45,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	35,0	35,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	11,0	11,0
Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 ⁷⁾	in TEUR	376,8	321,5
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2024 - 31.12.2024 ^{7)B)}	in TEUR	376,8	321,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		28,5	28,4

Zwischensumme
Immobilien

18	19	20	
Liebigstraße 6	Kugelhaus	Lambda	
Deutschland	Deutschland	Deutschland	
60323 Frankfurt am Main, Liebigstraße 6	01069 Dresden, Wiener Platz 10	09232 Hartmannsdorf Ernst-Lässig-Straße 10	
G	G	G	
-	-	-	
10.300.000,00	12.700.000,00	13.100.000,00	
9.700.000,00	12.800.000,00	12.700.000,00	
10.000.000,00	12.750.000,00	12.900.000,00	301.270.000,00
1,1	1,5	1,5	34,7
1.027.706,25	958.013,81	999.573,17	25.448.265,13
10,1	7,3	7,6	
639.903,00	488.500,00	512.500,00	
387.803,25	469.513,81	487.073,17	
69.866,88	35.444,28	91.720,89	
590.516,13	569.877,91	824.175,86	14.110.186,71
0,1	0,1	0,1	1,5
5,7	6,0	8,3	
09/2019	12/2019	03/2022	
1950/1986	2006/2013-2014/2017-2018	1980/2003	
581,0	1.599,0	29.301,0	
1.104,0	4.867,1	13.076,0	
-	-	203,0	
B 97 %, Kfz 3 %	H 97 %, I 3 %	I 100 %	
K, L	K, L, D	K	
331,3	864,0	784,6	
374,9	864,0	723,1	
36,0	47,0	27,0	
33,0	47,0	29,0	
0,0	0,0	0,0	
7,8	5,6	9,0	
353,1	905,3	753,9	
353,1	869,9	753,9	
50,0	0,0	30,5	

Fußnoten siehe
Seite 82

Fortsetzung von Seite 73

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
		21	22
Laufende Nummer		Nerviens 85	Cross Dock Upper Austria
Name der Immobilie		Belgien	Österreich
Land		1040 Brüssel Avenue des Nerviens 85	4470 Enns Johanna-Hager-Straße 2
Lage des Grundstücks			
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	43.100.000,00	38.900.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	44.100.000,00	39.900.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	43.600.000,00	39.400.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,0	4,5
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	1.216.999,24	3.895.896,00
in % des Kaufpreises		2,7	8,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	2.095.000,00
davon sonstige Kosten	in EUR	1.216.999,24	1.800.896,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	121.633,27	389.269,65
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	434.214,14	3.339.187,08
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,6	8,6
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2017	07/2022
Bau-/Umbaujahr		1990/2010	2019
Grundstücksgröße	in qm	1.339,0	47.667,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.323,0	12.979,6
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 89 %, Kfz 11 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D, TG	-
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.430,7	1.663,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.463,1	1.663,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	37,0	46,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	37,0	46,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		43,5	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	6,2	15,5
Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 ⁷⁾	in TEUR	1.139,2	1.663,2
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2024 - 31.12.2024 ^{7)B)}	in TEUR	1.516,6	1.663,2
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		0,0	34,3

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ¹⁾			Summe Immobilien
23	24	25	
3 Copthall Avenue	Greenside	La Porte d'Eysins	
Großbritannien	Großbritannien	Schweiz	
EC2R 7BH London 3 Copthall Avenue	EH7 5JH Edinburgh 12 Blenheim Place	1262 Eysins Route de Crassier 1-3	
G	G	G	
-	-	-	
19.542.476,15	12.070.352,91	61.132.075,47	
19.657.431,89	12.231.290,95	60.916.442,05	
19.599.954,02	12.150.821,93	61.024.258,76	477.045.034,71
2,2	1,4	7,0	54,8
1.694.530,70	1.540.028,25	3.468.642,31	37.264.361,63
8,9	7,6	5,1	
1.076.546,80	888.728,81	1.977.017,99	
617.983,90	651.299,44	1.491.624,32	
169.393,21	153.876,36	346.579,37	
760.181,24	694.762,09	2.136.448,19	21.474.979,45
0,1	0,1	0,3	2,5
4,5	4,5	6,2	
06/2018	07/2018	02/2020	
1875/2016	1989/2017	2019	
477,0	1.822,5	4.224,0	
1.630,0	3.569,1	6.546,0	
-	-	-	
B 100 %	B 97 %, Kfz 3 %	B 87 %, Kfz 10 %, I 3 %	
K, L	K, L	K, L, TG	
1.237,9	1.201,1	2.835,9	
1.219,0	1.205,2	3.044,4	
45,0	55,0	66,0	
45,0	49,0	66,0	
24,2	1,2	0,0	
6,0	4,0	4,8	
1.228,5	1.203,2	2.940,2	
1.228,5	1.203,2	2.940,2	
0,0	44,7	35,3	

Fußnoten siehe
Seite 82

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
Gesellschaftskapital	in EUR	17.074.031,00	8.894.138,19
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	08/2021
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	19.954.259,21
Darlehen	in EUR	9.200.000,00	52.770.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	17.949.550,84	96.255.179,80
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,1	11,0
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00	5.108.503,59
in % des Kaufpreises		0,0	5,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00	5.108.503,59
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00	510.570,59
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	3.878.937,70
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	7,6
Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer		26	27
Name der Immobilie		Le Copernic	Gran Via 612-614
Land		Frankreich	Spanien
Lage des Grundstücks		92360 Meudon-la-Forêt, 1-3, Rue Jeanne Braconnier	08007 Barcelona, Gran Via de les Cortes Catalanes 612-614
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	22.500.000,00	53.800.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	22.500.000,00	52.800.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	22.500.000,00	53.300.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,6	6,1
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	-
in % des Kaufpreises		8,1	-
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	784.576,63	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,3	-
Objektdateien			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	08/2021
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	1948/1995/2004
Grundstücksgröße	in qm	7.200,0	2.032,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	9.944,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 90 %, Kfz 10 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG, D, F	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.866,8	2.401,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.896,0	2.401,7
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	49,0	49,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	48,0	44,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	1,0	9,5
Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 ⁷⁾	in TEUR	1.881,4	2.401,7
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2024 - 31.12.2024 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	1.881,4	2.401,7
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		40,9	30,9 ¹²⁾

III. Über Immobilien-Gesellschaften
gehaltene Immobilien in Ländern
mit Euro-Währung

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
Firma			Wythe Building Dublin PropCo Sarl
Rechtsform			
Sitz der Gesellschaft			2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas
Gesellschaftskapital	in EUR		5.212.000,00
Beteiligungsquote	in %		100,0
Übergang von Nutzen und Lasten			10/2019
Gesellschafterdarlehen	in EUR		10.400.000,00
Darlehen	in EUR		7.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR		2.536.962,94
Anteil am Fondsvermögen	in %		0,3
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR		434.250,00
in % des Kaufpreises			8,3
davon Gebühren und Steuern	in EUR		0,00
davon sonstige Kosten	in EUR		434.250,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR		43.389,34
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR		250.826,04
Anteil am Fondsvermögen	in %		0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		5,8
Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer		31	32
Name der Immobilie		Aragó 330-332	Wythe Building
Land		Spanien	Irland
Lage des Grundstücks		08009 Barcelona, Carrer d'Aragó 330-332	D02 CX48 Dublin, 48-50 Cuffe Street
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	37.800.000,00	19.000.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	37.100.000,00	18.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	37.450.000,00	18.850.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	4,3	2,2
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	-	1.785.446,61
in % des Kaufpreises		-	8,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-	1.298.000,00
davon sonstige Kosten	in EUR	-	487.446,61
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	-	178.544,66
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	-	1.026.631,80
Anteil am Fondsvermögen	in %	-	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	5,8
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		08/2021	10/2019
Bau-/Umbaujahr		1979	2019
Grundstücksgröße	in qm	729,0	513,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.315,0	1.617,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 100 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG	K, L, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.692,5	954,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.692,5	954,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	56,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	54,0	66,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	9,5	9,1
Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 ⁷⁾	in TEUR	1.692,5	954,0
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2024 - 31.12.2024 ^{7)B)}	in TEUR	1.692,5	954,0
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		30,9 ¹²⁾	40,8

Zwischensumme
der Beteiligungen
an Immobilien-
Gesellschaften

Kiinteistö Oy Fredriksberg B	Kiinteistö Oy Fredriksberg C	KOy Horizon Fabian	
00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	00380 Helsinki Valimotie 17-19	
21.639.312,85	16.932.410,19	33.503.500,00	
100,0	100,0	100,0	
12/2019	12/2019	03/2022	
10.900.000,00	8.500.000,00	27.674.166,32	
11.112.000,00	8.888.000,00	0,0	
25.855.683,25	20.655.682,80	41.731.436,57	204.984.496,20
3,0	2,4	4,8	23,6
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	470.768,37	
1.224.747,98	958.207,15	3.884.806,44	10.197.525,31
0,1	0,1	0,4	
5,8	5,8	8,3	
33 Fredriksberg B	34 Fredriksberg C	35 Fab9	
Finnland	Finnland	Finnland	
00510 Helsinki, Konepajankuja 3	00510 Helsinki, Konepajankuja 5	00130 Helsinki, Fabianinkatu 9	
G	G	G	
-	-	-	
36.900.000,00	29.500.000,00	70.200.000,00	
36.600.000,00	28.800.000,00	68.700.000,00	
36.750.000,00	29.150.000,00	69.450.000,00	347.750.000,00
4,2	3,3	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	
1.838,3	1.121,1,0	2.690,0	
1.834,4	1.496,2	2.683,0	
67,0	67,0	59,0	
67,0	67,0	49,0	
8,8	15,5	0,0	
6,5	5,7	6,2	
1.518,1	1.248,4	2.796,2	
1.679,1	1.261,0	2.872,7	
30,2	30,5	-	

Fußnoten siehe
Seite 82

**III. Über Immobilien-Gesellschaften
gehaltene Immobilien in Ländern
mit Euro-Währung**

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
Firma		Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH	Loonie Propco 3 Sarl
Rechtsform			
Sitz der Gesellschaft		60327 Frankfurt am Main Platz der Einheit 2, Pollux	2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas
Gesellschaftskapital	in EUR	13.934.270,22	17.512.003,15
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2020	01/2021
Gesellschafterdarlehen	in EUR	28.000.000,00	14.700.000,00
Darlehen	in EUR	27.500.000,00	21.900.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	21.258.373,92	29.508.084,39
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,4	3,4
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	2.734.988,79	3.997.730,31
in % des Kaufpreises		10,9	11,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.139.707,00	1.928.258,00
davon sonstige Kosten	in EUR	1.595.281,79	2.069.472,31
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	459.977,27	364.362,29
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.752.429,83	2.829.718,74
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,4	7,1
Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer		36	37
Name der Immobilie		Mebeshaus	Hammer Straße 30-34
Land		Deutschland	Deutschland
Lage des Grundstücks		10969 Berlin Charlottenstraße 82	22041 Hamburg Hammer Straße 30-34
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	49.000.000,00	64.200.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	49.800.000,00	64.600.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	49.400.000,00	64.400.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,7	7,4
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	-	-
in % des Kaufpreises		-	-
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-	-
davon sonstige Kosten	in EUR	-	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	-	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	-	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	-	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	-
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2020	01/2021
Bau-/Umbaujahr		1913/2010/2021	2006
Grundstücksgröße	in qm	910,0	4.479,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	4.035,0	16.008,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 92 %, A 4 %, I 4 %	B 91 %, Kfz 6 %, I 3 %
Ausstattung ⁶⁾		L, B	K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.738,3	2.574,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.771,7	2.574,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	58,0	53,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	49,0	48,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	12,7	13,0
Mieteinnahmen 01.01.2023 - 31.12.2023 ⁷⁾	in TEUR	1.755,0	2.574,2
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2024 - 31.12.2024 ^{7)B)}	in TEUR	1.755,0	2.574,2
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		55,7	34,0

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ¹⁾			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. Przykowska, 33	EH3 8HA Edinburgh 15 Atholl Crescent	Atlanta, GA 30328 1200 Abernathy Road NE, Suite 1525	
13.072.868,45	14.086.442,12	22.847.389,74	
100,0	100,0	100,0	
05/2019	11/2020	03/2021	
3.546.957,95	26.008.736,64	8.365.653,47	
11.250.000,00	15.605.241,98	13.258.771,53	
17.536.756,29	8.858.279,64	19.150.707,81	301.296.698,25
2,0	1,0	2,2	34,6
1.408.150,92	1.012.905,50	811.886,22	23.882.961,06
8,3	7,2	3,9	
168.245,09	-	-	
1.239.905,83	1.012.905,50	811.886,22	
140.699,44	104.026,59	81.144,16	
761.318,95	714.505,94	586.905,72	16.842.404,49
0,1	0,1	0,1	
5,4	6,9	7,2	
38 Renaissance	39 Quartermile 3	40 147 Milk Street	
Polen	Großbritannien	USA	
00-561 Warschau Mokotowska 19	EH3 9GL Edinburgh 10 Nightingale Way	MA 02109 Boston 147 Milk Street	
G	G	G	
-	-	-	
34.000.000,00	46.327.164,04	40.227.293,23	
34.000.000,00	49.086.101,85	39.415.531,70	
34.000.000,00	47.706.632,95	39.821.412,47	583.078.045,42
3,9	5,5	4,6	
-	3.308.867,02	584.977,00	
-	6,7	1,4	
-	2.587.653,75	-	
-	721.213,27	584.977,00	
-	330.886,71	58.497,70	
-	2.316.206,91	428.008,17	
-	0,2	0,0	
-	6,9	7,2	
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	
1.695,2	2.561,2	2.053,4	
1.688,8	2.701,10	2.124,2	
51,0	55,0	38,0	
52,0	65,0	38,0	
0,0	0,0	0,0	
2,0	8,9	11,0	
1.692,0	2.631,2	2.088,8	
1.692,0	2.631,2	2.088,8	
31,1	32,7	33,3	

Fußnoten siehe
Seite 82

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 75)	477.045.034,71
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 81)	301.296.698,25
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	38.317.383,94

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

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

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

⁴⁾ Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

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

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

⁷⁾ 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.

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

⁹⁾ neues Aufmaß

¹⁰⁾ Im Umbau befindlich, Flächen stehen zur Vermietung aktuell nicht zur Verfügung.

¹¹⁾ Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 31. Dezember 2023; Kurse siehe Seite 84

¹²⁾ bezogen auf das Gesamtportfolio der Beteiligung

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

Die gutachterliche Bewertungsmiete entspricht den von den externen Bewertern festgestellten marktüblich erzielbaren Mieterträgen bei angenommener Vollvermietung.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die von den externen Bewertern festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus dem aktuellsten Gutachten ausgewiesen. Im Rahmen der ImmoWertV 2021 (gültig seit 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.

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2023

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Verkaufsdatum	Kaufpreis Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾				
Deutschland				
Colonnaden 3 20354 Hamburg, Colonnaden 3	07/2015	12/2023	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2023

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Datum der Kaufverpflichtung	Kaufpreis Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung¹⁾				
Großbritannien				
Greenside EH7 5JH Edinburgh, 12 Blenheim Place	07/2018	12/2023	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Frankreich				
300 Prado 13008 Marseille, 300 Avenue du Prado	05/2019	12/2023	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾

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

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

Vermögensaufstellung, Teil II / Bestand der Bankguthaben

	Bestand in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern)		
EUR	89.521.786,22	10,3
GBP	5.514.667,07	0,6
CHF	3.157.159,46	0,4
USD	1.725.496,91	0,2
Bankguthaben gesamt	99.919.109,66	11,5

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2023 siehe Seite 84.

Vermögensaufstellung, Teil III /

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		220.986.489,72	25,3
(insgesamt in Fremdwährung: 38.167.328,12 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	13.755.499,34		1,6
(davon in Fremdwährung: 1.744.363,14 EUR)			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 4.294.812,30 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	158.049.773,59		18,1
(davon in Fremdwährung: 34.374.390,11 EUR)			
3. Zinsansprüche	248.962,40		0,0
4. Anschaffungsnebenkosten	38.317.383,94		4,4
4.1 bei Immobilien: 21.474.979,45 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 16.842.404,49 EUR			
5. Andere	10.614.870,45		1,2
(davon in Fremdwährung: 2.048.574,87 EUR)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanz- instrumenten (s. Erläuterungen Seite 85): 225.554,58 EUR			
II. Verbindlichkeiten		212.069.778,53	24,3
(insgesamt in Fremdwährung: 26.843.788,47 EUR)			
1. aus Krediten	185.884.842,32		21,3
(davon in Fremdwährung: 21.563.342,32 EUR)			
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	5.208.051,99		0,6
(davon in Fremdwährung: 1.084.109,88 EUR)			
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	15.047.467,64		1,7
(davon in Fremdwährung: 2.640.959,65 EUR)			
4. aus anderen Gründen	5.929.416,58		0,7
(davon in Fremdwährung: 1.555.376,62 EUR)			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanz- instrumenten (s. Erläuterungen Seite 85): 2.491.386,51 EUR			
III. Rückstellungen		15.282.754,56	1,8
(davon in Fremdwährung: 1.414.866,49 EUR)			
IV. Fondsvermögen		871.894.799,25	100,0
Anteilwert in EUR		93,37	
Umlaufende Anteile in Stück		9.337.254	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2023 siehe unten.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2023 folgende Kurse auf:

1,00 EUR = 0,86990 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 0,92750 CHF (Schweizer Franken)

1,00 EUR = 1,10870 USD (US-Dollar)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert ¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvermögens (netto)
GBP	57,8	65.237.268,91	66.137.323,23	- 900.054,32	- 0,10
USD	31,2	28.197.555,85	27.972.001,28	225.554,57	0,03
CHF	35,9	37.338.633,81	38.929.966,00	- 1.591.332,18	- 0,18
Summe Offene Positionen		130.773.458,57	133.039.290,51	- 2.265.831,94	- 0,26

2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Gesamtergebnis EUR
GBP	100,0	114.497.816,46	- 171.942,08
USD	52,8	48.916.836,06	625.053,91
CHF	62,0	62.066.969,51	- 978.145,23
Summe Geschlossene Positionen		225.481.622,03	- 525.033,40

¹⁾ Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2023



Ertrags- und Aufwandsrechnung /

vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	in EUR	in EUR	in EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		1.542.052,02	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		1.145.246,89	
(davon in Fremdwährung: 116,31 EUR)			
3. Sonstige Erträge		7158.132,35	
(davon in Fremdwährung: 2.346.032,46 EUR)			
4. Erträge aus Immobilien		27.986.364,88	
(davon in Fremdwährung: 4.149.418,05 EUR)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		4.446.295,87	
(davon in Fremdwährung: 1.846.295,87 EUR)			
6. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)		421.192,74	
Summe der Erträge			42.699.284,75
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		7.401.101,41	
(davon in Fremdwährung: 815.371,41 EUR)			
a) davon Betriebskosten	2.543.618,09		
(davon in Fremdwährung: 555.828,69 EUR)			
b) davon Instandhaltungskosten	3.590.842,19		
(davon in Fremdwährung: 103.054,48 EUR)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	1.058.867,09		
(davon in Fremdwährung: 130.317,47 EUR)			
d) davon sonstige Kosten	207.774,04		
(davon in Fremdwährung: 26.170,77 EUR)			
2. Ausländische Steuern		1.057.333,60	
(davon in Fremdwährung: 630.333,60 EUR)			
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen		3.116.292,85	
(davon in Fremdwährung: 504.724,53 EUR)			
4. Verwaltungsvergütung		8.894.158,67	
davon nicht erfolgsabhängige Vergütung	8.894.158,67		
5. Verwahrstellenvergütung		497.922,75	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		394.092,01	
7. Sonstige Aufwendungen		2.360.201,94	
(davon in Fremdwährung: 127.742,82 EUR)			
davon Sachverständigenkosten	362.684,07		
Summe der Aufwendungen			23.721.103,23
III. Ordentlicher Nettoertrag			18.978.181,52
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			739.669,04
a) aus Immobilien	739.669,04		
2. Realisierte Verluste			525.033,40
a) Sonstiges	525.033,40		
davon aus Devisentermingeschäften: 525.033,40 EUR			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			214.635,64

Fortsetzung auf Seite 87

	in EUR	in EUR	in EUR
Ertragsausgleich			- 548.865,24
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			18.643.951,92
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		7.044.736,67	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		- 115.473.521,96	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			- 108.428.785,29
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			- 89.784.833,37

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen im Inland** (1,5 Mio. EUR) resultieren aus angelegten Tagesgeldern sowie den Zinserträgen aus den laufenden Konten.

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen im Ausland** (1,1 Mio. EUR) im Inland resultieren aus angelegten Tages- und Festgeldern sowie den Zinserträgen aus den laufenden Konten.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 7,2 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (5,4 Mio. EUR), Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (1,1 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,3 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** (28,0 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien und der drei Immobilien-Gesellschaften in Finnland erzielt.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** (4,4 Mio. EUR) resultieren aus den Ausschüttungen von Beteiligungsgesellschaften.

Die **Erträge aus der Eigengeldverzinsung** (Bauzinsen) in Höhe von 0,4 Mio. EUR beinhalten Bauzinsen für das Objekt Panorama, Lille, Frankreich.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 7,4 Mio. EUR enthalten Instandhaltungskosten (3,6 Mio. EUR), nicht umlagefähige Betriebskosten (2,5 Mio. EUR) sowie Kosten der Immobilienverwaltung (1,1 Mio. EUR).

Die **Ausländischen Steuern** (1,1 Mio. EUR) beinhalten Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** betreffen die zur Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen (3,1 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung** für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt für den Berichtszeitraum 8,9 Mio. EUR.

Die **Vergütung der Verwahrstelle** betrug 0,5 Mio. EUR.

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

Die **Sonstigen Aufwendungen** (2,4 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Sonderwerbungskosten der Beteiligungsgesellschaften in Finnland (1,1 Mio. EUR), sonstige Steuer- und Rechtsberatungskosten (0,5 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 19,0 Mio. EUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (0,7 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf einer in Deutschland gelegenen Immobilie. Die realisierten Verluste (0,5 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 - 0,5 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (18,6 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie dem Ertragsausgleich.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (- 108,4 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (7,0 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (115,5 Mio. EUR).

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (18,6 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (- 108,4 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von - 89,8 Mio. EUR.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Der **Ertragsausgleich** beträgt - 0,5 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

Verwendungsrechnung / zum 31. Dezember 2023

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	21.065.644,26	2,26
1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	2.421.692,34	0,26
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	18.643.951,92	2,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	56.822,76	0,01
1. Vortrag auf neue Rechnung	56.822,76	0,01
III. Gesamtausschüttung ¹⁾	21.008.821,50	2,25
1. Endausschüttung	21.008.821,50	2,25
a) Barausschüttung	21.008.821,50	2,25

¹⁾ Die Ausschüttungen unterliegen dem seit 1. Januar 2018 geltenden Investmentsteuergesetz (InvStG). Näheres dazu finden Sie auf den Seiten 108 ff.

Es wird eine Endausschüttung pro Anteil in Höhe von 2,25 EUR am 7. Mai 2024 vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 9.337.254 Stück ergibt dies einen Betrag von 21.008.821,50 EUR.

Es werden 56.822,76 EUR in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

Entwicklungsrechnung / Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	IN EUR	IN EUR
I. Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres		1.019.765.128,21
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 22.193.506,32
2. Mittelzufluss (netto)		- 31.120.482,61
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	23.966.340,59	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 55.086.823,20	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		548.865,24
3. a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		- 5.320.371,90
davon bei Immobilien	- 3.699.389,94	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	- 1.620.981,96	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		- 89.784.833,37
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne	7.044.736,67	
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste	- 115.473.521,96	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		871.894.799,25

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

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 reduzierte sich im Berichtszeitraum auf 871,9 Mio. EUR.

1) Ausschüttung für das Vorjahr

Ausgeschüttet wurden 22,2 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (2. Mai 2023) 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/Aufwandsausgleich

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 86 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).

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

1. Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure:	130.773.458,58 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	93,37	EUR
3.2	Umlaufende Anteile	9.337.254	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	Liquiditätsanlagen
4.3.1	Bankguthaben Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
4.3.2	Festgelder Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
4.4	Sonstige Vermögensgegenstände
4.4.1	Allgemeines Sonstige Vermögensgegenstände werden, mit Ausnahme der Anschaffungsnebenkosten, zum Verkehrswert angesetzt. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.
4.4.2	Forderungen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.
4.4.3	Anschaffungsnebenkosten Die Anschaffungsnebenkosten eines Vermögensgegenstandes im Sinne des § 231 Abs. 1 sowie § 234 KAGB sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer seiner Zugehörigkeit zum Immobilien-Sondervermögen in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren. Wird ein Vermögensgegenstand veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.
4.5	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
4.6	Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, angesetzt.
4.7	Verfahren zur Ermittlung der Devisenkurse Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, die nicht auf die Fondswährung Euro lauten, werden zu dem unter Zugrundelegung des Fixings der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA (»Warburg-Fixing«) ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.
4.8	Rückstellungen
4.8.1	Ansatz und Bewertung von Rückstellungen Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen werden nicht abgezinst. Sie werden aufgelöst, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.
4.8.2	Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern Bei einer direkt gehaltenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, werden aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien. Falls jedoch eine Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie als wesentlich wahrscheinlicher erachtet wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten.

5. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

5.1	Gesamtkostenquote 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.	1,07 %
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	0,03 %
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 (5,4 Mio. EUR), Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (1,1 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,3 Mio. EUR).	
5.9	Transaktionskosten Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände	523.422,57 EUR

6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

6.1	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ¹⁾	5.069 TEUR
6.2	davon feste Vergütung	4.564 TEUR
6.3	davon variable Vergütung	505 TEUR
6.4	Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	98 Mitarbeiter
6.5	Höhe des gezahlten Carried Interest	0 TEUR
6.6	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ¹⁾	2.802 TEUR
6.7	davon Führungskräfte	2.802 TEUR
6.8	davon andere Risktaker	0 TEUR

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	0,00 %
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 30 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.	

¹⁾ 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 Bruttofondsvermögen 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	1,33
7.7	Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50
7.8	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,19

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 Gesamttrendite-Swaps durchgeführt.

Anhang – 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

Name des Produkts: LEADING CITIES INVEST	Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900HEQ00B6GAUWB70
Ökologische und/oder soziale Merkmale	
Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt? <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> JA <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> NEIN	
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: __% <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben , und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthält es einen Mindestanteil von 6,1 % an nachhaltigen Investitionen <input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: __%	<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt .

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 CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST vorangetrieben wird.

Bei Ankauf und Verwaltung der Immobilien des Sondervermögens ist eine wichtige Maßgabe, zur Verminderung von CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Emissionen werden regelmäßig aktualisiert. Die aktualisierten Daten werden dann in den von KanAm Grund erstellten Templates für die Ermittlung der CO₂-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 CO₂-Emissionsdaten des Immobilienportfolios 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 CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST auch bei Aufnahme des Gebäudes in das Immobilienportfolio im relevanten Zeitraum unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfad für das Immobilienportfolio des Sondervermögens liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, die die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilienportfolios verringern.

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

Bei den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Bei der Verwaltung von Immobilien wird regelmäßig jährlich geprüft, ob die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST unterhalb der Werte liegen, die nach dem CRREM-Dekarbonisierungspfad für das Immobilienportfolio im Zusammenhang mit dem Betrieb der jeweiligen Immobilien emittiert werden dürfen. Falls das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST den Zielwert gemäß dem CRREM-Dekarbonisierungspfad dauerhaft überschreitet, wird die Gesellschaft durch technische und kommerzielle Gegenmaßnahmen die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios reduzieren oder unter Berücksichtigung anderer Faktoren des Portfolio-Managements, wie der Entwicklung der Immobilienmärkte, der Performance und der Zusammensetzung des Immobilienportfolios, 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 CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST liegen unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades für das Immobilienportfolio 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 CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST.

Die CO₂-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 auf Basis der IWU-Methodik zur Schätzung von Teilenergiekennwerten von Nichtwohngebäuden. Die Ermittlung der CO₂-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 CO₂-Emissionen erfolgt jeweils für das vorangegangene Jahr aufgrund der unterschiedlichen Ableszeitpunkte in den jeweiligen Immobilien.

• **... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

Im Vergleich zum vorangegangenen Zeitraum ist festzuhalten, dass sich die Datenqualität und -verfügbarkeit deutlich verbessert hat. Der Durchschnittswert des Portfoliodekarbonisierungspfades des LEADING CITIES INVEST wurde zu keinem Zeitpunkt überschritten. Durch verschiedene Maßnahmen konnten die Emissionen weiter reduziert werden.

• **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 2023 nicht Gegenstand der Anlagestrategie des Sondervermögens. Nachhaltige Investitionen gemäß Taxonomieverordnung sind Gegenstand des Sondervermögens. Weitere Ausführungen dazu sind unter der Fragestellung »Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?« zu finden.

- **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Nachhaltige Investitionen i. S. v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung waren zum 31. Dezember 2023 nicht Gegenstand der Anlagestrategie des Sondervermögens. Nachhaltige Investitionen gemäß Taxonomieverordnung sind Gegenstand des Sondervermögens. Die Auswirkungen auf ökologisch und sozial nachhaltige Anlageziele wurde dabei durch einen externen Sachverständigen untersucht und ein möglicher Schaden durch diesen ausgeschlossen. Weitere Ausführungen dazu sind unter der Fragestellung »Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?« zu finden.

- **Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

Nähere Ausführungen darüber, wie die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt wurden, finden sich unter der Fragestellung »Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?«.

- **Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:**

Alle nachhaltigen Investitionen stehen im Einklang mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Dies wurde u. a. im Rahmen einer umfassenden Überprüfung sowie rechtsverbindlicher Zusicherungen von am Gebäudebetrieb Beteiligten bestätigt.

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 Unionskriterien 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.

Dabei zog diese Gesellschaft die Indikatoren

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

heran.



Unter dem Nachhaltigkeitsindikator »fossile Brennstoffe« wird das Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien verstanden. Als Messgröße wird dabei 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. Dafür 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 Buchstabenskategorien vorliegen (z. B. bei Gewerbeimmobilien in Deutschland), wird das BVI-Verfahren zur Umrechnung von Energieausweisen verwendet. 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.



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.01.2023 – 31.12.2023

Weiter werden die für das Sondervermögen gehaltenen Objekte auch während der gesamten Haltdauer 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

Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Riglos Business SL, Madrid ¹⁾	Immobilien	8,76	Spanien
PIXEL, Paris/Nanterre	Immobilien	6,58	Frankreich
La Porte d'Eysins, Eysins/Genf	Immobilien	5,55	Schweiz
Campus E, München	Immobilien	4,97	Deutschland
Nerviens 85, Brüssel	Immobilien	3,97	Belgien
KOy Horizon Fabian, Helsinki ²⁾	Immobilien	3,80	Finnland
Cross Dock Upper Austria, Enns/Linz	Immobilien	3,58	Österreich
Loonie Propco 3 Sarl, Luxemburg ³⁾	Immobilien	2,68	Deutschland
Panorama, Lille	Immobilien	2,63	Frankreich
Kiinteistö Oy Fredriksberg B, Helsinki	Immobilien	2,35	Finnland
Le Galilée, Toulouse	Immobilien	2,18	Frankreich
Notre Dame, Nizza	Immobilien	2,10	Frankreich
Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH, Frankfurt a. M. ⁴⁾	Immobilien	1,93	Deutschland

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

²⁾ Immobilien-Gesellschaft hält ein Objekt in Helsinki: Fab9.

³⁾ Immobilien-Gesellschaft hält ein Objekt in Hamburg: Hammer Straße 30–34.

⁴⁾ Immobilien-Gesellschaft hält ein Objekt in Berlin: Mebeshaus.

Die in der vorhergehenden Tabelle dargestellten Prozentangaben zu Vermögenswerten beziehen sich auf die jeweiligen Verkehrswerte bei direkt gehaltenen Immobilien bzw. die Werte der Beteiligungsgesellschaften, bezogen auf die Aktivseite der Bilanz (Summe der Vermögensgegenstände), welche die Vermögen der Immobilien, der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände vereint (vgl. Tabelle Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2023, siehe Seite 62)

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 2023 70% des gesamten Portfolios. Nachhaltige Investitionen wurden nicht getätigt.



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

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für fossiles Gas die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für Kernenergie beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

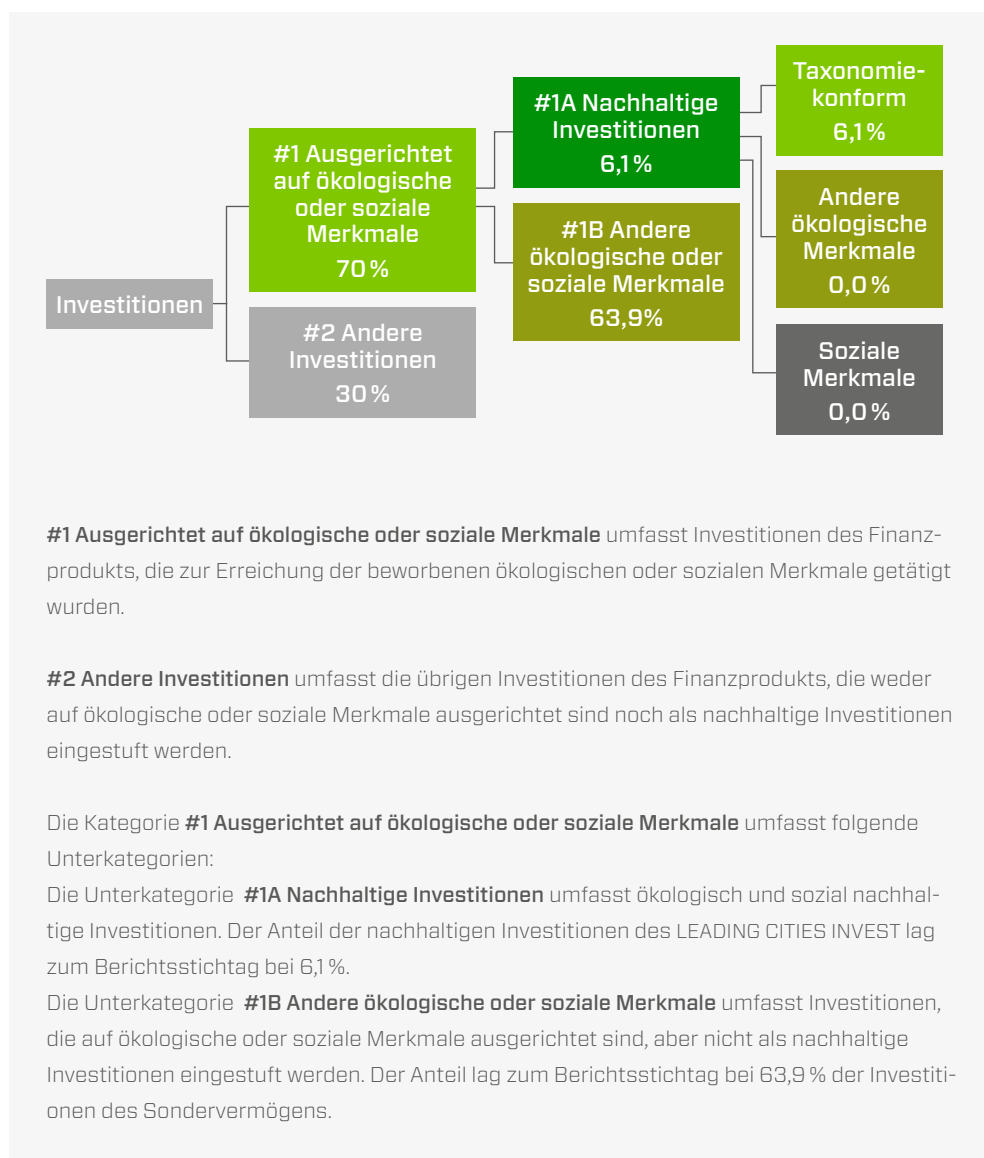
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die u. a. Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

- Wie sah die Vermögensallokation aus?

Vermögensallokation per 31. Dezember 2023

	IN EURO	IN PROZENT
Immobilien	477.045.034,71	43,4
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	301.296.698,25	27,4
Liquiditätsanlagen	99.919.109,66	9,1
Sonstige Vermögensgegenstände (inkl. Forderung an Immobilien-Gesellschaften)	220.986.489,72	20,1
Insgesamt	1.099.247.332,34	100,0



- In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die Investitionen wurden ausschließlich im Wirtschaftssektor »Immobilien« getätigt. Die Investitionen in Sektoren und Teilsektoren der Wirtschaft, die Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb, einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen erzielen, summieren sich auf einen Wert unter 1%



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. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen, die mit der EU-Taxonomie konform sind, wird mit 6,1% ausgewiesen. Der prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Verkehrswert der EU-taxonomiekonformen Immobilie, gemessen an der Summe aller Verkehrswerte des Fonds. Im Rahmen der nachhaltigen Investitionen wird zum entsprechenden Anteil **ein wesentlicher Beitrag zu dem Umweltziel (Klimaschutz)** geleistet.

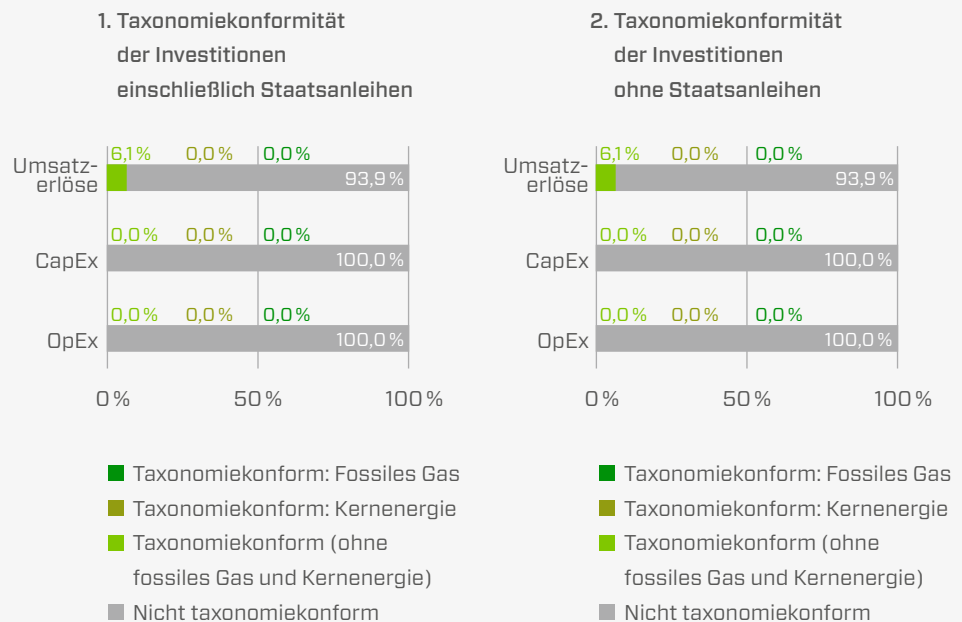
- **Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossilen Gases und/oder Kernenergie¹⁾ investiert?**

- Ja
 In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen²⁾ gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



²⁾ Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff »Staatsanleihen« alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

¹⁾ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels (»Klimaschutz«) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterungen am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.



• **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, beträgt 0 %.

• **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Berichtszeiträumen entwickelt?**

Der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 6,1% von 0 % auf 6,1% erhöht.

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

Liquiditätsanlagen per 31. Dezember 2023

	in Euro	in Prozent
Wertpapiere	0	0,0
Bankguthaben	99.919.109,66	100,0
Sonstige Anlagegegenstände	0	0,0
Insgesamt	99.919.109,66	100,0

30 % der Vermögensgegenstände wurden in Liquiditätsanlagen und sonstigen Vermögensgegenständen investiert. Dieser Anteil entspricht dem Anteil »Andere Investitionen«

Daneben ist es 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?

Im Berichtszeitraum wurden auf Objektebene unterschiedliche individuelle Maßnahmen durchgeführt, die hier beispielhaft aufgeführt sind.

- Es wurde ein Energieoptimierungssystem (MeteoViva Climate) in den Objekten »Hammer Straße 30-34« und »Campus E« implementiert. Dadurch werden Strom und Fernwärme eingespart. Weitere Objekte des LEADING CITIES INVEST sind derzeit in Prüfung.
- Im Objekt »Lambda« wurde mit der Prüfung begonnen, die vorhandene Gasheizung durch eine Wärmepumpe zu ersetzen.
- Für das gesamte deutsche Portfolio wird eine Partnerschaft mit einem Solarunternehmen geprüft, um Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu installieren.
- Für die nachfolgenden Objekte wurde die Energieeffizienz (ausgedrückt durch das EPC Rating) verbessert:
 - Quatermille 3 auf A für das Gesamtgebäude
 - Via Laietana 60 von D auf C
 - Gran Via 612-614 von C auf B
 - Aragón 244-48 von D auf C
- Zusätzlich wurde eine Ausbau- und Instandhaltungsrichtlinie verabschiedet, die die grauen Emissionen (in der Gebäudesubstanz und in Bauteilen gebundenes CO₂) bei der Angebotsauswahl von Maßnahmen mitberücksichtigt.

Frankfurt am Main, 28. März 2024

Olivier Catusse

Heiko Hartwig

Sascha Schädly

Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 dem Anhang – geprüft. Die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 im Anhang »Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung« des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV 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. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf den Inhalt der Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 im Anhang »Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung« des Jahresberichts nach § 7 KARBV.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV 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 nach § 7 KARBV« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden die »Kapitalverwaltungsgesellschaft«) 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 nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 im Anhang »Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung« des Jahresberichts nach § 7 KARBV. Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile der Publikation »Jahresbericht« – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV 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 unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht nach § 7 KARBV, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 11. April 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman	ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Sonstiges



Hammer Straße 30-34, Hamburg, Deutschland

Steuerliche Hinweise¹⁾

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 Anteilserwerb 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 (seit 2023 für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000 EUR (seit 2023 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 unterlegen 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.

¹⁾ § 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 (sog. 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 Besteuerung ab 2018 in Form der sogenannten Vorabpauschale gemäß § 18 InvStG kommt nur in Betracht, wenn der Fonds eine positive Wertentwicklung aufweist.

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 (sog. 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 Freistellungsauftrages 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 Veräußerungsgewinnes 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 Beitreibungshilfe 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 Veräußerungsgewinnes 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
Inländische Anleger			
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 Beitragsrückerstattungen (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.



PIXEL, Paris/Nanterre, Frankreich

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 u. a. 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 2.331 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 2024 erzielte Einkünfte gilt ein Steuerfreibetrag von 2.330 EUR für beschränkt Steuerpflichtige in Österreich.

Für Körperschaften beträgt der auf Einkünfte aus dem per 31. Dezember 2023 endenden Fondsgeschäftsjahr anwendbare Steuersatz des Jahres 2024 23 %. Anders als bei natürlichen Personen steht Körperschaften kein Steuerfreibetrag zu.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr des LEADING CITIES INVEST betragen – 0,4830 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 2024 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 2023 mindestens 96.466 Anteile am LEADING CITIES INVEST hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungsspflicht 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 (Adresse: 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 französischen 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 2023 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge

	Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in EUR
Ausschüttung je Anteil am 2. Mai 2023	2,2800
abzgl. 60 % Teilfreistellung gemäß § 20 (3) InvStG je Anteil (= »steuerfreier Anteil der Ausschüttung«)	1,3680
=> zu versteuernder Betrag je Anteil (»steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung«)	0,9120
davon 25 % Kapitalertragsteuer	0,2280
davon 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0125
beim voll steuerpflichtigen Anleger verbleibender Ausschüttungsbetrag	2,0395

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 Immobilien-Gesellschaften 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 Werts des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurde von der Anwendung eines Teilfreistellungssatzes von 60% ausgegangen.

Die Teilfreistellung ist bereits beim Kapitalertrag-steuerabzug zu berücksichtigen. Falls die Teilfrei-stellung beim Kapitalertragsteuerabzug nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden ist, besteht für den Anleger im Rahmen der Veranlagung gemäß § 20 Abs. 4 InvStG eine individuelle Nachweismög-lichkeit, dass der Investmentfonds die Anlagegren-zen während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten hat.

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH bestätigt, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 für den Fonds LEADING CITIES INVEST fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaf-ten angelegt war; diese Quote wurde an keinem Ge-schäftstag, mithin an nicht mehr als 20 Geschäfts-tagen unterschritten.¹⁾

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. De-zember 2023 von der individuellen Nachweismög-lichkeit 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 Veräu-ßerungsgewinn gilt gemäß § 22 Abs. 3 InvStG im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Invest-mentanteile als zugeflossen.

Ein Dokument mit den Quotenausweisen des ge-samten Geschäftsjahres findet sich auf der Home-page www.leading-cities-invest.de.

Wir empfehlen jedem Anleger, der im Rahmen des Veranlagungsverfahrens einen individuellen Nach-weis zur Berücksichtigung der zutreffenden Teil-freistellung erbringen möchte, sich mit seinem steu-erlichen Berater in Verbindung zu setzen.

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

¹⁾ 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 710411-0

Fax +49 69 710411-100

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
 (Stammkapital):

5,2 Mio. EUR

Eigenmittel am 31. Dezember 2023:

30,4 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,
 HRB 52360

Gegründet am 5. Oktober 2000

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
 Rechtsanwalt, München
 – Vorsitzender –

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

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

Hans-Joachim Kleinert
 Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Gesellschafter:

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

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Kleinert * (bis 30. Juni 2023)

Heiko Hartwig

Olivier Catusse *

Sascha Schadly *

Jan Jescow Stoehr

* zugleich Geschäftsführer der

KanAm Grund Institutional

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

125,0 Mio. EUR

Eigenmittel am 31. Dezember 2022:

247,6 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

PricewaterhouseCoopers GmbH
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
 Frankfurt am Main

Hinweis

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

Fotoverweis Immobilien:

Fab9, Helsinki, Seiten 17, 47, 82, 85, 86 und 87: © Joonas Ojala Genesta

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

Lambda, Hartmannsdorf, Seite 45: © pixacon 360GRAD-TEAM, August-Bebel-Straße 16, 09376 Oelsnitz

Cross Dock Upper Austria, Seite 52: Backbone

Mebeshaus, Berlin, Seiten 32 und 120: © 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

