

WWW.LCI-FONDS.DE

HALBJAHRESBERICHT

ZUM 30. JUNI 2017



by KanAm Grund

AUF EINEN BLICK

zum 30. Juni 2017

2,7 %ANLAGEERFOLG P.A. ¹⁾
PER 30. JUNI 2017**11,5 %**ANLAGEERFOLG ¹⁾
SEIT AUFLAGE AM 15. JULI 2013RUND **165** MIO. EUR
FONDSVERMÖGEN

	STAND: 30.06.2017	STAND: 31.12.2016
Fondsvermögen	165.440.138,37 EUR	108.243.631,07 EUR
Immobilienvermögen gesamt	158.083.292,00 EUR	74.688.200,00 EUR
davon direkt gehalten	131.546.292,00 EUR	74.688.200,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	26.537.000,00 EUR	0,00 EUR
Anzahl der Immobilien	11	9
davon direkt gehalten	10	9
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	0
Ankäufe von Immobilien	2	1
davon direkt gehalten	1	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	0
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	0	1
davon im Direkterwerb	0	1
Verkäufe von Immobilien	0	1
davon direkt gehalten	0	1
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	35,0%	37,7%
Mittelzufluss (netto)	59.707.097,66 EUR	53.125.490,56 EUR
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	2,7%	3,1%
Anlageerfolg seit Auflage am 15. Juli 2013 ¹⁾	11,5%	9,8%
Vermietungsquote ³⁾	98,4%	98,9%
Liquiditätsquote ⁴⁾	21,1%	42,6%
Gesamtkostenquote ⁵⁾	–	1,02%
Anteilumlauf in Stück	1.592.049	1.025.436
Anteilwert	103,91 EUR ⁶⁾	105,55 EUR
Ausgabepreis	109,63 EUR ⁶⁾	111,36 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	–	3,25 EUR
Termin der Ausschüttung	–	03.05.2017

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

⁴⁾ 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 benötigt.

⁵⁾ Eine Berechnung erfolgt nur zum Geschäftsjahresende.

⁶⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 3. Mai 2017 in Höhe von 3,25 EUR

LEADING CITIES INVEST

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825



28

IMMOBILIENERWERB MÜNCHEN

CAMPUS E –
DAS IT-RATHAUS
VON MÜNCHEN



38

QUALITÄTSIMMOBILIEN
IM FONDSPORTFOLIO

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 10 Strategie und Management
- 14 Risikoprofil
- 16 Ratings und Auszeichnungen
- 18 Immobilienportfoliostruktur
- 23 Kredite
- 24 Immobilienerwerbe
- 38 Immobilienbestand
- 46 Ausblick

ZAHLEN UND FAKTEN

- 48 Vermietung
- 50 Vermögensübersicht
- 52 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 58 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 58 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 59 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 60 Gremien

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

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

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

**Der MesseTurm
in Frankfurt am Main,
Sitz der KanAm Grund**



BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS



Heiko Hartwig,
Hans-Joachim Kleinert,
Olivier Catusse (v. l. n. r.)

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Offene Immobilienfonds **LEADING CITIES INVEST** hat ein dynamisches und erfolgreiches erstes Halbjahr 2017 zu verzeichnen: So stieg bis zum Berichtsstichtag 30. Juni 2017 allein das Immobilienvermögen innerhalb von nur sechs Monaten um rund 112 % auf 158,1 Mio. EUR. Darüber hinaus wurden erstmals zwei Immobilien mit einem Verkehrswert von jeweils rund 50 Mio. EUR akquiriert. In der Folge ist das Fondsvermögen auf 165,4 Mio. EUR – und damit um 53 % – deutlich gewachsen. Im Juni 2017 honorierte das Ratingunternehmen Scope schließlich mit einem Upgrade der Note auf »a+AIIF« die sehr erfreuliche Entwicklung des ersten Offenen Immobilienfonds der neuen Generation auf Basis der Daten zum 31. Dezember 2016.

Das Wachstum geht im Wesentlichen auf den Erwerb der Objekte »Le Copernic« in Paris/Meudon und »Campus E« in München zurück. Die Akquisition in der bayerischen Landeshauptstadt bedeutete gleichzeitig den Vorstoß in die Größenklasse von Immobilien mit einem Verkehrswert von über 50 Mio. EUR. Insgesamt erhöhte sich die Zahl der Fondsubjekte binnen Halbjahresfrist von neun auf elf. Zusätzlich führten die Verhandlungen über den Kauf des Bürogebäudes »Nerviens 85« in Brüssel kurz nach Ende des Berichtszeitraums zum Erfolg.

Ermöglicht wurde der Kauf dieser Objekte durch beträchtliche Mittelzuflüsse, die im Zuge von zwei *CashCalls* erfolgten. Die hohe Nachfrage nach Anteilen am **LEADING CITIES INVEST** zeigt, dass das Niedrigzins-Dilemma vollends im Bewusstsein der Anleger angekommen ist. Hier kann der **LEADING CITIES INVEST** durch eine Zielrendite von 3 % p.a. – jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres – positive Impulse für die Vermögensplanung des Anlegers setzen. Auf halbem Weg zum anvisierten Jahresergebnis erreicht der **LEADING CITIES INVEST** zum 30. Juni 2017 einen Anlageerfolg von 2,7 % p.a.

Die gegenüber den aktuellen Kapitalmarktzinsen überlegene Immobilienrendite des **LEADING CITIES INVEST** ist eng mit der selektiven Einkaufsstrategie des Fondsmanagements verbunden. Im Fokus stehen Städte, die als wichtige Wirtschaftsstandorte nationale und/oder internationale Bedeutung genießen. Dabei greift KanAm Grund mit dem 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 Immobiliendaten die 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 Wertsteigerungspotenzial, das durch eine Verbesserung der Vermietungssituation oder durch Anpassungen der inneren Gebäudestruktur gehoben werden kann.

Diese strategische Herangehensweise lieferte bislang die Entscheidungsgrundlagen für den Erwerb von elf Immobilien in fünf Leading Cities mit internationaler Bedeutung. Die Standorte sind Hamburg, Frankfurt am Main, München, Paris und Brüssel. Das breite Spektrum an Nutzungsarten umfasst Büro, Handel und Gastronomie, medizinische Dienstleistungen, Freizeit und Kfz.

Die Vermietungsquote über alle Standorte hinweg lag zum 30. Juni 2017 bei 98,4%. Das entspricht nach wirtschaftlicher Betrachtung dem Stand einer Vollvermietung. Zusammen mit der hohen Immobilien-Investitionsquote liefert sie ein deutliches Indiz für die Ertragskraft des Fonds.

Um die Immobilien- und Fondsrendite des **LEADING CITIES INVEST** nicht zu »verwässern«, nutzt das Management die von KanAm Grund entwickelte *CashCall*-Strategie. Diese steuert Mittelzuflüsse in den Fonds immer nach Bedarf und abhängig von Immobilienakquisitionen. Sie sorgt dafür, dass erforderliche Liquidität dann zur Verfügung steht, wenn sie gebraucht wird.

Für ein hohes Maß an Planungssicherheit sorgen unterstützend die neuen Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) vom Juli 2013, die darüber hinaus den Anlegerschutz erweitern. 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 Anteilsrückgaben.

LEADING CITIES: DIE 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 einfach nur Hauptstädte der jeweiligen Länder.
- Zu den Leading Cities International zählen u. a. London, Paris, New York und Tokio und in Deutschland Berlin, Frankfurt am Main, München und Hamburg.
- Aufgrund ihrer besonderen Stellung ziehen Leading Cities International Immobilieninvestoren aus aller Welt an.

LEADING CITIES NATIONAL

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

LEADING CITIES FUTURE

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

ANLAGEERFOLG* DES LEADING CITIES INVEST

2,7 %

P.A. ZUM 30. JUNI 2017

3,1 %

P.A. ZUM 31. DEZEMBER 2016

11,5 %

SEIT AUFLAGE AM 15. JULI 2013

* 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.

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

Der **LEADING CITIES INVEST** hat 2013 als erster Offener Immobilienfonds diese Schutzvorschriften des KAGB mit den Perspektiven herausragender Städte und Metropolen kombiniert.

Damit vereint er zwei innovative Ansätze: fondsoptimiertes Rendite-Risiko-Verhältnis durch die strategische Ausrichtung auf Leading Cities und eine vorausschauende Liquiditätsplanung durch Rückgabefristen für Fondsanteile.

Die fortlaufende Verbesserung der Immobilienportfoliostruktur und die überdurchschnittlich gute Finanzstruktur des **LEADING CITIES INVEST** waren für die angesehene unabhängige Ratingagentur Scope zwei von mehreren Gründen, den **LEADING CITIES INVEST** in ihrer jüngsten Bewertung auf »a+AIF« heraufzustufen. Die Ratingagentur betonte in ihrer Begründung auch die hohe Transaktions- und Asset-Management-



KanAm Grund Group: RATINGS



Das Asset Management der Group überzeugt durch hohe Qualität, was die aktuellen Ratings von Scope und auch von FERI bestätigen.

¹⁾ Sämtliche Ratingveröffentlichungen inklusive der Ratingbedingungen: <https://www.scopeanalysis.com/#/rating-and-research/asset-management-rating/rating-news>

LEADING CITIES INVEST: RATINGS



Mit einem Upgrade auf »a+_{AIF}« bewertete Scope den Fonds, der bereits 2013 mit einem Scope Award ausgezeichnet wurde, ganz aktuell.

²⁾ Sämtliche Ratingveröffentlichungen inklusive der Ratingbedingungen: <https://www.scopeanalysis.com/#/rating-and-research/open-ended-funds/rating-news>

ment-Kompetenz der KanAm Grund sowie die sehr hohe Vermietungsquote, die gute Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge und die relativ hohe Gesamtrendite des **LEADING CITIES INVEST**. Damit rangiert der **LEADING CITIES INVEST** bezüglich der Qualität seines Immobilienportfolios unter den besten fünf seiner Anlageklasse.

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

HINWEIS

Bitte beachten Sie: Der Verkaufsprospekt für den **LEADING CITIES INVEST** wurde entsprechend neuer gesetzlicher Anforderungen in einzelnen Punkten aktualisiert. Die Änderungen beinhalten Anpassungen der Anlagebedingungen an die Anforderungen des KAGB, welche insbesondere die Aufhebung der Möglichkeit der Verwahrstelle zur Haftungsbefreiung im Falle der Unterverwahrung von Vermögensgegenständen betreffen. Ebenso den Ausschluss von Inhaberanteilscheinen, die Möglichkeit

der Übertragung eines Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf eine andere (aufnehmende) Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Festlegung, dass keine Total Return Swaps eingesetzt werden, sowie redaktionelle Anpassungen.

Im neuen Prospekt werden neben diversen redaktionellen Anpassungen diese Änderungen der Anlagebedingungen wie auch Hinweise auf kommende Veränderungen im Steuerrecht und

Erläuterungen zu geänderter Gesetzgebung im Bereich des Kapitalmarktrechts durch geänderte Passagen erläutert.

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





Leading City International
München, Deutschland

STRATEGIE UND MANAGEMENT

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

Dazu investiert der Fonds in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa/Nordamerika. Diese Immobilien haben ihre Standorte in Leading Cities, also führenden Metropolen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlage summe beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Berichtszeitraums lag der Ausgabepreis bei 109,63 EUR.

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

Das Investmentziel des **LEADING CITIES INVEST** ist eine wettbewerbsfähige Rendite für seine Anleger im Vergleich zum aktuellen Ertragsniveau der Branche Offener Immobilienfonds und zum Stand der Kapitalmarktzinsen. In der derzeitigen Niedrigzinsphase soll der Fonds zum Ende eines Geschäftsjahres

eine aktuelle Zielrendite von 3% p.a. sowie jährliche Ausschüttungen mit einem hohen steuerfreien Anteil erreichen. Die Basis dafür sind seine Miet- und Zinserträge sowie der angestrebte Wertzuwachs im Portfolio – beispielsweise durch den Erwerb von Core-plus-Objekten.

Die Schutzvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) gelten für alle Anleger im Fonds gleichermaßen. Die 24-monatige Mindesthaltedauer und die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist schützen den Fonds vor plötzlichen und unvorhersehbaren Anteilrückgaben. Damit ermöglicht der **LEADING CITIES INVEST** dem Fondsmanagement eine solide, mittelfristige Liquiditätssteuerung zum Vorteil aller Anle-

OFFENE IMMOBILIENFONDS DER NEUEN GENERATION: MEHR WERT – MEHR SICHERHEIT

FÜR ANLEGER

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

FÜR DEN EINZELNEN FONDS

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

FÜR DIE ANLAGEKLASSE

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

ger, die zudem mit den zeitlichen Prozessen beim An- und Verkauf von Immobilien übereinstimmt.

SPEZIELLE INVESTMENTSTRATEGIE

Als Fondsimmobilen kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den vier Nutzungsarten Office (Büro), High Street (Haupteinkaufsstraßen), Retail (Einzelhandel) und Hotel infrage. Ihre Standorte sollen sie überwiegend in national oder international führenden Städten in 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 in der Regel etwas kürzere Restlaufzeiten haben, bieten solche Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie gezielte Verbesserungen der Gebäudesubstanz mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial.

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

OBJEKTE AUS DEN VIER NUTZUNGSARTEN



OFFICE



HIGH STREET



RETAIL



HOTEL

Neben Core-Immobilien werden für den Fonds auch Core-plus-Objekte mit Wertsteigerungspotenzial erworben.

MERKMALE VON CORE- UND CORE-PLUS-IMMOBILIEN

CORE-IMMOBILIEN

CORE-PLUS-IMMOBILIEN



mobilien erfolgen. Das bedeutet, dass der Fonds eine *CashSTOP*-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind. Damit gewährleistet das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg nicht wesentlich durch die aktuell sehr niedrige Liquiditätsverzinsung verringert wird.

Während eines *CashSTOPs* können sich Anleger allerdings mithilfe des neu entwickelten *AVIS* für Anteilreservierung (siehe www.LCI-Fonds.de/CashCall-Strategie) die Einzahlungsmöglichkeit für den nächsten *CashCall* des **LEADING CITIES INVEST** sichern.

EIGENE RESEARCH- UND PORTFOLIOMODELLE

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

Für die Standortuntersuchung kommt das im Rahmen des KanAm Grund-Immobilienmarkt-Researchs entwickelte **C-SCORE MODELL** zur Anwendung. Es identifiziert attraktive Investitionsstandorte mit bestmöglichem Rendite-/Risikopotenzial. Die Kriterien von **C-SCORE** basieren auf über 7.300 wissenschaftlich ermittelten und anerkannten Einzeldaten.

Mit ihnen werden aktuell 130 Städte in 44 Ländern anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortattraktivität, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage auf ihre Entwicklungschancen untersucht. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

Um an ausgewählten Investitionsstandorten infrage kommende Immobilien hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung beurteilen zu können, arbeitet das Fondsmanagement mit dem sogenannten **PROPERTY SELECTION MODELL**.

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

Seit Auflegung des **LEADING CITIES INVEST** am 15. Juli 2013 hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 30. Juni 2017 bereits elf Objekte für den Fonds akquiriert. Eine weitere Immobilie ergänzte das Portfolio kurz nach Ende des Berichtszeitraumes. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte der jeweiligen Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.

RESEARCH- UND PORTFOLIOMODELL

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

KanAm Grund -SCORE MODELL:

identifiziert Leading Cities mit bestmöglichem Rendite-/Risikopotenzial für Investitionen

LEADING CITIES

International

National

Future

KanAm Grund **PROPERTY SELECTION MODELL**

beurteilt Immobilien an ausgewählten Investitionsstandorten hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung

INVEST

70%* International: Core und Core-plus

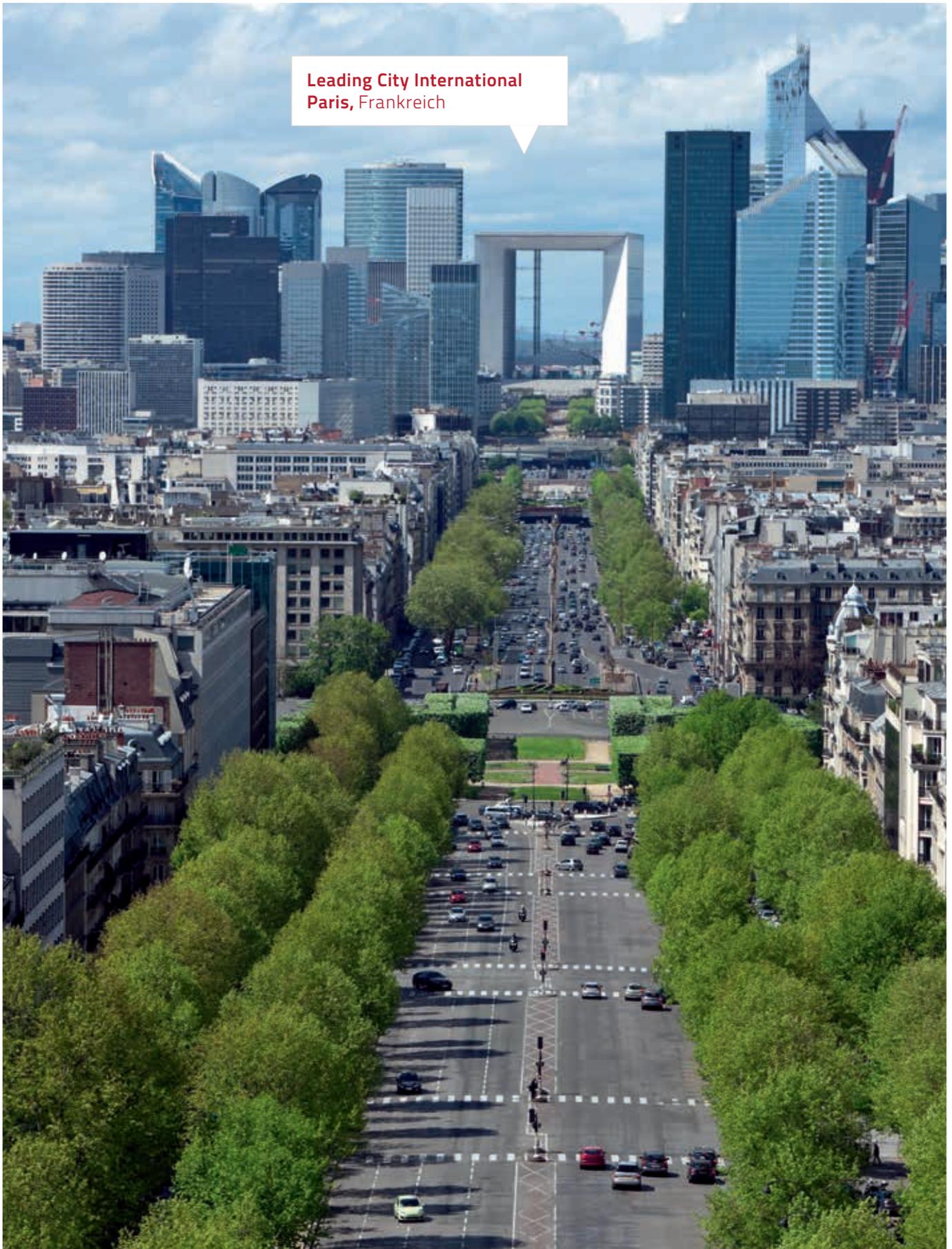
20%* National: Core

10%* Future: Core

Office
High Street
Retail
Hotel

* 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.

Leading City International
Paris, Frankreich



RISIKOPROFIL

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

WESENTLICHE RISIKEN SIND IM FOLGENDEN GENANNT:

Immobilienrisiken: Wesentliche Immobilienrisiken sind das Mietänderungsrisiko, das Wertveränderungsrisiko und das Kostenrisiko. Diese wirken sich auf die Wertentwicklung des Sondervermögens aus. Unter Mietänderungsrisiko wird das Risiko einer negativen Veränderung des geplanten Mietertrags von Immobilien

verstanden. Das Risiko resultiert insbesondere aus der vertraglichen Struktur der Mietverträge, der Mieterzufriedenheit und der Immobilienkonjunktur. Das Wertveränderungsrisiko ist definiert als das Risiko von Wertverlusten durch eine negative Entwicklung von Immobilien oder des Immobilienmarkts insgesamt. Zum Kostenrisiko zählen Veränderungen der Bewirtschaftungskosten.

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

Adressenausfallrisiken: Wesentliche Adressenausfallrisiken sind das Mieterausfallrisiko, das Kontrahentenrisiko und das Emittentenrisiko. Die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds besitzt das Mieterrisiko. Das Mieterrisiko bezeichnet den Ausfall oder die Minderrung von Mieterträgen aufgrund von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern. Neben einer Mieterinsol-

venz 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 »Immobilienportfoliostruktur«.



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 reduzie-

ren das sonstige Marktpreisrisiko. Informationen zu sonstigen Marktpreisrisiken im Berichtszeitraum finden Sie im Kapitel »Kredite«.

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, ggf. 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 diesen durch risikomindernde Maßnahmen entgegen.

KanAm Grund Group: ASSET MANAGEMENT RATINGS



Juni 2016¹⁾



A+_{AMR}

SCOPE
ASSET MANAGEMENT RATING
JUNI 2016

Dem Fondsmanagement
des **LEADING CITIES INVEST**
wurde 2016 erneut von
unabhängiger Seite eine hohe
Asset Management-Qualität
bescheinigt.

AA

FERI
IMMOBILIENMANAGER RATING
JUNI 2016

SCOPE WIEDERHOLT PLATZIERUNG UNTER TOP-5-ANBIETERN OFFENER IMMOBILIENFONDS

Das Asset Management der KanAm Grund Group erhielt von Scope Analysis bereits 2012 für seine »maximale Transparenz« den »Scope Award« in der Kategorie »Management Performance Transparency«. Die im Juni 2016 veröffentlichte Studie »Offene Immobilienfonds: Marktstudie und Ratings 2016« bescheinigt dem Asset Management mit der Note »A+_{AMR}« erneut eine gute Asset Management-Qualität. Zugleich bestätigt sie den Platz unter den Top-5-Anbietern Offener Immobilienfonds in Deutschland. Die Ratingagentur ermöglicht mit diesem Rating, die Qualität vermögensverwaltender Unternehmen in unterschiedlichen Asset- und Größenklassen zu beurteilen. Im Fokus stehen daher sowohl qualitative als auch quantitative Kriterien. Dazu zählen neben Organisationsstruktur, Finanzstärke und Wettbewerbsposition der Managementgesellschaft alle wesentlichen Prozessschritte über den Produktlebenszyklus von Investmentprodukten hinweg, von Research, Development, technischem / kaufmännischem Betrieb bis zum Exit.

Laut der Begründung von Scope hat sich die KanAm Grund Group »durch eine sehr hohe Transaktions- und Asset Management-Kompetenz als Immobilien Asset Manager bei privaten und institutionellen Investoren vor allem am deutschen Markt etabliert«.

FERI BESTÄTIGT NOTE »AA« (AUSGEZEICHNET) IM IMMOBILIENMANAGER RATING

Auch die FERI EuroRating Services AG hat das Asset Management der KanAm Grund Group wiederholt positiv bewertet und ihm in ihrem aktuellsten Immobilienmanager Rating vom Juni 2016 wieder die Gesamtnote »AA« (Ausgezeichnet) verliehen. Insgesamt wurden dazu von FERI vier Kategorien analysiert. Dabei erhielt die KanAm Grund Group unverändert dreimal »AA« (Ausgezeichnet) für die Bereiche Unternehmen, Prozesse und Kunden sowie ein »A« (Sehr gut) für den Bereich Produkte.

Laut Einschätzung der Ratingagentur verfügt die KanAm Grund Group über ein »leistungsfähiges internationales Netzwerk« und verfolgt »innovative Konzepte bei Vermietung und Verkaufsaktivitäten«.

¹⁾ Sämtliche Ratingveröffentlichungen inklusive der Ratingbedingungen: <https://www.scopeanalysis.com/#/rating-and-research/asset-management-rating/rating-news>

LEADING CITIES INVEST: FONDS RATINGS



Juni 2017²⁾



UPGRADE

a+_{AIF}

SCOPE
IMMOBILIENFONDS RATING
JUNI 2017

Der Fonds hat von beiden Ratingagenturen gute bis sehr gute Bewertungen erhalten.

A

FERI
IMMOBILIENFONDS RATING
MÄRZ 2016

UPGRADE DURCH SCOPE AUF »a+_{AIF}«

Das Ratingunternehmen Scope beurteilt in seiner neuesten Bewertung den **LEADING CITIES INVEST** noch besser als zuvor. Die Note wurde von »a_{AIF}« (Gut) auf »a+_{AIF}« (Gut plus) angehoben. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2016.

ZUR BEGRÜNDUNG ERKLÄRT SCOPE U. A.:

- Das Immobilienportfolio verfügt mit **72,4%** über einen im Vergleich zum Branchendurchschnitt (**66,1%**) überdurchschnittlich hohen Anteil von Objekten in A-Lagen.
- Die Vermietungsquote ist mit **98,9%** im Branchenvergleich deutlich überdurchschnittlich.
- Das Immobilienportfolio ist über vier Hauptnutzungsarten verteilt. Im Falle konjunktureller Schwächen in einem der Sektoren ist nach Einschätzung von Scope ein Ausgleich möglich, da die restlichen Nutzungsarten bei der gegebenen Ausgestaltung des Portfolios ein nennenswertes Gegengewicht darstellen.
- Im Peergroup-Vergleich wird die Größenverteilung der Fondsobjekte aufgrund des Fokus auf fungible Größenklassen als überdurchschnittlich eingeschätzt.

Insgesamt überzeugen laut Scope die Performance, das Immobilienportfolio, die Finanzstruktur und nicht zuletzt die »sehr hohe Transaktions- und Asset-Managementkompetenz«.

FERI HÄLT AN NOTE »A« (SEHR GUT) FÜR DEN LEADING CITIES INVEST FEST

Das FERI Rating für Offene Immobilienfonds basiert auf einer Bewertung der Performance, des Immobilienportfolios, der Finanzstrukturen und der Managementqualität. Der **LEADING CITIES INVEST** erreichte hier per 31. März 2016 die Note »A« (Sehr gut). Damit erhielt er zum fünften Mal in Folge diese sehr positive Beurteilung.

FERI bezeichnete in seiner Bewertung die Performance und die Finanzstrukturen des Fonds weiterhin als »Ausgezeichnet« und hob hervor: »Nach den zuletzt veröffentlichten Daten scheint der Fonds auch weiterhin in der Lage zu sein, die angestrebte Performance zu erwirtschaften und dabei ein geringes Risiko aufzuweisen.«

²⁾ Sämtliche Ratingveröffentlichungen inklusive der Ratingbedingungen: <https://www.scopeanalysis.com/#/rating-and-research/open-ended-funds/rating-news>

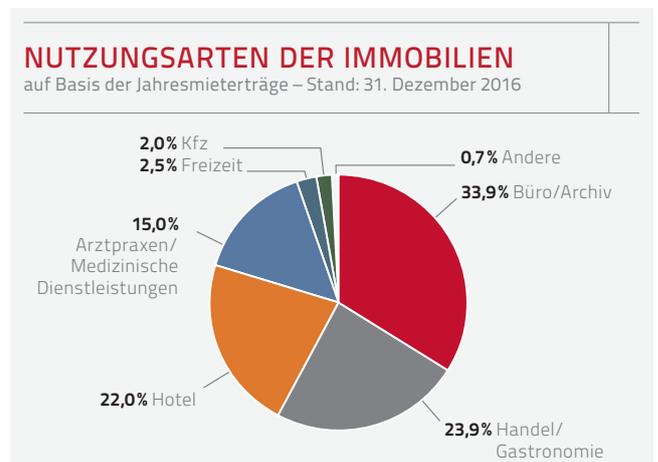
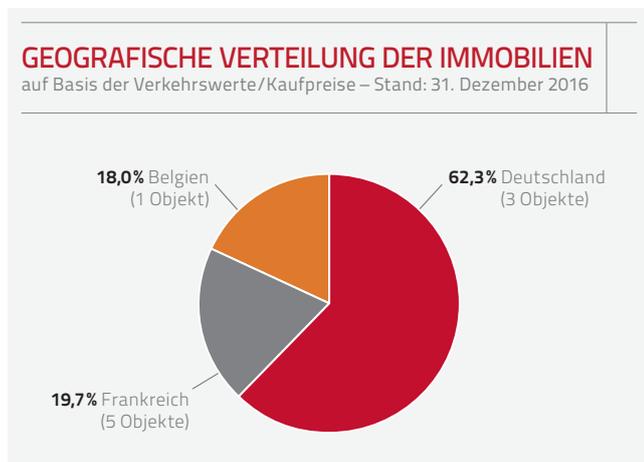
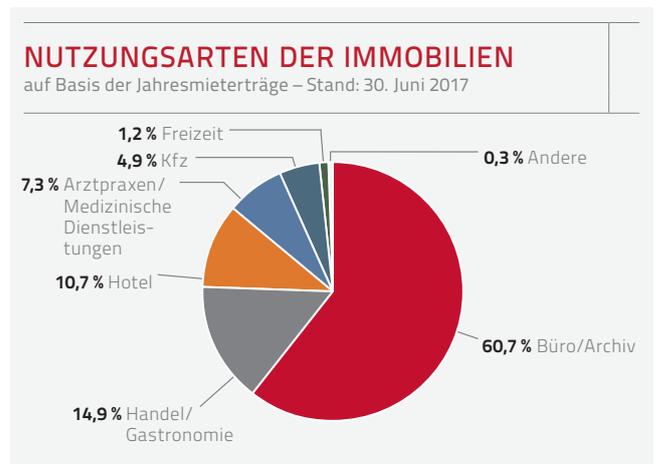
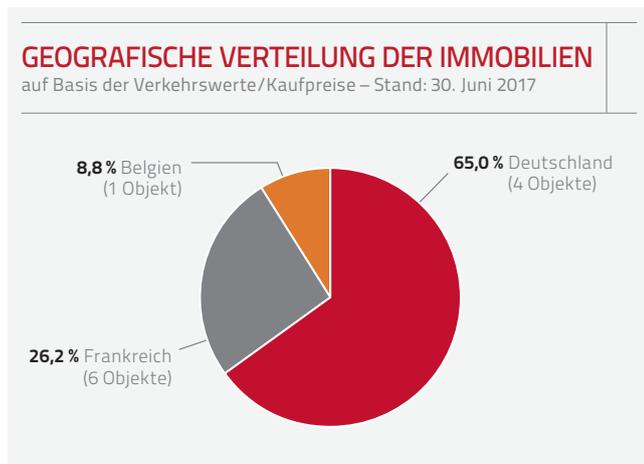
IMMOBILIENPORTFOLIOSTRUKTUR

Das Immobilienvermögen des **LEADING CITIES INVEST** in Höhe von 158,1 Mio. EUR war zum Stichtag 30. Juni 2017 auf elf Objekte in fünf europäischen Metropolen verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 65,0% vor Frankreich (26,2%) und Belgien (8,8%).

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen breiten Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 60,7% der Mietentnahmen der Hauptnutzungsart Büro zugeordnet. Es folgten Handel und Gastronomie (14,9%), Hotel (10,7%) und Arzt-

praxen/Medizinische Dienstleistungen (7,3%). Der Rest stammte aus den Nutzungsarten Freizeit und Kfz.

Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine





Leading City International
Brüssel, ADAGIO ACCESS

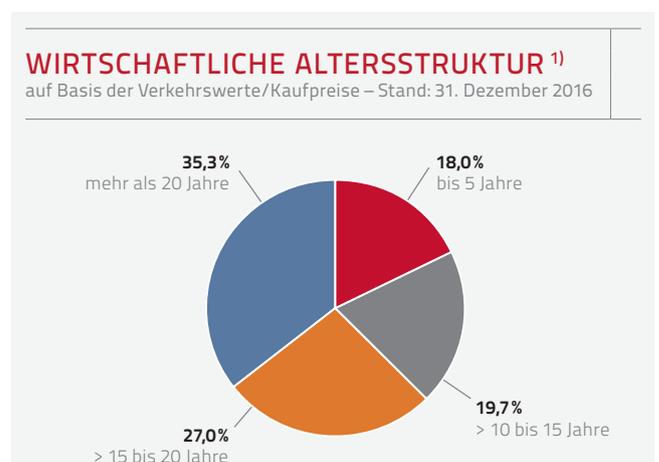
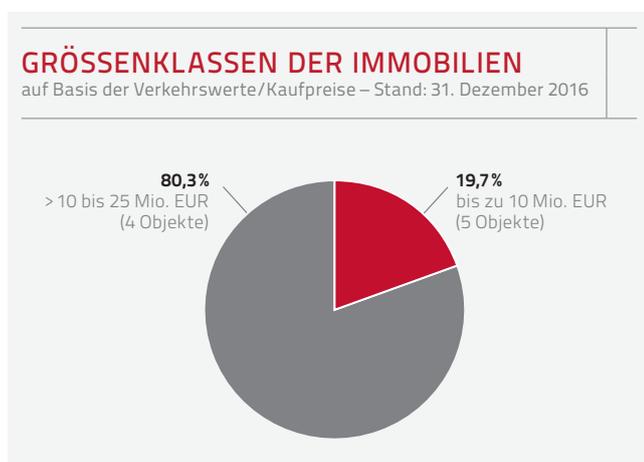
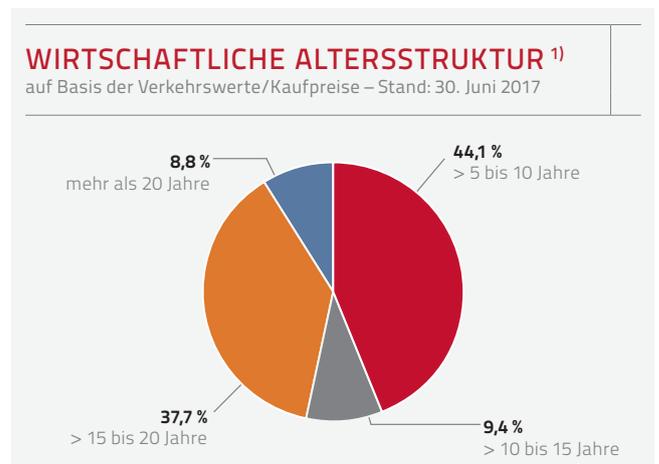
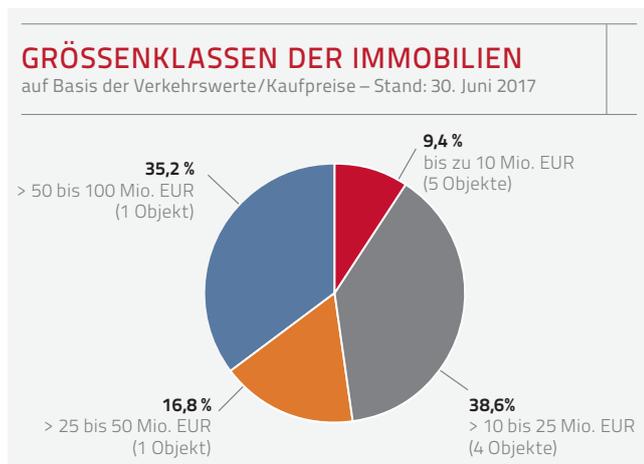
möglichst breite Diversifikation zu erreichen. Dennoch geht mit dem wachsenden Fondsvermögen auch eine allmähliche Steigerung der Objektgröße im Zuge von Neuakquisitionen einher. Mit dem Erwerb des Bürogebäudes »Campus E« in München kam erstmals eine Immobilie in das Portfolio, deren Verkehrswert über 50 Mio. EUR liegt.

Ein besonderes Kennzeichen der elf Immobilien ist deren hohe wirtschaftliche

Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisteten Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 53,5% der Gebäude maximal 15 Jahre und 37,7% zwischen 15 und 20 Jahren alt.

Zum Ende des Berichtszeitraums lag die Vermietungsquote bei 98,4%. Das ent-

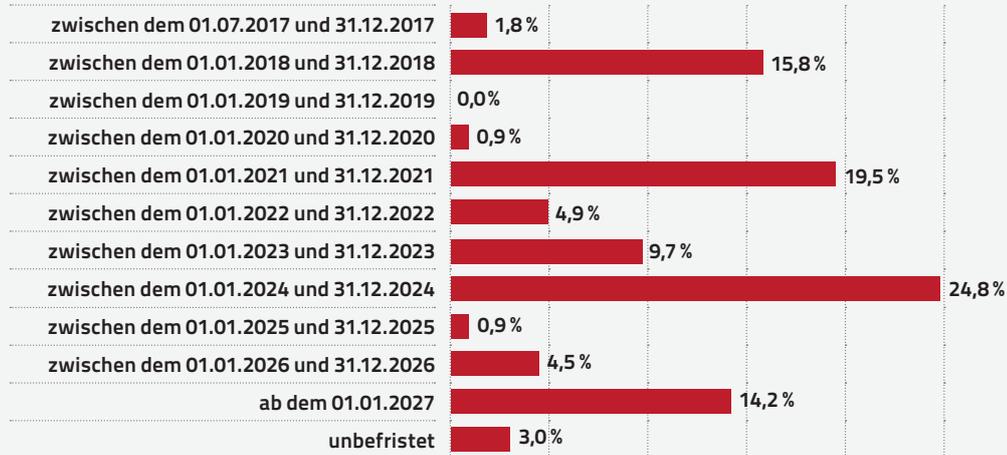
spricht nach wirtschaftlicher Betrachtung dem Stand der Vollvermietung. Die Mietverträge sind überwiegend langfristig, zum Teil mit Laufzeiten über das Jahr 2026 hinaus.



¹⁾ Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigenurteil angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE ¹⁾

auf Basis der Jahresmieterträge – Stand: 30. Juni 2017



**Leading City International
Hamburg, Colonnaden 3**



KREDITE

ÜBERSICHT KREDITE

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen

zum 30. Juni 2017

	KREDITVOLUMEN (DIREKT) IN MIO. EUR	KREDITVOLUMEN GESAMT IN MIO. EUR	ANTEIL AM GESAMT- IMMOBILIEN- VERMÖGEN IN %
EUR-Kredite	35,9	35,9	22,5
Gesamt	35,9	35,9	22,5

Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 35,9 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 22,5% des Immobilienvermögens bzw. 21,7% des Nettofondsvermögens.

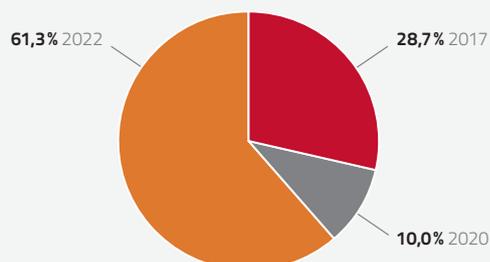
Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungsgeber möglichst günstige

Kreditkonditionen für den **LEADING CITIES INVEST** verhandelt.

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben.

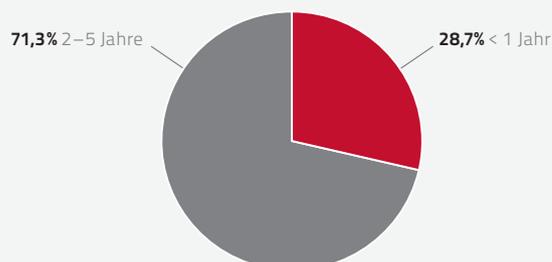
AUFTEILUNG DER KREDITVOLUMINA

Endfälligkeit der Kreditverträge



AUFTEILUNG DER KREDITVOLUMINA

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



CAMPUS E, GEORG-BRAUCHLE- RING 64 – 66, MÜNCHEN

- Büro
- Zu 100% an drei Mieter vermietet
- Besitzübergang: 06/2017



LE COPERNIC, 1 – 3, RUE JEANNE BRACONNIER, PARIS/MEUDON

- Büro
- Zu 100% an einen Mieter vermietet
- Besitzübergang 04/2017





IMMOBILIENERWERBE WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMES

MÜNCHEN / PARIS

In München und Paris war der **LEADING CITIES INVEST** bereits vorher investiert. Mit dem Erwerb der Bürogebäude »Campus E« an der Isar und »Le Copernic« an der Seine legte der Fonds während des Berichtszeitraums nochmals nach. Mit ihren herausragenden Standort- und Objektqualitäten fügen sich die beiden Immobilien perfekt in das hochwertige Portfolio des **LEADING CITIES INVEST** ein.

Das Städte-Bewertungsmodell C-SCORE der KanAm Grund klassifiziert München und Paris als Leading Cities International mit jeweils hervorragenden bzw. sehr guten Noten für die Nutzungsarten Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie für die Nutzungsart Hotel.

DIE METROPOLE MIT DEM SIEGER-GEN

Manche behaupten, die Stadt habe das Siegergen des FC Bayern München. Regelmäßig wird die Isar-Metropole von internationalen Jurys als eine der lebenswertesten Städte weltweit gekürt. Und immer häufiger hört man den Vergleich, dass die Dynamik, der man hier begegnet, an globale Wachstumszentren wie das Silicon Valley bei San Francisco erinnert.

München mit inzwischen 1,5 Mio. Einwohnern ist die drittgrößte Stadt Deutschlands und eine der am schnellsten wachsenden und wirtschaftlich erfolgreichsten Metropolen Europas. Dabei punktet die Stadt vor allem mit Innovationen, Investitionen und Produktivität.

Viele bedeutende Unternehmen haben hier ihren Sitz, darunter sieben der wertvollsten Firmen Deutschlands, die im Deutschen Aktienindex DAX gelistet sind: Siemens, BMW, Linde, Allianz, Munich Re, Infineon und ProSiebenSat.1. IBM hat in München einen neuen Standort errichtet, und Microsoft ist mit seiner Deutschland-Zentrale präsent.

Mit der Ludwig-Maximilians-Universität und der Technischen Universität besitzt München zwei große Hochschulen von höchstem Ansehen.

Die Stadt an der Isar zieht jährlich rund zehn Mio. Touristen aus der ganzen Welt an. Die Zahl der Übernachtungen pendelt dabei um 14 Mio. Gäste schätzen München als Shoppingdestination und Kulturhauptstadt mit zahlreichen Museen, Theatern und Baudenkmälern. Die Bayerische Staatsoper genießt Weltruf.

München ist regelmäßig Veranstaltungsort internationaler Sportveranstaltungen, Kongresse – und natürlich des weltbekanntesten Oktoberfests.



MÜNCHEN

MÜNCHEN

SCORE BÜRO: HERRVORRAGEND 7,6

STRUKTUR STANDORT BÜRO-IMMOBILIENMARKT



+1,6%

BIP-WACHSTUM 2017
PROGNOSE (DEUTSCHLAND)

3,7%

BÜRO-LEERSTANDSRATE
(Q1 2017)

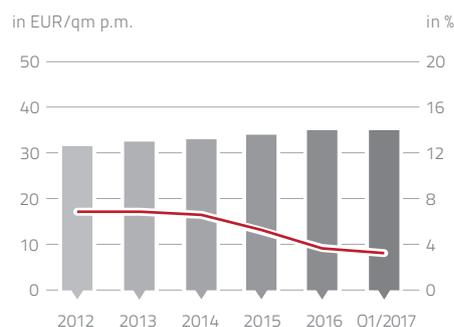
35,00 €/qm p.m.

BÜRO-SPITZENMIETE P.M.
(Q1 2017)

3,2%

BÜRO-SPITZENRENDITE
(Q1 2017)

ENTWICKLUNG DER BÜRO-SPITZENMIETE
UND DER BÜRO-LEERSTANDSRATE



— Leerstandsrate ■ Spitzenmiete
Quelle: KanAm Grund Group Research & Analysis

CAMPUS E, DAS IT-RATHAUS VON MÜNCHEN

Das Objekt befindet sich in der für IT-Unternehmen begehrten Mikrolage im Stadtgebiet Nord-West, einem Standort mit einer Leerstandsrate von nur rund 1,8%. Für diesen positiven Wert sorgen vor allem BMW und mehrere Technologiekonzerne, allen voran Telefónica – besser bekannt unter dem Namen O₂ – sowie die Landeshauptstadt selbst, die mit rund 35.000 Beschäftigten der größte kommunale Arbeitgeber in Deutschland ist.





Die Stadt München ist Hauptmieter in »Campus E« mit dem landeseigenen IT-Dienstleister »it@M«, der sämtliche Obergeschosse angemietet hat. Das Gebäude mit der zentralen Abteilung für Informationstechnik wird auch IT-Rathaus der Landeshauptstadt genannt.

Im EG wird die Kantine von O₂ betrieben. In direkter Nachbarschaft steht der 150 m hohe O₂-Tower (Hochhaus Uptown München), der sowohl an BMW als auch O₂, den Marktführer im Mobilfunksegment in Deutschland, vermietet ist. Die Vermietungsquote von »Campus E« beträgt 100%. Die Mietverträge haben Laufzeiten bis Ende 2023 und sind voll indexiert.

Das siebengeschossige Objekt wurde 2004 erbaut und verfügt über rund 9.200 qm moderne Büroflächen und 87 Stellplätze. Die moderne Aluminium-Glas-Fassade, die mit einer Pinienholzverkleidung akzentuiert ist, verleiht dem Objekt einen lichtdurchlässigen Charakter und macht es besonders attraktiv.

»Campus E« in München ist eine weitere stabile Ertragslage des **LEADING CITIES INVEST** und das erste Objekt des Fonds mit einem Wert von über 50 Mio. EUR. Der Besitzübergang der Immobilie erfolgte im Juni 2017.

CAMPUS E GEORG-BRAUCHLE-RING 64 – 66, MÜNCHEN

LAGE:	Stadtgebiet Nord-West, bei IT-Unternehmen begehrte Mikrolage
VERKEHRSANBINDUNG:	sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit U-Bahn und Bus, diverse Autobahnen sind in nur zehn Minuten erreichbar
NUTZUNG:	Büro, Kantine
MIETER:	Hauptmieter ist die Stadt München mit dem landeseigenen IT-Dienstleister »it@M«; im EG wird die Kantine von O ₂ betrieben
MIETVERTRÄGE:	Laufzeiten bis Ende 2023, voll indexiert
FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):	2004
BESONDERHEITEN:	DGNB Gold Zertifikat für die Nachhaltigkeit der Immobilie; moderne Aluminium-Glas-Fassade, die mit einer Pinienholzverkleidung akzentuiert ist.



FRANKREICHS ÜBERRAGENDES ZENTRUM

In Frankreich ist alles auf Paris ausgerichtet: Wirtschaft, Politik, Kunst, Kultur und Medien. Die Metropolregion Paris ist das dominierende Wirtschaftszentrum Frankreichs. Ein Viertel der Produktionsbetriebe des Landes hat sich rund um die Leading City niedergelassen. Gleichzeitig ist Paris auch internationale Modehauptstadt und eines der beliebtesten Reiseziele der Welt. Mit rund 18 Millionen ausländischen Touristen pro Jahr ist die Stadt eine der meistbesuchten Städte weltweit.

Die besonderen Stärken der Leading City International sind in vielen Bereichen herausragend. Der Immobilienmarkt ist hoch liquide. Mit über 57 Mio. qm Bürofläche ist die Metropole der größte Büroimmobilienmarkt der Welt. Dazu kommt ihre führende Rolle im internationalen Tourismus und Shopping. Die Spitzenmieten bei Büro-Objekten liegen bei 810 EUR/qm p.a. Die Analyse von Paris nach dem C-SCORE MODELL von KanAm Grund ergab für die Metropole eine Einstufung als Leading City International mit dem Gesamtscore-Ergebnis »Sehr gut«.

Drei Flughäfen und sechs große Kopfbahnhöfe sind Teil der exzellenten Infrastruktur. Paris besitzt eine hohe Standortattraktivität: Von den 500 umsatzstärksten Unternehmen weltweit haben 29 ihre Zentrale in der französischen Hauptstadt. Organisationen wie UNESCO, OECD und ICC haben hier ihren Sitz. Die Wirtschaftskraft der Metropole ist enorm: Paris steht für rund ein Drittel des französischen Bruttoinlandsproduktes. Die Region gehört zu den wohlhabendsten Europas. Nicht umsonst ist die Stadt führend in der Produktion und dem Angebot von Luxusgütern.



PARIS

PARIS

SCORE BÜRO: SEHR GUT 7,0

STRUKTUR



STANDORT



IMMOBILIENMARKT



+1,4%

BIP-WACHSTUM 2017
PROGNOSE (FRANKREICH)

6,3%

BÜRO-LEERSTANDSRATE
(Q1 2017)

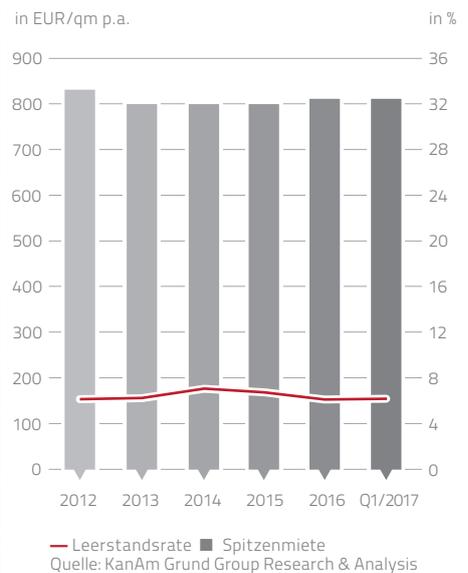
810 €/qm p.a.

BÜRO-SPITZENMIETE P.A.
(Q1 2017)

3,0%

BÜRO-SPITZENRENDITE
(Q1 2017)

ENTWICKLUNG DER BÜRO-SPITZENMIETE
UND DER BÜRO-LEERSTANDSRATE







LE COPERNIC – HAUS DER DASSAULT-SOFTWARESCHMIEDE

Mit dem Bürogebäude »Le Copernic« erwarb der **LEADING CITIES INVEST** ein ausgesprochen renditestarkes Objekt in Meudon-la-Forêt, einem Vorort von Paris. Der Standort ist bekannt durch die hier angesiedelten Forschungsunternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik, der Grundlagenforschung und der Astronomie sowie der neuen Technologien.

»Le Copernic« an der Rue de Braconnier wechselte im April 2017 als Fondsobjekt Nummer zehn in den **LEADING CITIES INVEST**. Die Immobilie besitzt eine Nutzfläche von rund 11.000 qm, verteilt auf zwei Gebäudeachsen mit drei bzw. fünf Geschossen sowie eine Tiefgarage. Die Immobilie wurde 1987 erbaut und in den Jahren 2007/2008 umfangreich modernisiert.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe besteht Anschluss an zwei Autobahnen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch mehrere Buslinien und eine metroähnliche Straßenbahn, die Tramway 6, bedient.

Das Gebäude ist vollständig an Dassault Systèmes vermietet. Der Mietvertrag wurde 2016 neu geschlossen und hat eine Laufzeit bis Ende 2024.

Die Mieterin ist eine Konzerntochter von Dassault Aviation, dem Weltmarktführer bei gehobenen Geschäftsflugzeugen. Dassault Systèmes ist ein multinationales Softwareunternehmen mit 14.000 Mitarbeitern und dem europäischen Hauptsitz in Meudon. Dassault Systèmes ist bekannt für 3D-Design-Software für die Automobil- und Luftfahrtindustrie, Transport- und Einzelhandels- sowie Produkt-Lifecycle-Managementlösungen. Der Jahresumsatz lag 2015 bei 2,84 Mrd. EUR.

LE COPERNIC, 1 – 3, RUE JEANNE BRACONNIER, PARIS/MEUDON

LAGE:	14 km südwestlich vom Pariser Stadtzentrum
VERKEHRSANBINDUNG:	Sehr gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahnlinie (Linie 6) und Bus zur Metro und RER-Station; Direktanschluss zu zwei Autobahnen
NUTZUNG:	Büro
MIETER:	Single Tenant, Dassault Systèmes, multinationales Software-Entwicklungsunternehmen, Hauptsitz Meudon-la-Forêt (14.000 Mitarbeiter); seit 1981 eigene Konzerngesellschaft des Unternehmens Dassault Aviation
MIETVERTRÄGE:	Langfristiger Mietvertrag bis Ende 2024
FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):	2007/2008
BESONDERHEITEN:	Bonitätsstarker Mieter; flexibles Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit als Multi- oder Single-Tenant-Gebäude; etablierter Standort im Westen der Stadt. Stadtteil bekannt als Standort größerer Forschungsunternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik, der Grundlagenforschung und der Astronomie sowie der neuen Technologien (Hauptsitz von Thales, Bouygues Telecom, Dassault Aviation)

IMMOBILIENERWERB NACH ENDE DES BERICHTSZEITRAUMES

BRÜSSEL, INOFFIZIELLE HAUPTSTADT EUROPAS

Dank seiner enormen politischen Bedeutung wird Brüssel gerne auch als inoffizielle Hauptstadt der Europäischen Union bezeichnet. Europäische Kommission, Europäisches Parlament, NATO und weitere internationale Organe haben hier ihren Sitz. Dies macht Brüssel zum weltweit zweitgrößten Tagungsstandort. Das Quartier Européen mit seinen modernen Verwaltungspalästen, aber auch zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten wie der Grand Place ziehen jedes Jahr Millionen von Touristen an und sorgen für eine hohe Übernachtungszahl von 6,3 Mio. in Brüssel. Insbesondere der Hotelmarkt profitiert daher von einer dynamischen Nachfrage.

Vor allem die Nähe zu europäischen Institutionen veranlasste zahlreiche Unternehmen und Interessenverbände, sich in der belgischen Hauptstadt niederzulassen. In der Folge entwickelte sich Brüssel bis heute mit rund 13 Mio. qm zum siebtgrößten Büroimmobilienmarkt Europas und gleichzeitig zu einem bedeutenden Tourismusstandort. Das Tourismusgeschäft soll laut städtischer Planung bis zum Jahr 2020 auf rund zehn Mio. Übernachtungen jährlich ausgebaut werden.

Die Analyse von Brüssel durch das Fondsmanagement des **LEADING CITIES INVEST** mithilfe des C-SCORE MODELLS führte zu einer positiven Einstufung. Die Stadt erreicht als Leading City International das Gesamtscore-Ergebnis »Sehr gut«. Die Note basiert u. a. auf der sehr guten Standortqualität.

Brüssel ist eine besonders innovative Stadt mit einem nachhaltigen Citymanagement und sehr hoher Lebensqualität. In Europa nimmt es nach einem international anerkannten Ranking als Kongressstadt die Spitzenstellung ein.

Der Immobilienmarkt ist entsprechend sehr gut positioniert und weist eine hohe Marktliquidität sowie eine geringe Volatilität auf. Aufgrund der prognostizierten stabilen Flächennachfrage und weniger spekulativ ausgerichteter Objektfertigstellungen ist mit einer sinkenden Leerstandsrate zu rechnen.



BRÜSSEL

C-SCORE BÜRO: SEHR GUT 6,0

STRUKTUR



STANDORT



BÜRO-
IMMOBILIENMARKT



+1,6%

BIP-WACHSTUM 2017
PROGNOSE (BELGIEN)

9,3%

BÜRO-LEERSTANDSRATE
(Q1 2017)

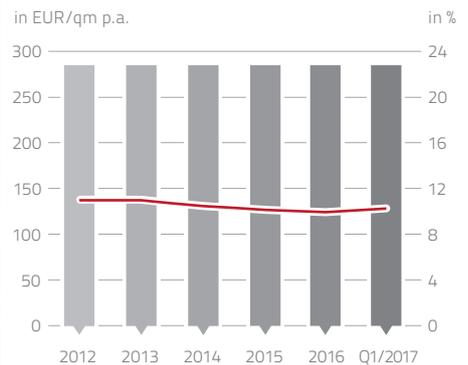
285 €/qm p.a.

BÜRO-SPITZENMIETE P.A.
(Q1 2017)

4,8%

BÜRO-SPITZENRENDITE
(Q1 2017)

ENTWICKLUNG DER BÜRO-SPITZENMIETE
UND DER BÜRO-LEERSTANDSRATE



— Leerstandsrate ■ Spitzenmiete
Quelle: KanAm Grund Group Research & Analysis



NERVIENS 85 – AUF TUCHFÜHLUNG MIT DER GROSSEN EUROPÄISCHEN POLITIK

Mit dem Bürogebäude »Nerviens 85« in Brüssel erwarb der **LEADING CITIES INVEST** ein Vorzeigebauwerk in bester Lage. Die Immobilie grenzt an einen Park und steht auf einem Eckgrundstück im Léopold-Distrikt, der auch als Europaviertel bekannt ist. Die meisten Institutionen der EU, darunter das Europäische Parlament, die Europäische Kommission und der Europarat, haben hier ihren Sitz.

Die Attraktivität des Standorts mit seiner Nähe zur großen Politik macht »Nerviens 85« zur begehrten Adresse. Zu den Mietern der neuesten Fondsimmobilie zählen gemeinnützige Institutionen, internationale Rechtsanwaltskanzleien, Botschaften, Ländervertretungen und Interessenverbände.

Namentlich handelt es sich dabei u. a. um den Europäischen Automobil-Herstellerverband ACEA, die Niederlassung der Banco Santander Benelux, die Interessenvertretung der deutschen Rechtsanwälte bei den europäischen

Institutionen BRAK (Bundesrechtsanwaltskammer) und die CMS Brüssel als Repräsentanz der internationalen Rechtsanwaltskanzlei von CMS Deutschland und deren Kompetenzzentrum für Europa- und Wettbewerbsrecht.

Außerdem im Mieterportfolio: die Interessenvertretung von Einzel- und Großhändlern auf europäischer Ebene »Euro-Commerce« als Zusammenschluss von 31 nationalen Verbänden mit rund sechs Millionen Unternehmen. Und schließlich das EU-Büro der Menschenrechtsorganisation Europarat (Conseil

de l'Europe) sowie Alpha Insurance – Enstar, ein belgischer Versicherungsbund und Teil der Enstar Group Limited.

Die durchweg bonitätsstarken Mieter teilen sich die zehn Ober- und vier Untergeschosse sowie die 179 Parkplätze von »Nerviens 85«. Insgesamt verfügt das Objekt über rund 9.300 qm Nutzfläche. Die Immobilie ist mit 93% nahezu vollständig vermietet. Sie wurde 1990 errichtet und 2012 umfassend renoviert. Ein weiterer Vorzug des Objekts ist seine exzellente Verkehrsanbindung, zu der auch Metro- und Busstationen beitragen.

NERVIENS 85 BRÜSSEL

LAGE:	Markantes Eckgrundstück im Léopold-Distrikt, dem attraktivsten innerstädtischen Teilmarkt; dort haben die meisten Institutionen der EU ihren Sitz; ggü. dem »Jubelpark« mit seinen bekannten Museen, eine der wenigen städtischen Grünanlagen
VERKEHRSANBINDUNG:	Exzellente Verkehrsanbindung aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Metro und Bus, der unmittelbaren Lage an der Nationalstraße N295 und der guten Erreichbarkeit des Flughafens
NUTZUNG:	Büro
MIETER:	Multi Tenant, u. a. Bundesrechtsanwaltskammer, Banco Santander Benelux, Europarat, CMS Brüssel
MIETVERTRÄGE:	Mittel- bis langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2025
FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):	1990 / 2012
BESONDERHEITEN:	Markantes Gebäude mit guter Visibilität; guter Mietermix mit bonitätsstarken Mietern

IMMOBILIENBESTAND

Das Fondsportfolio des **LEADING CITIES INVEST** bestand zum Stichtag 30. Juni 2017 aus elf Objekten mit den Qualitätseinstufungen Core und Core-plus. Alle Immobilien haben ihre Standorte in europäischen Metropolen, die für Immobilieninvestitionen ein nachhaltig günstiges Umfeld bieten: München, Hamburg, Frankfurt am Main, Brüssel und Paris.



BRÜSSEL – ADAGIO ACCESS

- Apart-Hotel
- Pachtvertrag mit einem namhaften Hotelbetreiber
- Besitzübergang: 12/2014

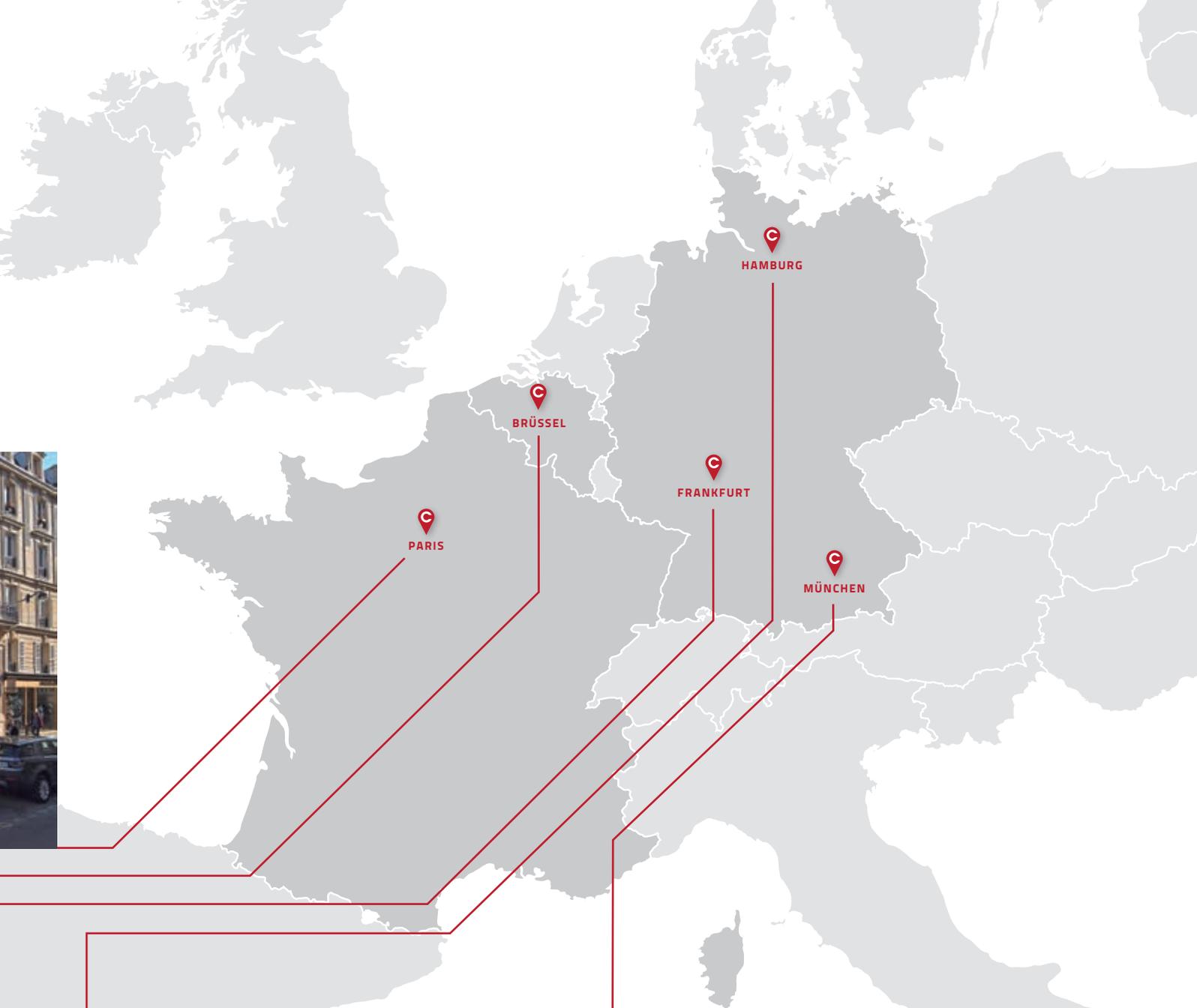
PARIS – 18 – 24 RUE DE CHARONNE

- Fünf separate Einzelhandelsobjekte
- Zu 100% an fünf Markenartikler vermietet
- Besitzübergang: 11/2014



FRANKFURT AM MAIN – OEDER WEG 2 – 4

- Arztpraxen/Restaurant/Freizeit
- Zu über 94% an neun Parteien vermietet
- Besitzübergang: 01/2016



HAMBURG – COLONNADEN 3

- Einzelhandels-/Büroflächen/Restaurant
- Zu 100% an sieben Parteien vermietet
- Besitzübergang: 07/2015

MÜNCHEN-RIEM – ACCOR HQ

- Büro
- Zu 100% an einen der weltweit größten Hotelbetreiber vermietet
- Besitzübergang 11/2016



ACCOR HQ, MÜNCHEN-RIEM

Im November 2016 erwarb der **LEADING CITIES INVEST** die Verwaltungszentrale der Accor Hotellerie GmbH in München. Das Gebäudeensemble im Stadtteil Riem verfügt über rund 7.600 qm Nutzfläche in einer markanten Gebäudestruktur gleich neben der Einfahrt zur Messestadt Riem. Die Anbindung des Individualverkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs über U- und S-Bahn ist sehr gut.

Das Gebäudeensemble in der Hanns-Schwindt-Straße 2–4 wurde 2001 erbaut und verfügt über eine moderne Eingangshalle als Spitze der beiden gleichschenkeligen Flügelbauten. Diese sind über einen geschlossenen Laubengang durch einen begrünten Innenhof

mit dem Pavillon-Gebäude verbunden. Die Flächen verteilen sich auf zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse. Das Gebäude verfügt über 97 Tiefgaragenstellplätze sowie 18 Stellplätze im Innenhof.

Das gesamte Gebäude ist bis 2021 an die Accor Hotels Germany GmbH vermietet. Die französische Hotelunternehmensgruppe betreibt in Deutschland mehr als 330 Hotels verschiedener Marken. Mit einem Umsatz von rund 5,5 Milliarden Euro jährlich und rund 180.000 Mitarbeitern in fast 100 Ländern zählt Accor zu den größten Hotelbetreibern weltweit.



ACCOR HQ

HANNS-SCHWINDT-STRASSE 2–4
MÜNCHEN-RIEM

LAGE:

Messestadt Riem, zwischen dem Areal der »Neuen Messe« und dem Gewerbegebiet »Am Mossfeld«

VERKEHRSANBINDUNG:

Gute Anbindung an den ÖPNV (U2) sowie den Individualverkehr

NUTZUNG:

Gewerbe (Büro)

MIETER:

Accor Hotellerie GmbH (Deutschland-Zentrale Accor-Konzern)

MIETVERTRÄGE:

Laufzeit bis 2021; Verlängerungsoption 1x2 Jahre (bis 2023) und 1x3 Jahre (bis 2026)

FERTIGSTELLUNG:

2001

BESONDERHEITEN:

Markante Architektur; modernes und repräsentatives Gebäudeensemble; flexible Aufteilung in bis zu zehn Mieteinheiten möglich



OEDER WEG 2 – 4 FRANKFURT AM MAIN

LAGE:

Prominente Citylage nahe der Hauptwache

VERKEHRSANBINDUNG:

Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-Bahn, Bus, Taxi

NUTZUNG:

Arztpraxen, medizinische Dienstleister, Restaurant

MIETER:

Zu rund 94% an neun Vertragsparteien vermietet

MIETVERTRÄGE:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund vier Jahre

FERTIGSTELLUNG:

2015

BESONDERHEITEN:

Ärztelhaus in Citylage, auf kleinteilige marktgerechte Vermietung ausgelegt



OEDER WEG 2 – 4, FRANKFURT AM MAIN



Die Immobilie »Oeder Weg 2–4« im Portfolio des **LEADING CITIES INVEST** profitiert von ihrer sehr guten Lage im Stadtteil Nordend, einem der bevorzugten Frankfurter Wohnquartiere. Das etablierte Ärztelhaus ist fußläufig nur wenige Minuten von den Haupteinkaufsstraßen Zeil und Goethestraße sowie der Genussmeile »Freßgass« entfernt. Die schwerpunktmäßige Vermietung des Gebäudes an Ärzte und medizinische Dienstleister trägt zur weiteren Diversifikation des Fondsportfolios bei.

Das etablierte Ärztelhaus grenzt an einer Seite an die Eschenheimer Anlage, eine der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsadern. Die citynahe Lage sorgt

auch für eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die von vier Linien frequentierte U-Bahn-Station »Eschenheimer Tor« ist nur rund 50 Meter entfernt. Eine Bushaltestelle sowie mehrere Taxistände befinden sich direkt vor dem Haus.

Das funktionale Gebäude ist als sogenanntes Multi-Tenant-Objekt auf eine kleinteilige Nutzung ausgelegt und derzeit an neun Mietparteien vermietet. Bei einer Gesamtnutzfläche von rund 2.800 Quadratmetern befinden sich auf seinen fünf Etagen neben medizinischen Dienstleistern wie Physiotherapeuten überwiegend Arztpraxen und im Erdgeschoss ein Restaurant.

COLONNADEN 3, HAMBURG

Das denkmalgeschützte Gebäude im Teilmarkt City steht in einem der prominentesten Quartiere Hamburgs. »Colonnaden 3« wurde 1877 erbaut und seitdem fortlaufend renoviert. Im Sinne einer breiten Diversifikation ist es an sieben unterschiedliche Parteien voll vermietet.

Das prägnante Gebäude mit der historischen Fassade im Stil der Neurenaissance liegt in einer der ältesten und prächigsten Fußgängerzonen Deutschlands. Die Straße bildet die Achse zwischen Alster und Dammtor. Der Jungfernstieg, der Gänsemarkt mit der Gänsemarkt-Passage, das Rathaus und die Staatsoper liegen in unmittelbarer Nähe.

Die U-Bahn-Station »Gänsemarkt« und die U-/S-Bahn-Station »Jungfernstieg« sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso schnell lassen sich Bushaltestelle und Taxistand erreichen.

Zu den Mietern zählen ein Spezialitätenrestaurant im Souterrain, zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie exklusive Büroflächen für Steuerberater, Rechtsanwälte und Beratungsunternehmen auf den fünf Etagen. Während des Berichtszeitraums gelang die Vermietung von Einzelhandelsflächen an das Unternehmen »Von Spreckelsen«, das sich auf den Handel mit Luxusuhren spezialisiert hat. Die Mietverträge laufen teils noch langfristig bis 2020, 2023 bzw. 2026.



COLONNADEN 3 HAMBURG

LAGE:
Spitzenlage in der Hamburger City mit Blick auf die Binnenalster

VERKEHRSANBINDUNG:
Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-/S-Bahn, Bus, Taxi

NUTZUNG:
Einzelhandel/Büro/Restaurant

MIETER:
Zu 100% an sieben Vertragsparteien vermietet

MIETVERTRÄGE:
Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund drei Jahre

FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):
2008

BESONDERHEITEN:
Denkmalgeschütztes Geschäftshaus in sehr guter Citylage, hohe Diversifikation durch sieben Mietparteien und drei unterschiedliche Nutzungsarten



ADAGIO ACCESS

RUE DE L'INDUSTRIE 12, BRÜSSEL

LAGE:

Zentrale Lage im Brüsseler Léopold-Distrikt nahe den EU-Institutionen

VERKEHRSANBINDUNG:

Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-Bahn und Bus

NUTZUNG:

Apart-Hotel

BETREIBER:

Joint Venture aus der französischen Hotelgruppe ACCOR und der Gruppe Pierre & Vacances Center Parcs unter der Marke ADAGIO ACCESS

PACHTVERTRAG:

Laufzeit bei Erwerb rund 13 Jahre

FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):

2012

BESONDERHEITEN:

Zentrale Lage, sehr gute Verkehrsanbindung, namhafter Hotelbetreiber, Einzelmietler, langfristiger Pachtvertrag

ADAGIO ACCESS, BRÜSSEL

Mit dem Erwerb des Brüsseler Apart-Hotels »ADAGIO ACCESS« im Dezember 2014 hatte das Fondsmangement erstmals die attraktive Nutzungskategorie Hotel für den **LEADING CITIES INVEST** besetzt. Das Gebäude im Brüsseler Léopold-Distrikt profitiert von seiner guten Verkehrsanbindung. Mehrere Metro- und Busstationen liegen im Umkreis von rund 200 Metern, der Bahnhof Gare Central ist nur 500 Meter entfernt. Zum Flughafen sind es zehn Autominuten.

Betreiber des Hauses ist ein Joint Venture aus der französischen Hotelgruppe ACCOR und der Gruppe Pierre & Vacances Center Parcs, das für das Objekt einen langfristigen Pachtvertrag bis

zum Jahr 2027 unter der Marke ADAGIO ACCESS besitzt.

Bei dem Hotel handelt es sich um ein sogenanntes Apart-Hotel der Economy-Class mit 110 »Serviced Apartments«. Die Zimmer werden in der Regel über einen längeren Zeitraum von mehreren Wochen oder Monaten gebucht. Das moderne, erst 2012 errichtete Gebäude befindet sich zentral zwischen Europäischem Parlament, Europäischer Kommission und diversen Ländervertretungen. Die neuwertige Immobilie mit neun oberirdischen Geschossen verfügt über eine einfache, aber funktionelle Ausstattung und bietet eine hohe Flächeneffizienz.



**18 – 24 RUE
DE CHARONNE
PARIS**

LAGE:
Zentrale Lage in der Pariser Innenstadt
mitten im prosperierenden Bastille-
Viertel

VERKEHRSANBINDUNG:
Sehr gute Anbindung an den
Nahverkehr mit U-Bahn, Bus

NUTZUNG:
Einzelhandel

MIETER:
Zu 100 % an fünf Marken-
artikler vermietet, u. a. H & M-Label
COS, Luxus-Schuhmarke Repetto

MIETVERTRÄGE:
Laufzeiten ursprünglich zwischen
neun und zwölf Jahren

FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):
2014

BESONDERHEITEN:
Lage in aufstrebendem Trendviertel,
bekannte Labels als Mieter, Objekte
unabhängig voneinander veräußerbar,
langfristige Mietverträge

18 – 24 RUE DE CHARONNE, PARIS

Mitten im prosperierenden Bastille-Viertel der Seine-Metropole steht dieses Objekt mit fünf gehobenen Einzelhandelsgeschäften. Jede der vollvermieteten Boutiquen ist juristisch und gebäudetechnisch eigenständig und daher unabhängig voneinander veräußerbar. Sie sind an die folgenden fünf namhaften Markenartikler vermietet: das extravagante Mode-Label »COS« des schwedischen H & M-Konzerns, die französische Luxus-Schuhmarke »Repetto«, die beiden Trend-Modemarken »Harris Wilson« und »Bellerose« sowie die belgische Bäckerei- und Kaffeehaus-Kette »Le Pain Quotidien« (mehr zu den Marken siehe rechts).

Die Mietverträge wurden mit Laufzeiten zwischen neun und zwölf Jahren abgeschlossen. Mieter sind jeweils die Labels direkt, keine Franchisenehmer.

Die Boutiqueflächen des Gebäudes wurden 2014, die Fassade im Jahr 2016 renoviert. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem neoklassizistischen Gebäude an der Rue de Charonne haben sich weitere bekannte Marken niedergelassen, ebenso ein neues Szene-Hotel, das für Belebung der Gegend sorgt. Die U-Bahn-Stationen »Ledru-Rollin« und »Bastille« sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Zudem verkehren zahlreiche Buslinien.



FÜNF MIETER – FÜNF MARKENNAMEN

COS



Die Edelmarke des schwedischen H&M-Konzerns ist bereits in 25 Ländern weltweit vertreten. Sie steht für höherwertige, aber funktionelle Damen-, Herren- und Kindermode. In Paris eröffnete das erste Geschäft bereits 2009.

lepetto
PARIS



Die französische Luxus-Schuhmarke hat sich seit 1956 auf die Herstellung sogenannter »Ballerinas« spezialisiert. Sie verkauft jährlich weltweit in 45 Ländern rund 500.000 Paar dieser exklusiven Schuhe.

HARRIS
WILSON



Bei dem französischen Mode-Anbieter finden sich sowohl Damen- als auch Herren-Kollektionen. Die Marke ist Experte für hochwertige Strickwaren und wurde 1975 gegründet.

Bellerose.



Die belgische Premium-Marke entwirft Mode für die ganze Familie. Das Label wurde 1989 gegründet und hat Dependancen in Europa, Japan und den USA.

Le Pain
QUOTIDIEN



Die belgische Bäckerei- und Kaffeehaus-Kette Le Pain Quotidien (»das tägliche Brot«) hat das belegte Graubrot mit viel Raffinesse auf Restaurantniveau gehoben. Die beliebte Kette expandiert rasch und hat bereits 200 Geschäfte in 17 Ländern.

lepetto
PARIS

AUSBLICK

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der **LEADING CITIES INVEST** hat während des Berichtszeitraums die Wettbewerbsfähigkeit seines Portfolios nach Anzahl der Objekte, nach Standorten, Nutzungsarten und Vermietungsleistung weiter ausgebaut. Mit elf Immobilien unterschiedlicher Größen und Altersklassen wurde die Basis geschaffen für weiteres Wachstum, das von einer selektiven Einkaufsstrategie begleitet wird. Nach Abschluss des Berichtszeitraumes wechselte Objekt Nummer zwölf in den Bestand des Fonds – »Nerviens 85« in Brüssel. Bis zum Berichtsstichtag 30. Juni 2017 stieg allein das Immobilienvermögen innerhalb von nur sechs Monaten um rund 112% auf 158,1 Mio. EUR. Darüber hinaus wurden erstmals zwei Immobilien mit einem Verkehrswert von jeweils rund 50 Mio. EUR akquiriert. In der Folge ist das Fondsvermögen auf 165,4 Mio. EUR – und damit um 53% – deutlich gewachsen. Im Juni 2017 honorierte das Ratingunternehmen Scope schließlich mit einem Upgrade der Note auf »a+AlF« die sehr erfreuliche Entwicklung des ersten Offenen Immobilienfonds der neuen Generation auf Basis der Daten zum 31. Dezember 2016.

Die Herausforderung liegt wie zuletzt in der Konkurrenz um gute Objekte. Vor allem Investoren aus dem Mittleren Osten, aus Asien und den USA halten die Nachfrage in Europa hoch. Deutschland, wo der **LEADING CITIES INVEST** mit dem größten Anteil investiert ist, bleibt der am meisten gefragte Markt. Generell muss mit weiter steigenden Preisen gerechnet werden. Diese Entwicklung bietet dem **LEADING CITIES INVEST** aber auch Chancen auf Wertsteigerungen bzw. gewinnbringende Verkäufe.

Im Wettbewerb der Investoren haben sich die innovativen Investmentmodelle der KanAm Grund als vorteilhaft bewährt. Mit dem G-SCORE und dem PROPERTY SELECTION MODELL wurden exklusive Instrumente entwickelt, die valide Argumente bei konkreten

Investitionsentscheidungen liefern. Dabei stehen die Zielrendite zum Geschäftsjahresende von 3% p.a. und die Chance auf Wertsteigerungen der Objekte im Vordergrund.

Die Suche nach Auswegen aus dem Niedrigzins-Umfeld bleibt für Sparer und Anleger eine Herausforderung. Auf Basis der sicherheitsorientierten Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) bietet der **LEADING CITIES INVEST** als neue Form der Immobilienanlage seinen Anlegern gerade in dieser Situation solide Renditechancen.

Das große Interesse der Anleger an sachwertgesicherten Investments spürten wir während des Berichtszeitraums bei zwei *Cash-Calls* erneut deutlich. Die generierte Liquidität erlaubte die Akquisition von zwei attraktiven Immobilien bis zum 30. Juni 2017 und lieferte darüber hinaus die Mittel für den Kauf eines dritten Objekts kurz nach Ende des Berichtszeitraums.

Ein neuer Aspekt könnte künftig bei Standortentscheidungen von Immobilieninvestoren in Europa an Bedeutung gewinnen: Nach dem erklärten Brexit machen sich bereits Teile der britischen Banken- und Finanzbranche für den Umzug bereit. Eine Reihe von Metropolen in Ländern der EU erhofft sich davon Impulse. Diese Entwicklung werden wir aufmerksam beobachten und in unsere Entscheidungen einbeziehen.

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

Frankfurt am Main, 8. August 2017

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert



ZAHLEN UND FAKTEN

- 48 Vermietung
- 50 Vermögensübersicht
- 52 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 58 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 58 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 59 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 60 Gremien

VERMIETUNGSINFORMATIONEN ZUM 30. JUNI 2017

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILIGUNGEN	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,6	0,0	0,5	0,0	0,3
Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen	0,0	13,0	0,0	9,7	0,0	7,3
Büro/Archiv	0,0	68,8	0,0	51,1	90,3	60,7
Freizeit	0,0	2,1	0,0	1,6	0,0	1,2
Handel/Gastronomie	0,0	11,0	100,0	19,7	0,0	14,9
Hotel	100,0	0,0	0,0	14,1	0,0	10,7
Kfz	0,0	4,5	0,0	3,3	9,7	4,9
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

INFORMATIONEN ZUM LEERSTAND ZUM 30. JUNI 2017

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

Leerstand	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILIGUNGEN	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen	0,0	0,9	0,0	0,7	0,0	0,5
Büro/Archiv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	1,8	0,0	1,4	0,0	1,1
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	97,3	100,0	97,9	100,0	98,4

AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE (STAND: 30. JUNI 2017)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILIGUNGEN	GESAMT IN %
2017	0,0	0,0	20,7	2,4	0,0	1,8
2018	0,0	28,5	0,0	21,0	0,0	15,8
2019	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	1,6	0,0	1,2	0,0	0,9
2021	0,0	35,3	0,0	26,0	0,0	19,5
2022	0,0	1,9	42,6	6,5	0,0	4,9
2023	0,0	17,5	0,0	12,9	0,0	9,7
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	24,8
2025	0,0	1,7	0,0	1,3	0,0	0,9
2026	0,0	2,2	36,7	6,0	0,0	4,5
2027 und länger	100,0	6,0	0,0	18,8	0,0	14,2
unbefristet	0,0	5,3	0,0	3,9	0,0	3,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

VERMÖGENSÜBERSICHT

zum 30. Juni 2017

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien ¹⁾			
Geschäftsgrundstücke		131.546.292,00	79,5
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen		17.257.217,04	10,4
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben		34.946.802,40	21,1
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	778.449,91		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	13.000.000,00		
3. Zinsansprüche	59.222,22		
4. Anschaffungsnebenkosten	6.418.013,80		
4.1 bei Immobilien: 6.418.013,80 EUR			
5. Andere	2.871.063,83	23.126.749,76	14,0
Summe der Vermögensgegenstände		206.877.061,20	125,0
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten	35.900.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	2.512.212,89		
3. Grundstücksbewirtschaftung	529.911,89		
4. anderen Gründen	979.010,65	39.921.135,43	24,1
VI. Rückstellungen ³⁾		1.515.787,40	0,9
Summe der Schulden		41.436.922,83	25,0
VII. Fondsvermögen		165.440.138,37	100,0

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 52²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 58³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 58**ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG****Immobilien**

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des **LEADING CITIES INVEST** veränderte sich im Wesentlichen aufgrund des Erwerbes der Immobilie Campus E, München, sowie Wertveränderungen der im Bestand befindlichen Immobilien um 56,9 Mio. EUR und beläuft sich nunmehr auf insgesamt 131,5 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 30. Juni 2017 insgesamt zehn direkt gehaltene Immobilien, darunter die vier in Deutschland belegenen Immobilien Colonnaden 3, Hamburg, Oeder Weg 2–4, Frankfurt am Main, ACCOR HQ, München–Riem, und Campus E, München, die Hotel-Immobilie ADAGIO ACCESS,

Brüssel, Belgien, sowie fünf Einzelhandelsimmobilien in der Rue de Charonne 18–24, Paris, Frankreich.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (17,3 Mio. EUR) betrifft die im Berichtszeitraum zugegangene Immobilien-Gesellschaft KanAm Grund Copernic Meudon SAS, Frankreich, welche die Immobilie Le Copernic in Meudon-la-Forêt hält.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des **LEADING CITIES INVEST** entnommen werden (siehe Seiten 52 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (34,9 Mio. EUR) sind als Tagesgelder (1,3 Mio. EUR) sowie auf Kontokorrentkonten (33,6 Mio. EUR) angelegt und betragen 21,1 % des Fondsvermögens.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (8,3 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den nächsten Objekterwerb benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 0,8 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2017.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** (13,0 Mio. EUR) betreffen ein Gesellschafterdarlehen an die französische Gesellschaft KanAm Grund Copernic Meudon SAS.

Zinsansprüche in Höhe von 0,1 Mio. EUR resultieren aus dem Gesellschafterdarlehen.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Berichtszeitraumes 6,4 Mio. EUR und resultieren aus den zehn direkt gehaltenen Bestandsimmobilien.

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (2,9 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Anteilscheinabsätzen (1,9 Mio. EUR), einen Sicherheitseinbehalt aus einem Objekterwerb (0,8 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Umsatzsteuer (0,2 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (35,9 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (29,6 Mio. EUR) sowie Frankreich (6,3 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben** (2,5 Mio. EUR) beinhalten noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten für die deutschen Objekte.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (0,5 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 0,4 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kautionen (0,1 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (1,0 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Abgrenzung für Instandhaltungen (0,2 Mio. EUR), Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,4 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten ggü. Dritten und aus Umsatzsteuer (je 0,2 Mio. EUR).

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 1,5 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien im Ausland.

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

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

Zum Stichtag 30. Juni 2017 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 0,8 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen im Wesentlichen für Ertragsteuern (0,4 Mio. EUR), Instandhaltung (0,1 Mio. EUR) sowie Prüfungskosten (0,1 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 165,4 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2017 wurden 567.740 Anteile ausgegeben und 1.127 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 1.592.049 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 103,91 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am **LEADING CITIES INVEST** veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2016 und dem 30. Juni 2017 u. a. aufgrund der Ausschüttung am 3. Mai 2017 in Höhe von 3,25 EUR von 105,55 EUR auf 103,91 EUR.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL I

Immobilienverzeichnis

LAUFENDE NUMMER		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		1	2
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24
Art des Grundstücks ¹⁾		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	1.449.580,00	1.240.264,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	1.500.000,00	1.300.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	1.474.790,00	1.270.132,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,9	0,8
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.173,26	76.521,14
in % des Kaufpreises		6,0	6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.395,44	65.814,03
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	4.198,83	3.826,31
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	62.634,29	57.077,66
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,4	7,4
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013–2014	1930, 2013–2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85 ⁴⁾	56,15 ⁴⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2	55,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung ⁵⁾		H 100 %	H 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	–
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	57,6	49,3
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	57,6	49,3
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	57,0	57,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	57,5	57,5
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	5,1	5,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		42,6⁷⁾	42,6⁷⁾

			ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
3	4	5	
RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 & 48	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	
G, V	G, V	G, V	
-	-	-	
2.171.575,00	2.166.344,00	7.872.237,00	
2.300.000,00	2.300.000,00	7.300.000,00	
2.235.787,50	2.233.172,00	7.586.118,50	14.800.000,00
1,4	1,3	4,6	8,9
110.072,72	117.724,84	339.641,02	728.132,98
6,0	6,0	4,9	
15.401,76	16.472,48	56.233,62	
94.670,96	101.252,36	283.407,40	
5.478,01	5.887,06	16.988,61	
81.715,83	87.818,24	253.421,25	542.667,27
0,0	0,1	0,2	0,3
7,4	7,4	7,4	
11/2014	11/2014	11/2014	
1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	
138,35 ⁴⁾	116,60 ⁴⁾	688,5 ⁴⁾	
133,1	129,7	832,8	
-	-	-	
H 100 %	H 100 %	H 100 %	
K	K	K, L	
86,4	85,1	300,2	
86,4	85,1	240,2	
57,0	57,0	57,0	
57,5	57,5	57,5	
0,0	0,0	0,0	
5,2	5,3	5,6	
42,6 ⁷⁾	42,6 ⁷⁾	42,6 ⁷⁾	

Fortsetzung von Seite 53		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		6	7
NAME DER IMMOBILIE		ADAGIO ACCESS	COLONNADEN 3
LAND		BELGIEN	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		1000 BRÜSSEL – QUARTIER LÉOPOLD, RUE DE L'INDUSTRIE 12	20354 HAMBURG, COLONNADEN 3
Art des Grundstücks ¹⁾		G, V	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	13.900.000,00	12.300.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	14.000.000,00	12.500.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	13.950.000,00	12.400.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	8,4	7,5
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	478.406,90	774.432,64
in % des Kaufpreises		3,7	6,3
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	572.872,50
davon sonstige Kosten	in EUR	478.406,90	201.560,14
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	23.242,56	38.329,69
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	350.197,27	622.381,25
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,5	8,1
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2014	07/2015
Bau-/Umbaujahr		2012	1877/1995–2012
Grundstücksgröße	in qm	577	413
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.284	1.783,25
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung ⁵⁾		Ho 100 %	B 55%, H 31%, F 14 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D	B, K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	797,0	483,5
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	797,0	493,9
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	55	55
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	45	57,75
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	16,1
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	10,0	4,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	29,0

			SUMME IMMOBILIEN
8	9	10	
OEDER WEG 2 – 4	ACCOR HQ, MÜNCHEN-RIEM	CAMPUS E, MÜNCHEN	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
60313 FRANKFURT AM MAIN, OEDER WEG 2 – 4	81829 MÜNCHEN, HANNS-SCHWINDT-STRASSE 2 – 4	80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 44-66	
G	G	G	
–	–	–	
14.000.000,00	20.600.000,00	– ^{B)}	
14.000.000,00	20.800.000,00	–	
14.000.000,00	20.700.000,00	55.696.292,00	131.546.292,00
8,5	12,5	33,7	79,5
580.488,00	1.162.700,00	3.340.468,00	7.064.628,52
4,2	0,1	0,1	
8.433,00	732.100,00	1.982.500,00	
572.055,00	430.600,00	1.357.968,00	
28.816,20	57.625,59	21.037,99	
494.837,02	1.088.518,98	3.319.430,01	6.418.013,80
0,3	0,7	2,0	3,9
8,5	9,4	9,9	
01/2016	11/2016	06/2017	
1953/2014 – 2016	2001	2004/2017	
724	5.073	5.759	
2.824,43	7.624,29	9.182,00	
–	–	–	
B 11 %, P 85 %, H 4 %	A 2 %, B 91 %, Kfz 7 %	B 82 %, H 12 %, Kfz 6 %	
L	K, L	K, L, D	
630,8	1.097,1	2.132,3 ^{B)}	
653,0	1.071,7	2.164,8 ^{B)}	
50	54	58 ^{B)}	
49,75	54	65 ^{B)}	
5,9	0,0	0,0	
6,2	4,2	3,3	
28,6	0,0	39,5	

Fortsetzung von Seite 55

		II. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	SUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		KANAM GRUND	
RECHTSFORM		COPERNIC MEUDON SAS	
SITZ DER GESELLSCHAFT		75017 PARIS 3, RUE DU COLONEL MOLL	
Gesellschaftskapital	in EUR	17.000.000,00	
Beteiligungsquote	in %	100,0	
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	
Gesellschafterdarlehen	in EUR	13.000.000,00	
Darlehen	in EUR	0,00	
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	17.257.217,04	17.257.217,04
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00	0,00
in % des Kaufpreises		0,0	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	–	
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		11	
NAME DER IMMOBILIE		LE COPERNIC	
LAND		FRANKREICH	
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		92360 MEUDON-LA-FORÊT, 1 – 3, RUE JEANNE BRACONNIER	
Art des Grundstücks ¹⁾		G	
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	27.900.000,00 ⁹⁾	
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	0,00	
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	27.900.000,00 ⁹⁾	27.900.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	16,9	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.565.651,34	
in % des Kaufpreises		0,1	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.738.336,70	
davon sonstige Kosten	in EUR	827.314,64	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	55.589,12	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	2.510.062,22	
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,5	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,7	
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	
Grundstücksgröße	in qm	7.200	
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	
Art der Nutzung ⁵⁾		B 90 %, KFZ 10 %	
Ausstattung ⁶⁾		K, L	
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.812,4 ⁹⁾	
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	– ⁹⁾	
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	55 ⁹⁾	
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	– ⁹⁾	
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	7,5	
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	

Fußnoten siehe Seite 57

ERGEBNISZUSAMMENFASSUNG DER VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 55)	131.546.292,00
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 56)	17.257.217,04
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	7.064.628,25

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

²⁾ Die Fondsimmobiliien werden seit 1. Juli 2014 gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet. Hier sind beide Werte dargestellt.

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

⁴⁾ Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

⁵⁾ A = Andere
B = Büro/Archiv
F = Freizeit
H = Handel/Gastronomie
Ho = Hotel
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz
P = Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen

⁶⁾ B = Baudenkmal
K = Klimaanlage
L = Lasten-, Personenaufzug
D = Dachterrasse

⁷⁾ Die Angabe bezieht sich auf die Fremdfinanzierungsquote für die fünf Objekte Rue de Charonne.

⁸⁾ Es liegen bisher nur die Ankaufgutachten vor. Eine Regelbewertung durch zwei unabhängige Gutachter wird erstmals nach drei Monaten erfolgen.

⁹⁾ Es liegt bisher nur das Ankaufgutachten vor. Eine Regelbewertung durch zwei unabhängige Gutachter wird erstmals nach drei Monaten erfolgen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

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

Leerstandsquote

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

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Bruttosollmiete

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

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL II

Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgelder)		
EUR	34.946.802,40	21,1
Bankguthaben gesamt	34.946.802,40	21,1

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		23.126.749,76	14,0
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	778.449,91		0,5
davon Betriebskostenvorlagen: 345.164,88 EUR			
davon Mietforderungen: 372.392,07 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	13.000.000,00		7,9
3. Zinsansprüche	59.222,22		0,0
4. Anschaffungsnebenkosten	6.418.013,80		3,9
4.1 bei Immobilien: 6.418.013,80 EUR			
5. Andere	2.871.063,83		1,7
davon Forderungen aus Anteilsumsatz: 1.851.027,24 EUR			
II. Verbindlichkeiten aus		39.921.135,43	24,1
1. Krediten	35.900.000,00		21,7
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	2.512.212,89		1,5
3. Grundstücksbewirtschaftung	529.911,89		0,3
4. anderen Gründen	979.010,65		0,6
III. Rückstellungen		1.515.787,40	0,9
IV. Fondsvermögen		165.440.138,37	100,0
Anteilwert in EUR		103,91	
Umlaufende Anteile in Stück		1.592.049	

VERZEICHNIS DER KÄUFE IM BERICHTSZEITRAUM

Immobilienwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2017

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Campus E					
80992 München, Georg-Brauchle-Ring 64–66	05/2017	06/2017	55,7	59,0	56,0
2. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Frankreich					
Le Copernic					
92360 Meudon-la-Forêt, 1–3, Rue Jeanne Braconnier	02/2017	04/2017	– ¹⁾	– ¹⁾	27,9
KanAm Grund Copernic Meudon SAS, 3, Rue du Colonel Moll, 75017 Paris ¹⁾					

¹⁾ Die Gesellschaft wurde neu gegründet.

GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der KanAm Grund
Group
MesseTurm
60308 Frankfurt am Main

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
(Stammkapital):

5,2 Mio. EUR
Eigenmittel am 31.12.2016:
16,3 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,
HRB 52360
Gegründet am 05.10.2000

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

Rüdiger H. Päsler
Rechtsanwalt, Hamburg
– stellv. Vorsitzender –

Matti Kreutzer
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Alexander Mettenheimer
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates
der S&MC Investmentbank, München

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

Franz Freiherr von Perfall
Diplom-Volkswirt, München

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Kleinert *
Heiko Hartwig
Olivier Catusse *

* zugleich Geschäftsführer der
KanAm Grund Institutional
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
125,0 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2016:
346,2 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Hinweis:

Aus der Wertentwicklung und dem steuerfreien Anteil in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden.

Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):

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

Bernd Fischer-Werth

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing.

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

Clemens Gehri

Diplom-Kaufmann – FRICS – Immobilienökonom (ebs)

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

Dipl.-Ing. Dieter Gontarski, Hamburg

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten

Dr. Helge Ludwig

Dipl.-Kfm. (Univ.), FRICS, Associate MAI, CISHypZert (F/M)

Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Prof. Dr.-Ing. Andreas Link

Dipl.-Ing. (Univ.), MRICS

Dr.-Ing. Günter Schäffler, Stuttgart

Von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten von Grundstücken und Gebäuden sowie Baukostenplanung und Baukostenkontrolle

Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):

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

Marcus Braun

Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
RECOGNISED EUROPEAN VALUER REV

Ulrich Brunkhorst

Dipl.-Ing. (FH)

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

Uwe Ditt

Betriebswirt BDH

Von der Industrie- und Handelskammer Rheinhessen, Mainz, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dorit Krauß

Dipl.-Betriebswirtin für Immobilienwirtschaft (FH)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Region Berlin
CIS HypZert (F)

Kontakt

KanAm Grund

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der KanAm Grund Group

MesseTurm

60308 Frankfurt am Main

Tel. +49-69-71 04 11 0

Fax +49-69-71 04 11 100

www.LCI-Fonds.de