

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2018



5
Jahre

LEADING CITIES
INVEST

Auf einen Blick



	STAND: 31.12.2018	STAND: 31.12.2017
Fondsvermögen	309.968.194,11 EUR	204.157.543,11 EUR
Immobilienvermögen gesamt	280.085.006,94 EUR	207.500.000,00 EUR
davon direkt gehalten	250.985.006,94 EUR	178.800.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	29.100.000,00 EUR	28.700.000,00 EUR
Anzahl der Immobilien	19	12
davon direkt gehalten	18	11
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	1
Ankäufe von Immobilien	7	3
davon direkt gehalten	7	2
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	1
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	0	1
davon im Direkterwerb	0	1
Bestehende Kaufverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	2	0
davon im Direkterwerb	2	0
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	51,6 %	50,3 %
Mittelzufluss (netto)	101.784.470,79 EUR	98.931.116,56 EUR
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	3,0 %	3,3 %
Anlageerfolg seit Auflage am 15. Juli 2013 ¹⁾	16,8 %	13,4 %
Vermietungsquote ³⁾	99,5 %	98,8 %
Liquiditätsquote ⁴⁾	28,4 %	25,4 %
Gesamtkostenquote	1,08 %	0,99 %
Anteilumlauf in Stück	2.943.444	1.965.846
Anteilwert	105,30 EUR ⁵⁾	103,85 EUR ⁶⁾
Ausgabepreis	111,09 EUR	109,56 EUR
Gesamtauszahlung für das Geschäftsjahr je Anteil	1,74 EUR	3,50 EUR ⁷⁾
Zwischenauszahlung je Anteil	-	am 19.12.2017 1,88 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	am 06.05.2019 1,74 EUR	am 03.05.2018 1,62 EUR
Zwischenauszahlung für das Geschäftsjahr 2019 je Anteil	am 06.05.2019 0,70 EUR	-
Gesamtauszahlung in 2019 je Anteil	am 06.05.2019 2,44 EUR	-

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

¹⁾ Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.
²⁾ Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.
³⁾ 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 sowie für den Erwerb der nächsten Immobilien benötigt.
⁵⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 3. Mai 2018 in Höhe von 1,62 EUR
⁶⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttungen am 3. Mai 2017 in Höhe von 3,25 EUR und am 19. Dezember 2017 in Höhe von 1,88 EUR
⁷⁾ Ohne die abgeführte Kapitalertragsteuer in Höhe von 19.658,46 EUR (s. Verwendungsrechnung auf Seite 74 des Jahresberichts per 31. Dezember 2017)

30

Immobilienwerb London
 Immobilienstandort
 mit internationaler
 Anziehungskraft

40

Immobilienbestand
 Die Qualitäts-
 immobilien
 im Fonds-
 portfolio

Bericht des Fondsmanagements

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 10 Strategie und Management
- 14 Risikoprofil
- 16 Ratings und Auszeichnungen
- 18 Immobilienportfoliostruktur
- 20 Kredite und Währungsrisiken
- 22 Immobilienerwerbe
- 40 Immobilienbestand
- 58 Ausblick

Zahlen und Fakten

- 62 Rendite, Bewertung und Vermietung
- 67 Vermögensübersicht
- 70 Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 80 Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 80 Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 82 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 83 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 85 Verwendungsrechnung
- 85 Entwicklung des Fondsvermögens
- 87 Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
- 88 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 92 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 94 Steuerliche Hinweise
- 101 Einkommensteuerliche Behandlung der Erträge,
Anlageergebnis
- 102 Gremien

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

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

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



Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST



LEADING CITIES INVEST

+16,8%

5-Jahres-Performance
seit Auflage am 15. Juli 2013

MesseTurm
Frankfurt am Main,
Sitz der
KanAm Grund



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



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der LEADING CITIES INVEST hat kurz vor Abschluss des Geschäftsjahres seinen fünften Geburtstag gefeiert. Und mit insgesamt 16,8 % Wertentwicklung seit Auflage zeigen die stabilen Ergebnisse: Der Fonds und sein Management haben Wort gehalten. Bereits fünf Jahre lang bietet der LEADING CITIES INVEST nachhaltige Rendite bei größtmöglicher Sicherheit. Die Zielrendite von 3 % im Jahr soll auch 2019 wieder erreicht werden. Über fünf Jahre erreichte der erste Offene Immobilienfonds der neuen Generation eine Gesamtperformance von 16,8 % und liegt damit in der Spitzengruppe vergleichbarer Fonds. Der Anlageerfolg zum Ende des Geschäftsjahres lag wiederum bei 3,0 % p.a. Die Zielrendite wurde damit in allen bisherigen Geschäftsjahren erfüllt oder übertroffen.

Realisiert wurde dieses Ergebnis über ein leistungsstarkes Portfolio von zum Stichtag 19 Immobilien. An zwölf Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich und Großbritannien ist der LEADING CITIES INVEST mittlerweile vertreten. Die Vermietungsquote erreichte zum 31. Dezember 2018 den Stand von 99,5 % und damit nahezu Vollvermietung. Zusammen mit der hohen Immobilien-Investitionsquote liefert sie ein deutliches Indiz für die Ertragskraft des Fonds.

Das Immobilienvermögen lag am 31. Dezember 2018 bei 280,1 Mio. EUR (plus 35 % seit 31. Dezember 2017). Das Fondsvermögen insgesamt betrug 310,0 Mio. EUR

(plus 52 % seit 31. Dezember 2017). Insgesamt wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr rund eine Million neue Anteile am LEADING CITIES INVEST ausgegeben. Gleichzeitig liegt die Quote der Anteilrückgaben zum Stichtag bei lediglich 0,2 % des Nettofondsvermögens. Die daraus resultierende hohe Loyalitätsrate von 99,8 % zusammen mit der kontinuierlich stark steigenden Nachfrage nach Anteilen am LEADING CITIES INVEST zeigt eine sehr hohe Zufriedenheit der Anleger mit dem Produkt bzw. ihrer Investition. Für uns ist dies Motivation, unsere Strategie der Investition in »Leading Cities« weiter konsequent im Sinne unserer Anleger umzusetzen und mithilfe der von uns entwickelten Investitionsmodelle in einem anspruchsvollen Markt nach ertragsstarken Immobilien zu suchen.

Allein während des vergangenen Jahres wurde das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST um sieben Objekte erweitert. Bei zwei weiteren, bereits vertraglich gesicherten Immobilien erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten im Januar 2019 bzw. wird im Verlauf des ersten Halbjahres 2019 erfolgen. Im Geschäftsjahr investierte der LEADING CITIES INVEST erstmals in Großbritannien und das Immobilienportfolio wurde um die Nutzungsart »Logistik« ergänzt.

Die jüngsten Akquisitionen betrafen ein Portfolio aus sechs neu erbauten Immobilien der Kategorie »Light Industrial«, von denen bis 31. Dezember 2018 fünf in

Leading Cities:

Drei Kategorien nach dem

C-Score Modell

Leading Cities International

- sind Metropolen, die internationale Unternehmen und Organisationen als ihre Standorte wählen.
- Sie verfügen z. B. über wichtige Finanzmärkte sowie Zentralen von Banken und Weltkonzernen, sind Hauptsitz von supranationalen Organisationen, bedeutende Tourismusziele oder Hauptstädte der jeweiligen Länder.
- Zu den Leading Cities International zählen u. a. London, Paris, 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 Dresden, 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.
- Nach der Finanzmarktkrise zählten zu den Leading Cities Future u. a. Dublin, Madrid oder Barcelona, die alle von der Finanzmarktkrise schwer in Mitleidenschaft gezogen worden waren und mittlerweile nachweislich eine Phase der Markterholung erleben.

den Bestand des Fonds übergangen. Diese langfristig vermieteten Immobilien gehören zum Filialnetz von WM SE, dem europäischen Marktführer im B2B-Handel mit Fahrzeugteilen. Sie dienen der Distribution bzw. der Logistik, der Lagerung von Gütern und deren Produktion sowie der Verwaltung.

»3 Copthall Avenue« im Distrikt City of London, dem wirtschaftlichen Zentrum der britischen Hauptstadt, war die erste Immobilie, die im Jahr 2018 hinzukam. Es folgte das Objekt »Greenside« in Edinburgh. Der Erwerb des Kugelhauses in Dresden ist bereits seit Mai 2018 vertraglich beschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2019.

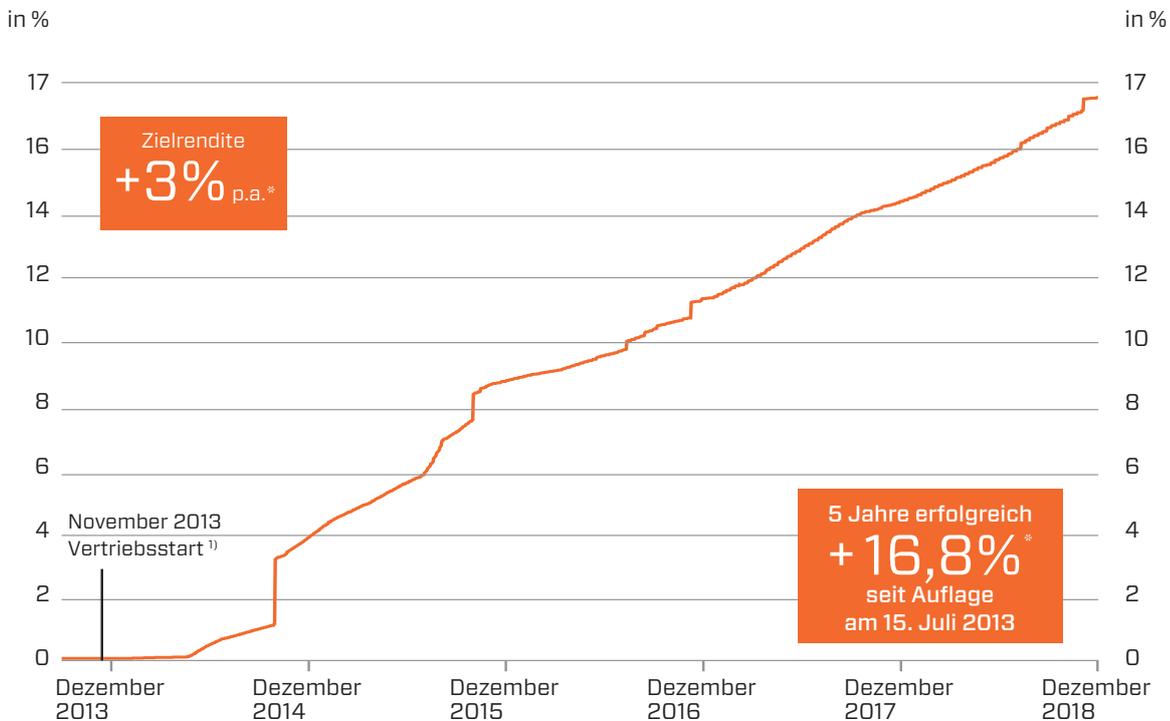
Stichtagsbezogen liegt die Liquiditätsquote des LEADING CITIES INVEST bei 28,4 %. Dies war dem Umstand geschuldet, dass ein für Dezember 2018 geplanter Nutzen- / Lastenübergang trotz eines abgeschlossenen Kaufvertrags durch den Verkäufer nicht erfüllt wurde. Der Abbau der Liquiditätsquote erfolgte jedoch teilweise bereits im ersten Quartal 2019 durch den Erwerb von drei weiteren Objekten. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 beträgt 1,74 EUR. Gleichzeitig erfolgt eine Zwischenausschüttung in Höhe von 0,70 EUR, sodass eine Gesamtausschüttung am 6. Mai 2019 in Höhe von 2,44 EUR erzielt wird.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Fondsanteilen

Um die Immobilien- und Fondsrendite des LEADING CITIES INVEST nicht zu »verwässern«, nutzt das Management die von KanAm Grund entwickelte Cash-Call-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 ein Objekt erworben wird.

Die hohe Nachfrage nach Anteilen des LEADING CITIES INVEST zeigt, dass das Niedrigzins-Dilemma im Bewusstsein der Anleger fortwirkt. Hier kann der LEADING CITIES INVEST durch seine angestrebte Zielrendite von aktuell 3 % p.a. – jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres – positive Impulse für die Vermögensplanung des Anlegers setzen. Im Schaubild auf der nachfolgenden Seite haben wir für Sie die über-

Wertentwicklung* seit Auflage / Stichtag 31. Dezember 2018



* Die aktuelle »Zielrendite« soll zum Geschäftsjahresende erreicht werden und ist auf angemessene, objektive Daten – wie die Entwicklung des Portfolios, der Zinsen und des Immobilienmarkts – gestützt. Es wird und kann jedoch keine Gewährleistung dafür übernommen werden, dass die jeweilige »Zielrendite« auch erreicht wird. 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.

¹⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

durchschnittlich gute Entwicklung des LEADING CITIES INVEST grafisch verdeutlicht.

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 City-Scoring Modell (»C-Score«) und dem Property Selection Modell auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfolio-Modelle zurück, um aussichtsreiche Märkte, Standorte und Einzelobjekte für den LEADING CITIES INVEST zu identifizieren.

Fokussierte Prozesse für beständiges Wachstum

Das C-Score Modell dient dazu, in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobilienmarktdaten 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 weiteres Wertsteigerungspotenzial, das durch eine Verbesserung der Vermietungssituation oder durch Anpassungen z. B. der inneren Gebäudestruktur gehoben werden kann. Diese strategische Herangehensweise lieferte die Entscheidungsgrundlagen für den Erwerb aller Objekte des LEADING CITIES INVEST.





Juni 2018

Planbarkeit und mehr Anlegerschutz inklusive

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

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.

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

Scope-Rating bestätigt

Die angesehene unabhängige Ratingagentur Scope hat in ihrer Bewertung vom Juni 2018 das Rating des LEADING CITIES INVEST mit »a+_{AIF}« bestätigt. In der Begründung heißt es u. a., der Fonds habe bereits »eine gute sektorale Diversifikation« erreicht und ließe »eine gute risiko-adjustierte Rendite« erwarten. In dem Rating-Prozess fand auch Berücksichtigung, dass das City-Scoring Modell (»C-Score«) jüngst um eine deutschlandspezifische Komponente, das sogenannte Germany-Scoring Modell (»G-Score«), erweitert wurde, die der Auswahl deutscher Objekte über die international relevanten Städte hinaus dient. Darüber hinaus bestätigte Scope dem Management der KanAm Grund Group im Januar 2018 mit der Note »A+_{AMR}« erneut eine gute Asset Management-Qualität.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, mit den nachfolgenden Kapiteln möchten wir Ihnen einen tieferen Einblick in die hier bereits erwähnten Themen und über das fünfte erfolgreiche Geschäftsjahr 2018 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Hinweis

Bitte beachten Sie: Der Verkaufsprospekt für den LEADING CITIES INVEST wurde im Geschäftsjahr aktualisiert. Ziel der Änderungen ist, den Regelungen des seit 1. Januar 2018 geltenden neuen Investmentsteuergesetzes zu entsprechen. Immobilienfonds werden seit 2018 dergestalt besteuert, dass auf Fondsebene 15 % Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) auf inländische Mieterträge, Dividenden inländischer Gesellschaften und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilien anfallen. Dadurch reduziert sich die Ausschüttungshöhe des Fonds. Im Gegenzug erhalten Anleger Ertragsausschüttungen des LEADING CITIES INVEST pauschal zu 60 % steuerfrei. In den Anlagebedingungen ist im Einklang mit dem neuen Investmentsteuergesetz ein verpflichtender Mindestanteil an Immobilien und Immobilien-Gesellschaften von 51 % aufgenommen worden, um die steuerliche Teilfreistellung für Ausschüttungen dieses Sondervermögens von 60 % zu erreichen. Dadurch werden die Anlagegrundsätze des Fonds nicht geändert. Weitere Änderungen der Anlagebedingungen erfolgen aus redaktionellen Gründen oder um den steuerlichen Anforderungen an einen Investmentfonds zu entsprechen.

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



Strategie und Management

Offene Immobilienfonds

der neuen Generation:

mehr Wert – mehr Sicherheit

Für Anleger

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

Für den einzelnen Fonds

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

Für die Anlageklasse

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

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 derzeit in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlagesumme beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Ausgabepreis bei 111,09 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. erreichen. Die Basis dafür sind seine Mieterträge 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

Merkmale von

Core- und Core-plus-

Immobilien



Core-Immobilien

- Nachgefragte Standorte und sehr gute Objektqualität
- Lange Mietvertragslaufzeiten
- Stabile Erträge



Core-plus-Immobilien

- Gute bis sehr gute Standorte
- Kürzere Mietvertragslaufzeiten
- Gezielte Optimierung der Gebäudesubstanz ermöglicht mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial

und die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist schützen den Fonds vor plötzlichen und unvorhersehbaren Anteilrückgaben. Damit ermöglicht der LEADING CITIES INVEST dem Fondsmanagement eine solide, mittelfristige Liquiditätssteuerung zum Vorteil aller Anleger, die zudem mit den zeitlichen Prozessen beim An- und Verkauf von Immobilien übereinstimmt.

Aktuelle Investmentstrategie

Als Fondsimmobilien kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den Nutzungsarten Büro, Handel und Hotel infrage sowie zur Beimischung alternative Nutzungsarten, die zur Portfoliostreuung und Renditeoptimierung beitragen. Als Beimischung des Immobilienportfolios eruieren wir auch Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen. Die Nutzungsart »Logistikimmobilie« bietet attraktive Renditen.

Ihre Standorte sollen sie nach den Vertragsbedingungen 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 ge-

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

Während eines CashSTOPs können sich Anleger allerdings mithilfe des 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 zwei Modelle entwickelt, die eine strukturierte und umfassende Analyse der Immobilienmärkte und der Immobilie ermöglichen.

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

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

In Deutschland existieren neben den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), die im C-Score Modell analysiert werden, eine Vielzahl weiterer attraktiver Großstädte mit sehr guten ökonomischen und demografischen Kennzahlen. Im Jahr

Research- und Portfoliomodelle*

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

Leading Cities

KanAm Grund C-Score Modell

identifiziert Leading Cities mit bestmöglichem Rendite-/ Risikopotenzial für Investitionen

International Leading Cities



National Leading Cities



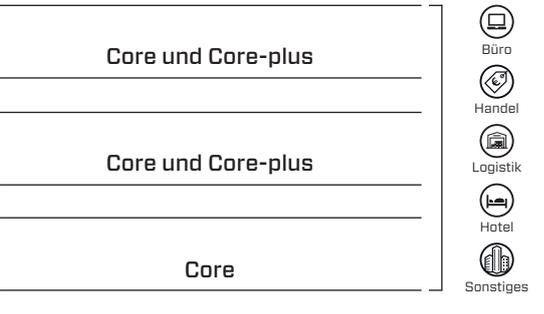
Future Leading Cities



Invest

KanAm Grund Property Selection Modell

beurteilt Immobilien an ausgewählten Investitionsstandorten hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung zur Ergänzung des Portfolios



* 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.

2017 wurde das C-Score Modell daher für Investitionen in Deutschland um das Germany-Scoring Modell (»G-Score«) ergänzt, um die Breite der analysierten Investmentmärkte in Deutschland neben den Leading Cities International um Leading Cities National zu erweitern. Das G-Score Modell analysiert anhand von 2.200 Wirtschafts-, Standort- und Immobilien-daten insgesamt 55 deutsche Städte. Es bewertet die Städte in Bezug auf ihre Attraktivität als Investitionsstandort für Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnimmobilien.



Edinburgh, Greenside

Um an ausgewählten Investitionsstandorten infrage kommende Immobilien hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung beurteilen zu können, arbeitet das Fondsmanagement mit dem sogenannten Property Selection Modell. Das Portfoliomodell analysiert über 100 Parameter eines Objekts wie Mikrolage, Objektqualität, Mieter und Performance. Gleichzeitig hilft es, die Auswirkungen einer möglichen Investitionsentscheidung auf das Gesamtportfolio des Fonds zu ermitteln. Durch die daten- und faktenbezogene Untersuchung einer möglichen Investition mittels beider Modelle bietet der LEADING CITIES INVEST seinen Anlegern bestmögliche Renditepotenziale.

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 31. Dezember 2018 bereits 22 Immobilien für den Fonds akquiriert. Eines dieser Objekte konnte 2016 bereits wieder gewinnbringend verkauft werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte der jeweiligen Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.





LEADING CITIES
INVEST

Risikoprofil

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

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken:

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

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

Adressenausfallrisiken:

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

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



Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden insbesondere bei Ankäufen, Neuvermietungen oder der 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 reduzieren das sonstige Marktpreisrisiko. Informationen zu sonstigen Marktpreis-

risiken im Berichtszeitraum finden Sie im Kapitel »Kredite und Währungsrisiken«.

Liquiditätsrisiken:

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

Das Liquiditätsrisiko wird durch die fortlaufende Überwachung der Liquiditätsquote, der Zahlungsverpflichtungen, der Mittelzu- und -abflüsse sowie durch Liquiditätsprognosen und -szenarien berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko wird mithilfe der Diversifikation der Vertriebspartner hinsichtlich Einzeladressen und Gruppen reduziert. Weitere Steuerungsmaßnahmen sind die Aufnahme von kurzfristigen Krediten oder die Veräußerung von Immobilien zu angemessenen Bedingungen, 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.



Januar 2018 ¹⁾



Scope A+
AMR
Asset Management Rating
Januar 2018

Dem Fondsmanagement des LEADING CITIES INVEST wurde 2018 erneut von unabhängiger Seite eine gute Asset Management-Qualität bescheinigt.

KanAm Grund Group: Asset Management Rating

Scope wiederholt Platzierung unter Top-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 / Transparenz«. Nach 2016 bescheinigt Scope der KanAm Grund Group auch im aktuellen Asset Management Rating von Januar 2018 mit der Note »A+_{AMR}« erneut eine gute Asset Management-Qualität. Damit gehört KanAm Grund zu den Top-Anbietern Offener Immobilienfonds in Deutschland. Die Ratingagentur ermöglicht es 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 Investmentpro-

dukten hinweg, von Research, Development, technischem/kaufmännischem Betrieb bis zum Exit.

Scope begründet seine Auszeichnung unter anderem damit, die inhabergeführte KanAm Grund Group habe sich durch eine sehr hohe Transaktions- und Asset Management-Kompetenz bei privaten und institutionellen Investoren als Immobilien Asset Manager vor allem am deutschen Markt etabliert.

Im Zuge einer organisatorischen Neuordnung habe die Group das internationale Angebot seit 2014 erweitert und sich von einem deutschen Immobilien-Fondshaus hin zu einem internationalen Fonds- und Real Estate Asset Manager entwickelt.

Zudem war die KanAm Grund Group seit 2012 kontinuierlich nominiert für die Scope Awards, zuletzt im November 2018 in den Kategorien »Institutional Real Estate Europe« und »Retail Real Estate Europe«. 2012 und 2013 wurde sie als Gewinner des Scope Awards ausgezeichnet.

¹⁾ Sämtliche Ratingveröffentlichungen inklusive der Ratingbedingungen: <https://www.scopeanalysis.com/#search/research/detail/155814DEDE>

Bestätigt

Juni 2018 ²⁾

Scope a+
AIF
Immobilienfonds Rating
Juni 2018

Der Fonds wurde bei Auflage mit dem »Portfolio Construction« Award 2013 von Scope ausgezeichnet.

LEADING CITIES INVEST: Fonds Rating

Scope bestätigt das Rating mit »a+_{AIF}«

Die renommierte Ratingagentur Scope Analysis GmbH hat den LEADING CITIES INVEST im aktuellen Immobilienfonds-Rating zum zweiten Mal in Folge mit der Note »a+_{AIF}« ausgezeichnet.

In der Begründung heißt es u. a.:

- Der Fonds habe bereits »eine gute sektorale Diversifikation« erreicht und ließe »eine gute risiko-adjustierte Rendite« erwarten.
- »Die Performance des LEADING CITIES INVEST belegt einen der Spitzenplätze in der Branche und ist im Vorjahresvergleich um 20 Basispunkte gestiegen.«
- »Der Fonds hat seine Aufbauphase abgeschlossen und im Berichtszeitraum die 200 Mio. Euro Marke beim Fondsvolumen überschritten.«

Positive Treiber des Ratings sind vor allem die »sehr hohe Transaktions- und Akquisitionskompetenz«, »die sehr hohe Vermietungsquote aufgrund der Anbindung vollvermieteter Objekte« sowie die relativ hohe Gesamrendite.

In dem Rating-Prozess fand auch Berücksichtigung, dass das C-Score Modell jüngst um eine deutschlandspezifische Komponente, das sogenannte Germany-Scoring Modell (»G-Score«), erweitert wurde, das über die sieben großen deutschen Metropolen hinaus noch 48 weitere deutsche Städte analysiert.

²⁾ Ratingveröffentlichung zum LEADING CITIES INVEST: <https://www.scopeanalysis.com/#search/rating/detail/IR0000317204>

Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 280,1 Mio. EUR war zum Stichtag 31. Dezember 2018 auf 19 Objekte in zwölf europäischen Städten verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 48,4 % vor Belgien (21,8 %), Frankreich (16,0 %) und erstmals Großbritannien mit 13,8 %.

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen breiten Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 64,7 % der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro zugeordnet. Es folgten mit dem Erwerb eines Logistik-Portfolios in Deutschland die neue Nutzungsart Industrie/Logistik (12,0%), Handel und Gastronomie (7,7 %), Hotel (6,0 %) und Arztpraxen/Medizinische Dienstleister (4,0 %). 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 möglichst breite Diversifikation zu erreichen.

Dennoch geht mit dem wachsenden Fondsvermögen auch eine allmähliche Steigerung der Objektgröße im Zuge von Neuakquisitionen einher. Mit dem Erwerb des Bürogebäudes »Campus E« in München im vorhergehenden Geschäftsjahr 2017 kam erstmals eine Immobilie in das Portfolio, deren Verkehrswert über 50 Mio. EUR liegt.

Ein besonderes Kennzeichen der 19 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 49,0 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 22,6 % zwischen 15 und 20 Jahren alt, 28,4 % sind älter als 20 Jahre.

Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Vermietungsquote bei 99,5 %. Das entspricht nach wirtschaftlicher Betrachtung dem Stand der Vollvermietung. Die Mietverträge sind überwiegend langfristig, zum Teil mit Laufzeiten über das Jahr 2026 hinaus.

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2017

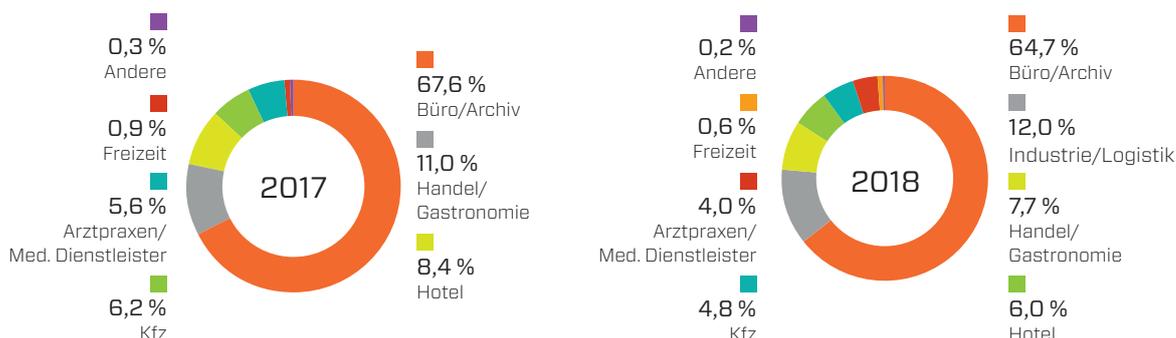
Stand: 31.12.2018



Nutzungsarten der Immobilien / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2017

Stand: 31.12.2018



Größenklassen der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2017

Stand: 31.12.2018



Wirtschaftliche Altersstruktur¹⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2017

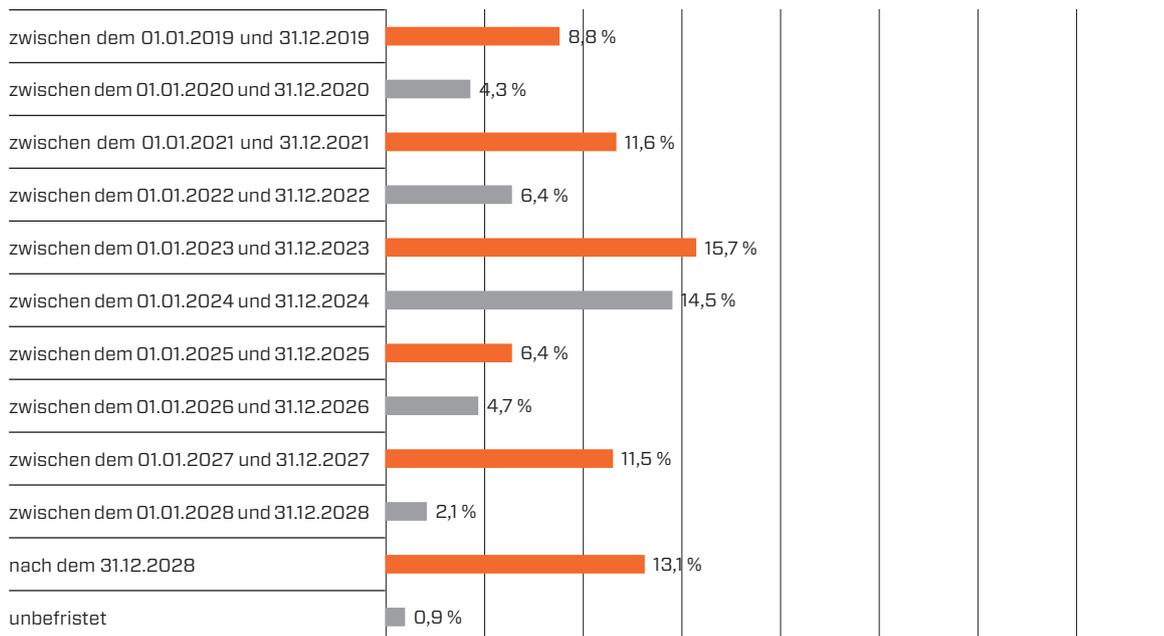
Stand: 31.12.2018



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

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2018



Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 67,8 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 24,2 % des Immobilienvermögens bzw. 21,9 % 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.

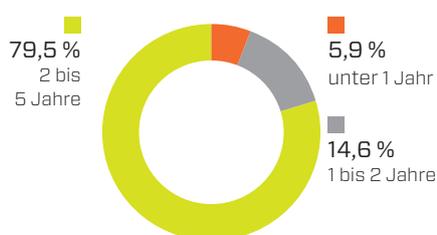
Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2018

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	45,9	13,0	58,9	21,0
GBP-Kredite	8,9	0,0	8,9	3,2
Gesamt	54,8	13,0	67,8	24,2

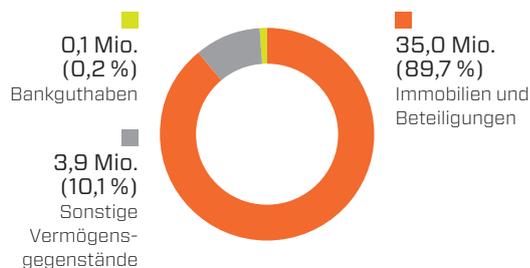


Fremdwährungsrisiko

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

rungsrisiken. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 0,5 Mio. EUR, dies entspricht rund 0,2 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

Vermögensgegenstände in GBP



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

Vermögensübersicht

Fremdwährungen des LEADING CITIES INVEST

	GBP in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	38,70	38,70
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	3,98	3,98
./ . Kredite	8,86	8,86
./ . Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3,78	3,78
Fremdwährungsposition	30,04	30,04
Devisentermingeschäfte	29,58	29,58
Offene Fremdwährungspositionen	0,46	0,46
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,15	0,15
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,12	0,12

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2018 siehe Seite 81.





Leading Cities

Immobilienenerwerbe während des Berichtszeitraumes

Während des Berichtszeitraumes wurden neun Immobilienenerwerbe vertraglich gesichert:

Im November 2018 wurde ein Portfolio mit sechs Logistikimmobilien in Deutschland erworben. Fünf dieser Objekte wechselten im Dezember 2018 in den Bestand, für die sechste Immobilie fand der Nutzen- und Lastenübergang Ende Januar 2019 statt.

Weiterhin wird das Portfolio seit Mitte 2018 von zwei Immobilien in Großbritannien ergänzt.

Darüber hinaus wurde im Mai 2018 das »Kugelhaus« in Dresden erworben (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2019). Zum Abschluss des Geschäftsjahres bestand das Portfolio des LEADING CITIES INVEST demnach aus 19 Immobilien.

Edinburgh	London	Dresden	Logistik-Portfolio
<p>-Score Büro: Gut</p> <p>3,4</p> <p>Struktur: ■■□ □ □ □ Standort: ■ □ □ □ □ □ Büro-Immobilienmarkt: ■ □ □ □</p>	<p>-Score Büro: Hervorragend</p> <p>8,0</p> <p>Struktur: ■■■ □ □ □ □ □ Standort: ■■■ □ □ □ □ □ Büro-Immobilienmarkt: ■ □ □ □</p>	<p>-Score Einzelhandel: Empfohlen</p> <p>4,0</p> <p>Struktur: ■■ □ □ □ □ □ □ Standort: ■ □ □ □ □ □ Einzelhandels-Immobilienmarkt: ■ □ □</p>	<p>Objekte</p> <p>6</p>
<p>Büro-Spitzenmiete p.a.</p> <p>425,- EUR/qm</p> <p>Q4 2018</p>	<p>Büro-Spitzenmiete p.a.</p> <p>1.274,- EUR/qm</p> <p>Q4 2018</p>	<p>Einzelhandels-Spitzenmiete p.m.</p> <p>100,- EUR/qm</p> <p>2018</p>	<p>Transaktionsvolumen (Logistik/Deutschland)</p> <p>6,8 Mrd. EUR</p> <p>2018</p>
<p>Büro-Leerstandsrate</p> <p>5,4%</p> <p>Q4 2018</p>	<p>Büro-Leerstandsrate</p> <p>4,6%</p> <p>Q4 2018</p>	<p>Einzelhandelszentralität</p> <p>113,3</p> <p>2018</p>	<p>Portfolioanteil</p> <p>12%</p>

Edinburgh Greenside

12 Blenheim Place

Büro, Multi-Tenant-Gebäude

Besitzübergang: 07/2018

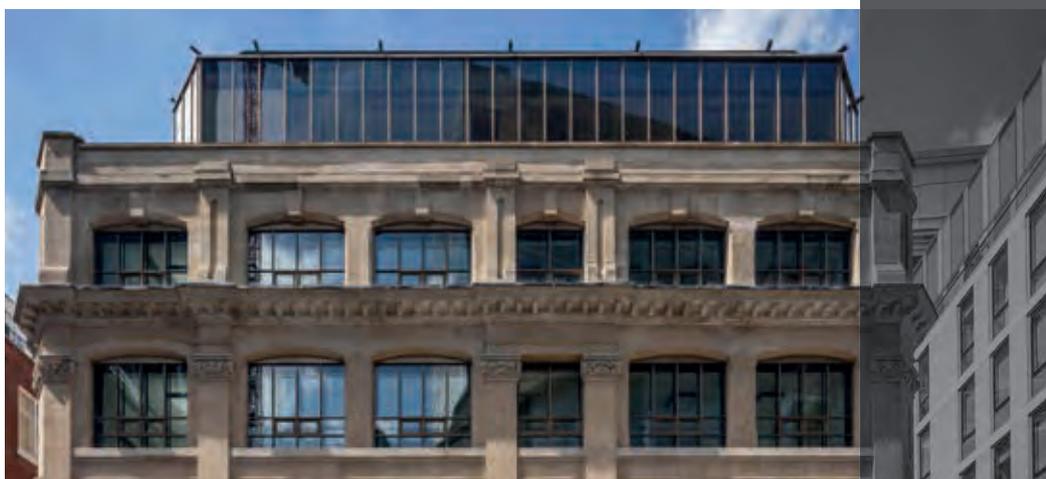


London 3 Cophall Avenue

3 Cophall Avenue

Büro, Multi-Tenant-Gebäude

Besitzübergang: 06/2018



Dresden Kugelhaus

Wiener Platz 10

Einzelhandel, Multi-Tenant-Gebäude

Besitzübergang: vorauss.
1. Halbjahr 2019



Logistik-Portfolio Deutschland

- Buchholz ■ Kiel
- Chemnitz ■ Lübeck
- Erfurt
- Bochum (01/2019)

Logistik-Gebäude

Besitzübergang: 12/2018 bzw.
01/2019



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Logistik-Portfolio, Deutschland



Investment-Highlights Logistik-Portfolio

Portfolio aus sechs im Wesentlichen neu errichteten Gebäuden

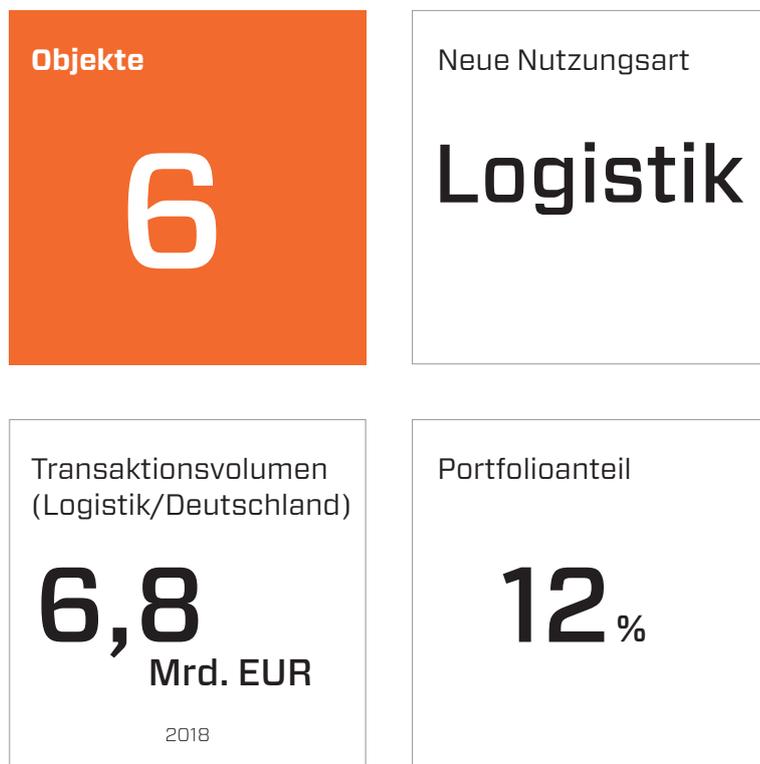
Mieter mit ausgezeichneter Bonität

Lange gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit von über 15 Jahren

Standorte mit nachhaltiger und strategischer Relevanz für den Mieter

Gute Infrastruktur an den jeweiligen Standorten

Attraktives Rendite-Risiko-Profil



Als Beimischung zu seinem europaweiten Immobilienportfolio hat der LEADING CITIES INVEST im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres sechs Logistikimmobilien in Deutschland erworben. Davon konnten bis zum 31. Dezember 2018 fünf in das Immobilienportfolio integriert werden (Buchholz, Chemnitz, Erfurt, Kiel und Lübeck). Beim sechsten Objekt in Bochum erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten Ende Januar 2019.

Die Immobilien sind vollständig an WM SE, den europäischen Marktführer im B2B-Handel mit Fahrzeugteilen, vermietet. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit bei Erwerb betrug über alle Objekte hinweg 15,8 Jahre.

Die Immobilien verteilen sich auf zentrumsnahe Standorte im mittel- und norddeutschen Raum. Damit folgen sie dem vom Onlinehandel vorgezeichneten Allokations-Trend im Dienste einer schnellen Nachfragebefriedigung für umgebende Städte und Metropolen.

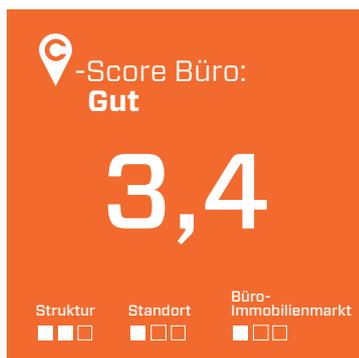
Unter dem Oberbegriff »Logistik« zählen die Objekte zur Nutzungsart »Light Industrial«. Per Definition dienen sie nicht nur der Distribution und Lagerung von Gütern, sondern auch deren Produktion und der Verwaltung. Ihre Ausstattung ist technisch komplexer und anspruchsvoller als die einer reinen Logistikimmobilie.

Der Erwerb des Portfolios fällt in eine Zeit stark steigender Nachfrage nach Objekten dieser Art. Das Transaktionsvolumen für Logistik- und Industrieimmobilien erreichte 2018 deutschlandweit mit 6,8 Mrd. EUR das zweitbeste Jahresergebnis nach 2017.

Edinburgh

Schottlands boomende Kapitale





Edinburgh besitzt eine starke Wirtschaftskraft. Als Finanzzentrum belegt Schottlands Hauptstadt Platz vier in Großbritannien. Banken und Versicherungen, Forschung, Hochschulen, Verwaltung und Tourismus sind die Hauptidealwerbszweige bzw. die größten Arbeitgeber in der konsequent wachsenden 880.000-Einwohner-Metropolregion.

Die mittelalterliche Altstadt mit ihren engen Gassen und die georgianische Neustadt wurden zusammen in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen. Das harmonische Nebeneinander der beiden Epochen mit ihren vielen Baudenkmalern zieht jedes Jahr vier Millionen Touristen an. Die deutsche Partnerstadt ist übrigens München.

Die Bank of Scotland/Lloyds Banking Group, Standard Life, Tesco Bank, Halifax Bank of Scotland, The Royal Bank of Scotland und AEGON UK haben Hauptverwaltungen in Edinburgh. Die Universitäten zählen zu den besten in Großbritannien, allen voran die Universität Edinburgh. Auch die Edinburgh Napier University und die Heriot-Watt University genießen hohes Ansehen.

Auf Immobilien-Investoren übt Edinburgh eine hohe Anziehungskraft aus. Die Fundamentaldaten sind sehr gut. Das Angebot an Büroflächen ist mit einer Leerstandsrate von 5,4 % relativ niedrig. Auch die Bauaktivität in den nächsten zwei Jahren dürfte dies nicht ändern. Die Flächennachfrage ist robust und lag in 2018 über dem Fünf- und Zehnjahresdurchschnitt.

Die Stadt verfügt über einen internationalen Flughafen sowie über einen Seehafen. Die Ansichten von Hafen und Burgberg haben der Stadt den Beinamen »Athen des Nordens« eingebracht.



Leading City National Edinburgh

Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Greenside, Edinburgh

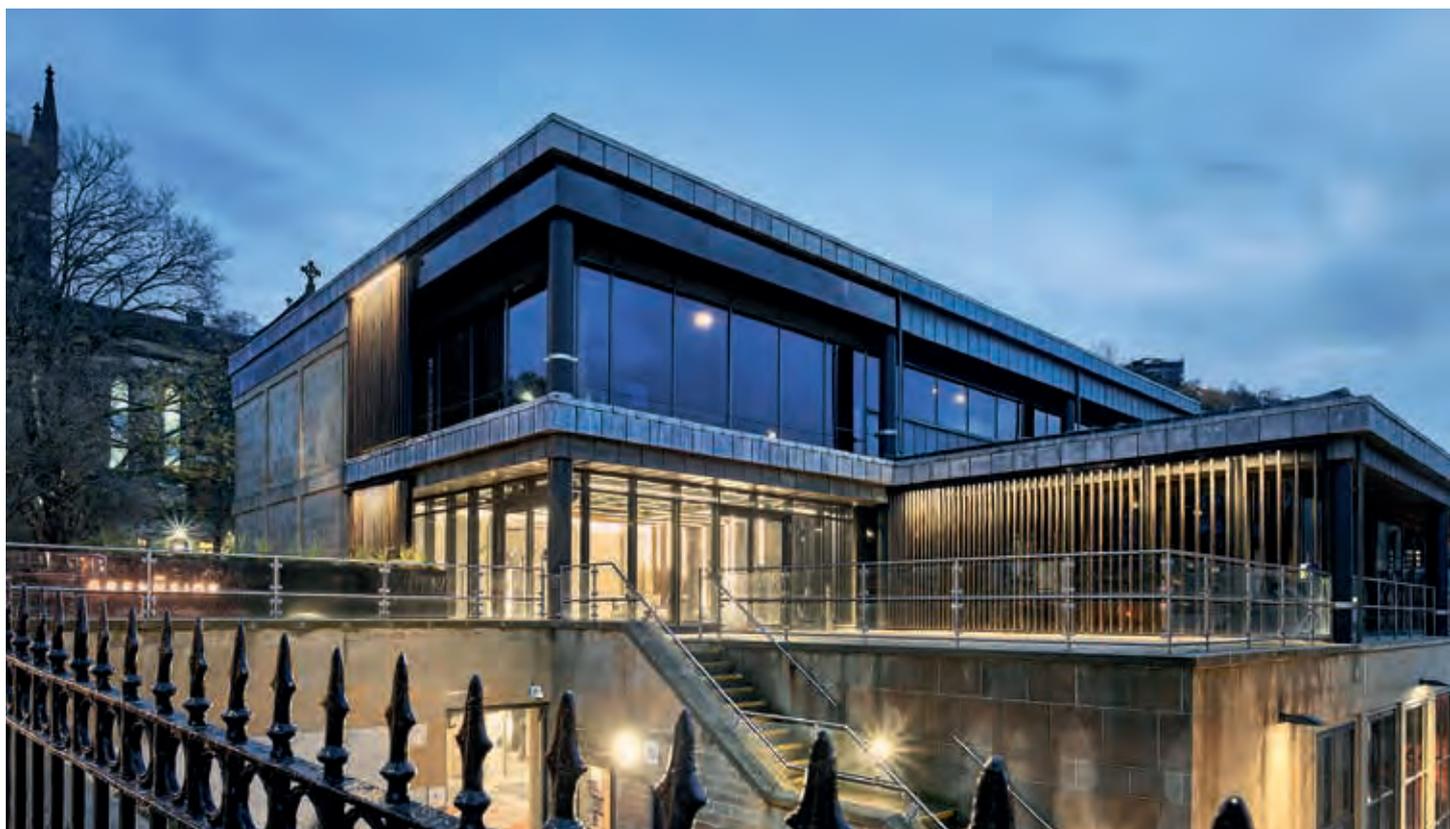
Das Büroobjekt Greenside wurde zwar 1989 erbaut, aber trotzdem handelt es sich dabei um ein brandneues Gebäude. An die ursprüngliche Substanz erinnern nur noch die vier Außenwände. Innen wurde das Objekt seit September 2017 komplett revitalisiert und nach höchsten Standards neu ausgebaut.

Planung und Ausführung orientierten sich an dem Ziel, den denkbar besten Rahmen für Leistung und Unternehmensimage zu schaffen. Im Fokus standen die modernen Ansprüche von Mietern aus dem FinTech-Sektor. Verantwortlich für die Gestaltung war die Chris Steward Group, die für ihre innovativen Ideen schon mehrere Auszeichnungen erhielt.

Auf dem Vermietungsmarkt wurde das neue Angebot mit großem Interesse aufgenommen. 80 % der Büroflächen waren innerhalb kürzester Zeit vergeben. Mieter aus den Bereichen Finanztechnologie, Onshore-Windpark und Automobilsoftware sind inzwischen eingezogen.

Das fünfgeschossige Gebäude bietet eine Nutzfläche von über 3.600 qm. Greenside steht am Fuße des Calton Hill, eines der Wahrzeichen der Stadt. Die Lage wird trotz kurzer Distanz zum Hauptbahnhof und anderen Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs als ruhigste und grünste Arbeitsumgebung in Zentral-Edinburgh geschätzt. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Juli 2018.





Greenside, Edinburgh – auf einen Blick

Lage:

Im Zentrum von Edinburgh, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt

Verkehrsanbindung:

Optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr; Flughafen ist in nur 30 Minuten erreichbar

Nutzung:

Büro

Mieter:

Multi-Tenant, u. a. Nucleus Financial Group Ltd., ein Finanztechnologieunternehmen mit 180 Mitarbeitern

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,4 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

1989/2017

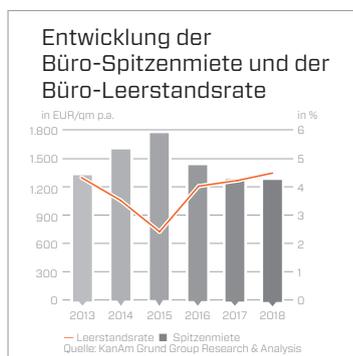
Besonderheiten:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum derzeit größten Bauprojekt im Zentrum von Edinburgh, dem St.-James-Shopping-Center mit rund 160.000 qm Fläche – mit einem 5-Sterne-Hotel, einem Multiplex-Kino, Gastronomie und Wohnungen

London

Weltweit führendes Finanzzentrum





London ist nach New York das führende Finanzzentrum weltweit. Ein Drittel des britischen Bruttoinlandsproduktes wird in der Metropolregion erwirtschaftet. 14 der 500 umsatzstärksten Unternehmen der Welt haben in London ihren Hauptsitz.

Die Vorzüge des Immobilienmarkts London sind die Liquidität und die Transparenz, das Angebot an qualitativ hochwertigen und großflächigen Objekten sowie die hohen erzielbaren Mieten. Laut dem Immobilien-Beratungsunternehmen CBRE legte das Transaktionsvolumen in London 2018 trotz Brexit-Entscheidung um 13 % gegenüber dem Jahr 2017 zu. Insgesamt wechselten Objekte im Wert von 30,6 Mrd. EUR den Eigentümer. London ist damit in Europa die attraktivste Stadt für Immobilien-Investitionen.

Das globale Zentrum für Finanzunternehmen und Versicherungen vereint die besonderen Vorzüge großer Städte: Die Wege sind kürzer, die Zusammenarbeit ist intensiver und die Produktivität höher als anderswo.

London hat zudem den einzigartigen Vorteil seiner zentralen Zeitzone, seiner etablierten Kommunikations- und Regulierungssysteme sowie einer starken Konzentration professioneller Dienstleistungen. Mit anderen Worten: Wenn über »Leading Cities« gesprochen wird, liegt der Gedanke an London nie fern.



Leading City
International
London



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

3 Copthall Avenue, London

In bester City-Lage und ganz in der Nähe der 1694 gegründeten Bank of England steht die neue Fondsimmoblie 3 Copthall Avenue. Die Fassade des Bürogebäudes ist ein steinernes Zeugnis der Geschichte. Das im historischen Stil erhaltene Objekt wurde im Jahr 1875 erbaut.

Hier, mitten in der City of London, vollzog sich Londons Wandel zur modernen Metropole am augenfälligsten. Die britische Hauptstadt entwickelte sich im Bereich der Politik, des Finanzwesens und des Handels zu einer Art Welthauptstadt. Wohnhäuser mussten weichen und machten Platz für Bürogebäude wie 3 Copthall Avenue.

Die neue Immobilie im LEADING CITIES INVEST befindet sich freistehend in prominenter Ecklage im südwestlichen Bereich der Copthall Avenue. Die Gegend ist bei Mietern aus dem Versicherungssektor und bei Unternehmensberatungen, zunehmend auch bei der IT-Branche, beliebt. Ein Grund ist die exzellente Anbindung an die U-Bahn. Die Stationen »Bank«, »Liverpool Street« und »Moorgate« liegen quasi vor der Haustür. Noch in diesem



Jahr soll die Crossrail zum Flughafen Heathrow und zum Bürostandort Canary Wharf in Betrieb gehen. 3 Copthall Avenue wurde im Jahr 2016 unter Verwendung ausgesuchter Materialien umfassend modernisiert und befindet sich heute unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf Neubauniveau. Das Objekt verfügt auf einem quadratischen Grundriss über eine bestens nutzbare vermietbare Fläche von 1.600 qm.



Das Objekt ist komplett vermietet an eine Beratungsgesellschaft, ein Investment-Management-Unternehmen und ein Personalberatungsunternehmen. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge betrug zum Erwerbszeitpunkt 7,2 Jahre.

3 Copthall Avenue, London – auf einen Blick

Lage:

Prominente Ecklage im traditionellen Zentrum der Londoner Innenstadt (»City«), 120 m nördlich der Bank of England

Verkehrsanbindung:

Exzellente Anbindung an die U-Bahn

Nutzung:

Büro

Mieter:

Multi-Tenant, u. a. Mulvaney Capital Management Ltd., ein auf Alternative Investments spezialisierter Investment-Manager, Communicate Recruitment Solutions Ltd.

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,2 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

1875 / 2016

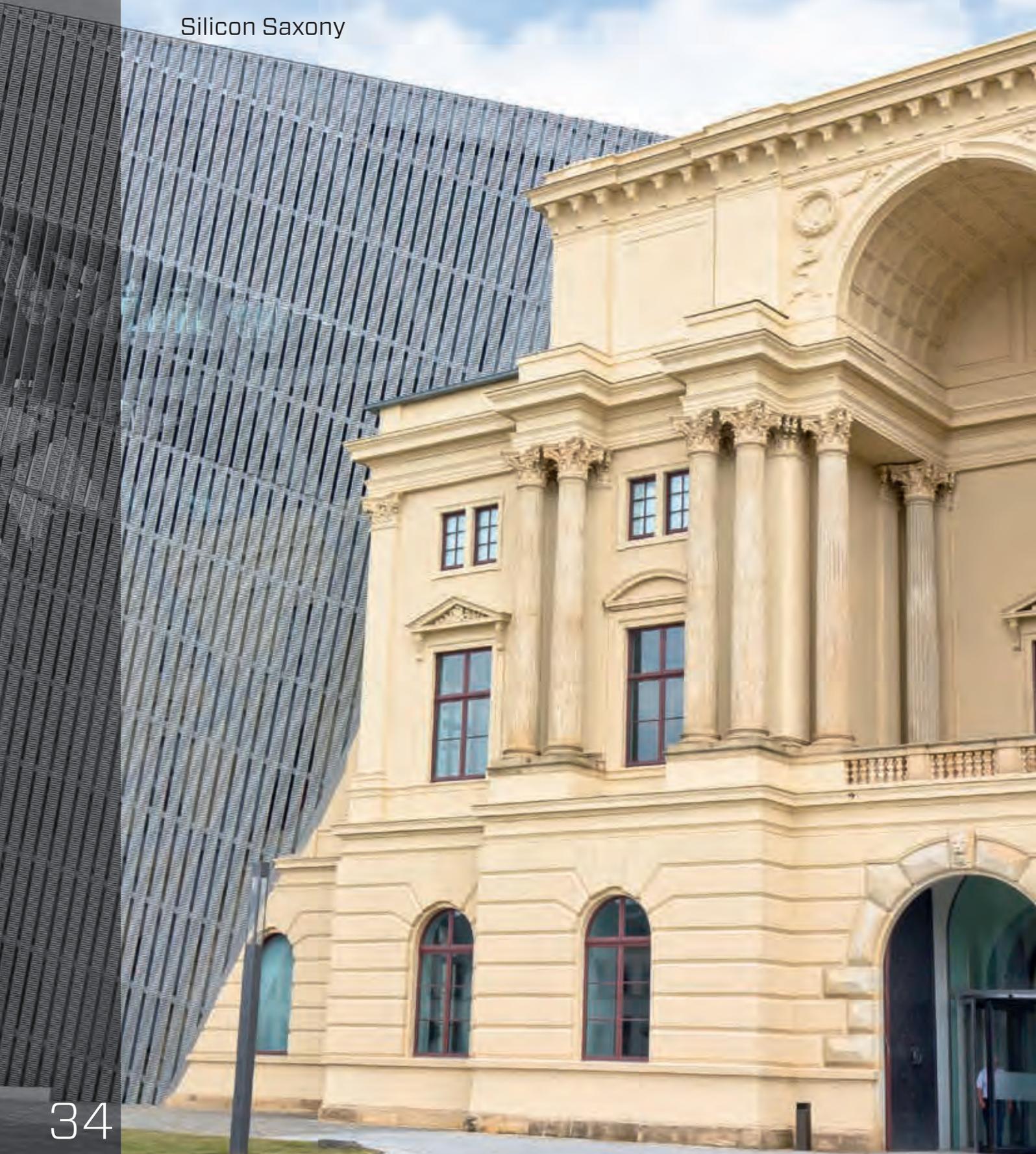
Besonderheiten:

Historische Fassade, Standort mit hoher Visibilität



Dresden

Silicon Saxony





Dresden ist ein dynamischer Wirtschaftsstandort in Deutschland. Nach der Wende wurde enorm in Hochtechnologie und die damit verbundene Forschung investiert. In erstaunlich kurzer Zeit entwickelte sich die Stadt zu einem Spitzenstandort der Kompetenzfelder Mikroelektronik, Informations- und Kommunikationstechnologie, Nanotechnologie, neue Werkstoffe sowie Life Sciences und Biotechnologie.

Es überrascht deshalb nicht, dass sich in Anlehnung an den weltweit bedeutendsten Standort der IT- und Hightechindustrie »Silicon Valley« der Beiname »Silicon Saxony« für Dresden durchgesetzt hat. Die Vernetzung und interdisziplinäre Zusammenarbeit von Unternehmen und Forschungseinrichtungen ist kennzeichnend für Dresden.

Renommiertere Hochschulen wie die Technische Universität Dresden und die Hochschule für Technik und Wirtschaft, aber auch außeruniversitäre Wissenschaftseinrichtungen wie das Fraunhofer-Institut, die Max-Planck-Gesellschaft oder die Helmholtz-Gemeinschaft sind Teil dieser Symbiose.

Weltweit führende Unternehmen wie Globalfoundries, GlaxoSmithKline Biologicals, VON ARDENNE oder Novaled haben großen Anteil an Dresdens ökonomischer Entwicklung. Die sächsische Landeshauptstadt ist über die letzten 16 Jahre im Durchschnitt jährlich um 3,3 % gewachsen.

Neben Leipzig zählt Dresden zu den attraktivsten Einkaufsstädten in der Metropolregion Mitteldeutschland gemessen an den erzielbaren Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien. Für Umsätze sorgen 550.000 Einwohner der Stadt, 1,3 Mio. in der Metropolregion und der nicht endende Strom von Touristen. Auf deren Kaufkraft stützt sich ein florierender Einzelhandel und damit auch das Kugelhaus.



Leading City
National
Dresden

Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten nach Abschluss des Berichtszeitraumes

Kugelhaus, Dresden

Die in Dresden bekannte Immobilie »Kugelhaus« oder auch »Glaskugelhaus« steht am Wiener Platz, direkt gegenüber dem Hauptbahnhof und angrenzend an die Prager Straße. Diese gilt als bevorzugte Einkaufsmeile und ist die mit Abstand bestfrequentierte Lage im miteldeutschen Vergleich. Hier werden nach Leipzig die höchsten Einzelhandelsmieten erzielt.

Durch die Lage beim Hauptbahnhof ist das Objekt sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen. Dem Individualverkehr steht u. a. die Parkgarage am Hauptbahnhof zur Verfügung. Diese bietet unterirdisch einen direkten Zugang zum Gebäude.

Architektonisch lehnt sich das Kugelhaus an ein historisches Vorgängergebäude an, das im Großen Garten im Stile der französischen Revolutionsarchitektur von Claude-Nicolas Ledoux errichtet und 1938 abgerissen wurde, nachdem es von den Nationalsozialisten als undeutsch und entartet angegriffen worden war. Das 2005 erbaute neue Gebäude verfügt über rund 5.000 qm Nutzfläche auf einem rund 2.200 qm großen Grundstück.

Ausschlaggebend für den Erwerb des Teileigentumsobjektes Kugelhaus war insbesondere der neue zugkräftige Hauptmieter DECATHLON mit einem Zehn-Jahres-Mietvertrag, für den das Gebäude im Jahr 2018 umfangreich umgebaut wurde. Das Kugelhaus wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2019 in den Bestand des LEADING CITIES INVEST wechseln.





Kugelhaus, Dresden – auf einen Blick

Lage:

Beste Lage im Stadtteil Seevorstadt, vis-à-vis zum Hauptbahnhof und angrenzend zur Prager Straße, eine der besten Einkaufslagen Dresdens

Verkehrsanbindung:

Direkte Lage am Hauptbahnhof, optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr; öffentliche Parkgarage am Hauptbahnhof hat unterirdisch einen direkten Zugang zum Gebäude

Nutzung:

Einzelhandel

Mieter:

Multi-Tenant-Gebäude mit sieben Mietern; Hauptmieter DECATHLON, ein französischer Sportartikelhersteller und Händler mit mehr als 1.000 Filialen weltweit; Rollercoaster Restaurant Service GmbH, Erlebnisrestaurant

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,2 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

2015/2018

Besonderheiten:

Eindrucksvolle Architektur im Stadtzentrum, Publikumsmagnet DECATHLON als Hauptmieter



Leading City
National
Lausanne

Immobilienwerb nach Abschluss des Berichtszeitraumes

Chiquita-Headquarter, Etoy/Lausanne, Schweiz

Kurz nach Abschluss des Geschäftsjahres hat der LEADING CITIES INVEST im Februar 2019 erstmals in der Schweiz investiert. Das Gebäude mit 3.249 qm Nutzfläche ist für zehn Jahre (seit Einzug 2017) an Chiquita Brands International Sàrl vermietet. Chiquita ist eine Fruchthandels-gesellschaft und einer der größten Bananenexporteure der Welt.

Das Nordufer des Genfer Sees mit dem Wirtschaftszentrum Lausanne ist bekannt als beliebter Standort gerade auch führender internationaler Unternehmen wie des Hardware-Herstellers Logitech, des Zigarettenkonzerns Philip Morris International, des Schuhherstellers Bata oder des weltweit größten Nahrungsmittelkonzerns Nestlé. Die wirtschaftliche Entwicklung des französischsprachigen Kantons Waadt, der bereits für führende Industrien in den Bereichen Mikromechanik, Elektronik, Uhren- und Medizintechnik sowie Informations- und Biotechnik bekannt ist, wird von den Behörden aktiv unterstützt.

Das Gebäude selbst liegt gut sichtbar in der Ortschaft Etoy, die bestens öffentlich und über die Autobahn an Lausanne und Genf mit dem nächsten Flughafen angebunden ist. Neben den vier Stockwerken Büroflächen und dem zentralen Empfang im Erdgeschoss befinden sich die Lager-, Archiv- und Technikflächen im Untergeschoss. Zu dem Objekt gehören zudem 73 Außenstellplätze. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.



Chiquita-Headquarter – auf einen Blick

Lage:

Beste Lage am Nordufer des Genfer Sees in der Ortschaft Etoy/Lausanne

Verkehrsanbindung:

Beste Anbindung an Lausanne, Genf und den nächsten Flughafen mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie über die Autobahn

Nutzung:

Büro

Mieter:

Chiquita Brands International Sàrl; Chiquita ist eine Fruchthandels-gesellschaft und einer der größten Bananenexporteure der Welt.

Mietverträge:

Laufzeit bei Einzug 2017 zehn Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

2017

Besonderheiten:

Neues Headquarter Building mit guter Visibilität, flexible Grundrisse, außergewöhnlicher Mieterausbau in eigenem Corporate Design





LEADING CITIES INVEST Fondsportfolio

3,0%

Anlageerfolg p.a.
zum 31. Dezember 2018

+16,8%

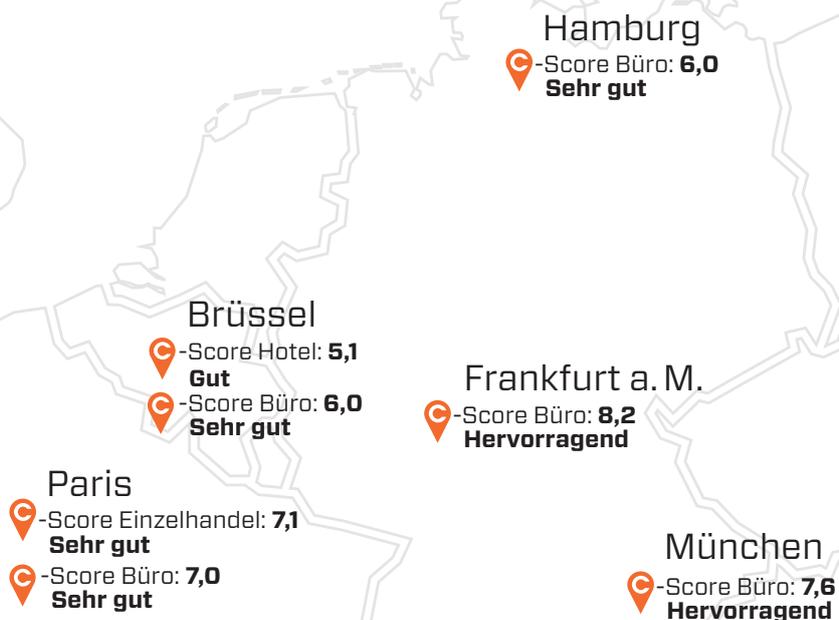
5-Jahres-Performance
seit Auflage am 15. Juli 2013

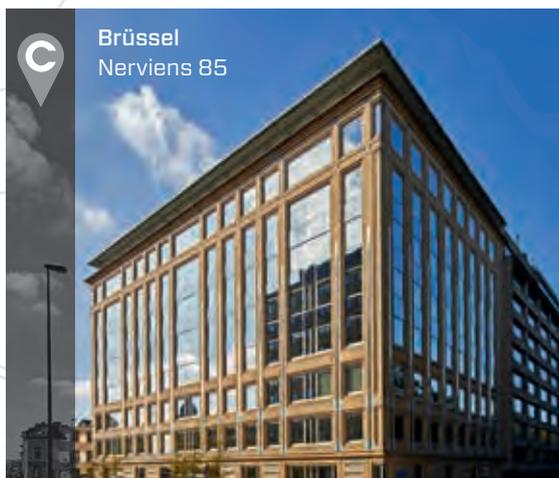
99,5%

Vermietungsquote

Immobilienbestand

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 31. Dezember 2018 aus 19 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.





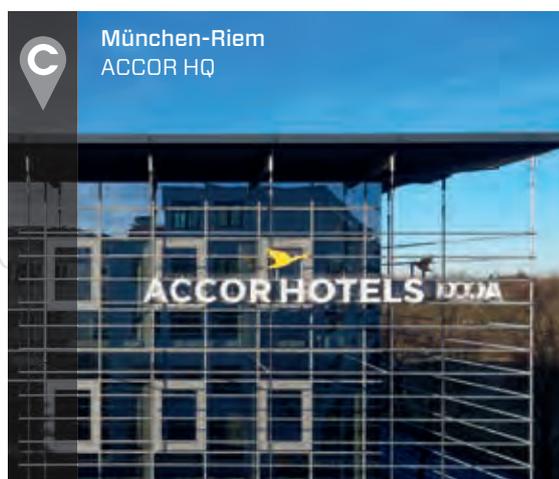
Brüssel
Nerviens 85



München
Campus E



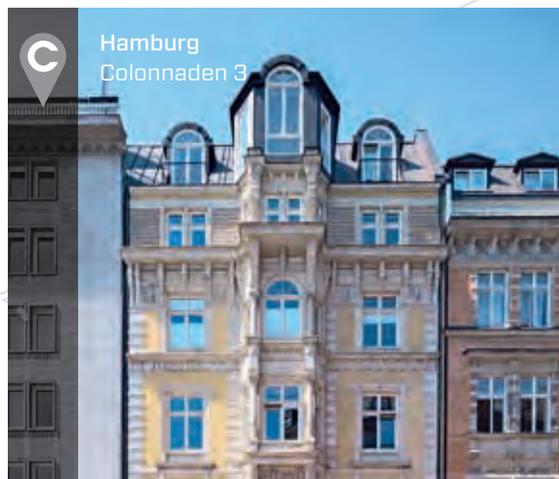
Paris/Meudon
Le Copernic



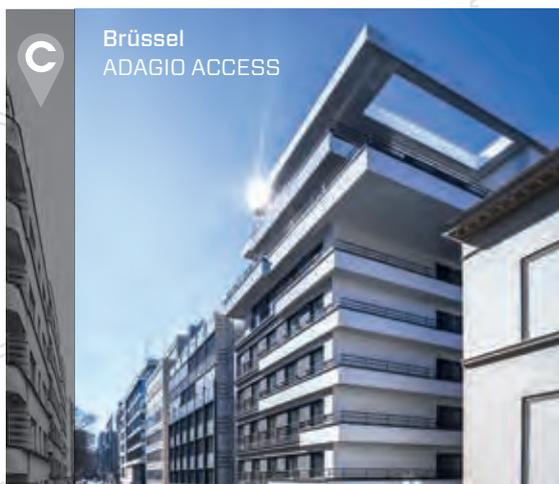
München-Riem
ACCOR HQ



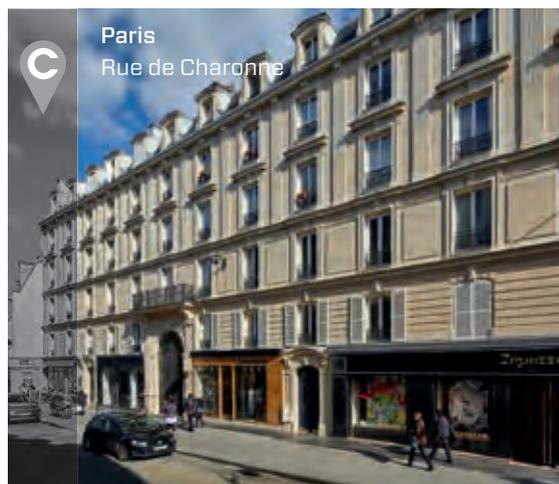
Frankfurt am Main
Oeder Weg 2-4



Hamburg
Colonnaden 3



Brüssel
ADAGIO ACCESS



Paris
Rue de Charonne



Leading City
International
Brüssel

C-Score Büro:
Sehr gut

6,0

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Nerviens 85, Brüssel

Das Bürogebäude »Nerviens 85« in Brüssel ist 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 Fondsimmobilie zählen gemeinnützige Institutionen, internationale Rechtsanwaltskanzleien, Botschaften, Ländervertretungen und Interessenverbände.

Zu den Mietern zählen u. a. der Europäische Automobilherstellerverband 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.



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



Außerdem im Mieterportfolio: die Interessenvertretung von Einzel- und Großhändlern auf europäischer Ebene »EuroCommerce« 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 zehn Ober- und vier Untergeschosse sowie 179 Parkplätze. Insgesamt verfügt das Objekt über rund 9.300 qm Nutzfläche. Die Immobilie ist zu 100 % vermietet. Sie wurde 1990 errichtet und 2010 umfassend renoviert. Ein weiterer Vorzug des Objekts ist seine exzellente Verkehrsanbindung, zu der auch Metro- und Busstationen beitragen.



Leading City
International
München

Score Büro:
Hervorragend

7,6

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Campus E, München

Das Objekt befindet sich in der für IT-Unternehmen begehrten Mikrolage im Stadtgebiet Nord-West, einem Standort mit einer Leerstandsrate von nur rund 2,5%. 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 eigenen kommunalen 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 eine Laufzeit bis 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.

Das IT-Rathaus

Lage:

Georg-Brauchle-Ring 64-66; 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 eigenen kommunalen IT-Dienstleister »it@M«; im EG wird die Kantine von O₂ betrieben

Mietverträge:

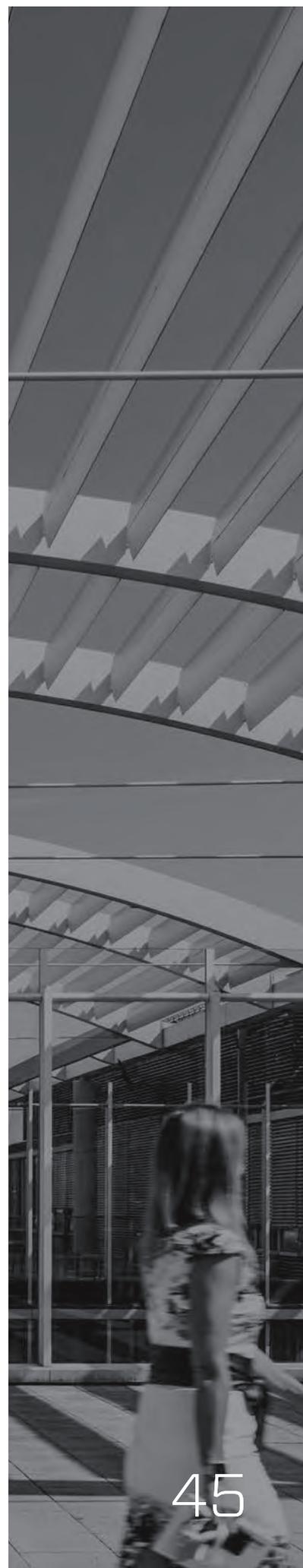
Laufzeiten bis Ende 2023, voll indexiert

Fertigstellung (Refurbishment):

2004

Besonderheiten:

DGNB-Gold-Zertifikat für die Nachhaltigkeit der Immobilie; moderne Aluminium-Glas-Fassade, die mit einer Pinienholzverkleidung akzentuiert ist





Leading City
International
Paris

Score Büro:
Sehr gut

7,0

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Le Copernic, Paris

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 dort angesiedelten Forschungsunternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik, der Grundlagenforschung und der Astronomie sowie der neuen Technologien.

»Le Copernic« an der Rue Jeanne Braconnier wechselte im April 2017 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.



Haus der Dassault-Software-Schmiede

Lage:

1-3, Rue Jeanne Braconnier; 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 an zwei Autobahnen

Nutzung:

Bürogebäude

Mieter:

Single-Tenant, Dassault Systèmes, multinationales Softwareentwicklungsunternehmen, 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)



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.



Leading City
International
München

 -Score Büro:
Hervorragend

7,6

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



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.



Lage:

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

Verkehrsanbindung:

Gute Anbindung an den ÖPNV (U2) sowie den Individualverkehr

Nutzung:

Gewerbe (Büro)

Mieter:

AccorInvest Germany GmbH (Deutschland-Zentrale Accor-Konzern)

Mietverträge:

Laufzeit bis 2021; Verlängerungsoption 1 x 2 Jahre (bis 2023) und 1 x 3 Jahre (bis 2026)

Fertigstellung (Refurbishment):

2001

Besonderheiten:

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



Das gesamte Gebäude ist bis 2021 an die AccorInvest 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.



Leading City
International
Frankfurt
am Main

Score Büro:
Hervorragend

8,2

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



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 Ärztehaus 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 Diversifikation des Fondsportfolios bei.

Das etablierte Ärztehaus 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 m 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 zehn Mietparteien zu 100 % vermietet. Bei einer Gesamtnutzfläche von rund 2.800 qm befinden sich auf seinen fünf Etagen neben medizinischen Dienstleistern wie Physiotherapeuten überwiegend Arztpraxen und im Erdgeschoss ein Restaurant.





Lage:

Prominente Citylage nahe der Hauptwache

Verkehrsanbindung:

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

Nutzung:

Arztpraxen, medizinische Dienstleister, Restaurant

Mieter:

Zu 100 % an zehn Vertragsparteien vermietet

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit rund sechs Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

2015

Besonderheiten:

Ärztelhaus in Citylage, auf kleinteilige marktgerechte Vermietung ausgelegt



Leading City
International
Hamburg

Score Büro:
Sehr gut

6,0

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt

■	■	■
□	□	□

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 derzeit an sieben unterschiedliche Parteien vermietet.

Das prägnante Gebäude mit der historischen Fassade im Stil der Neurenaissance liegt in einer der ältesten und prächtigsten 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.



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 86 % an sieben Vertragsparteien vermietet (per 31. Dezember 2018)

Mietverträge:

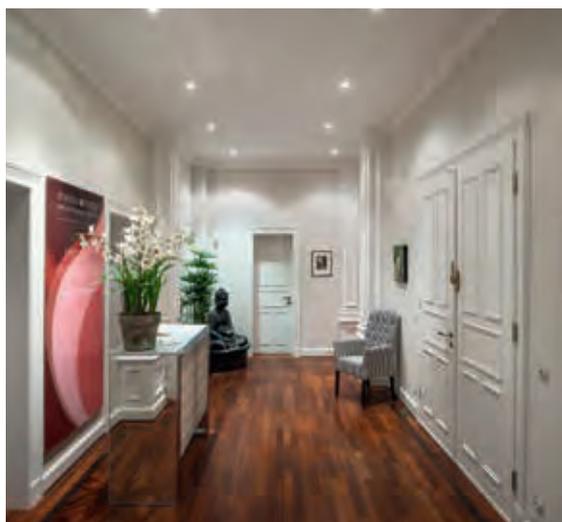
Durchschnittliche Laufzeit rund vier Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

2008

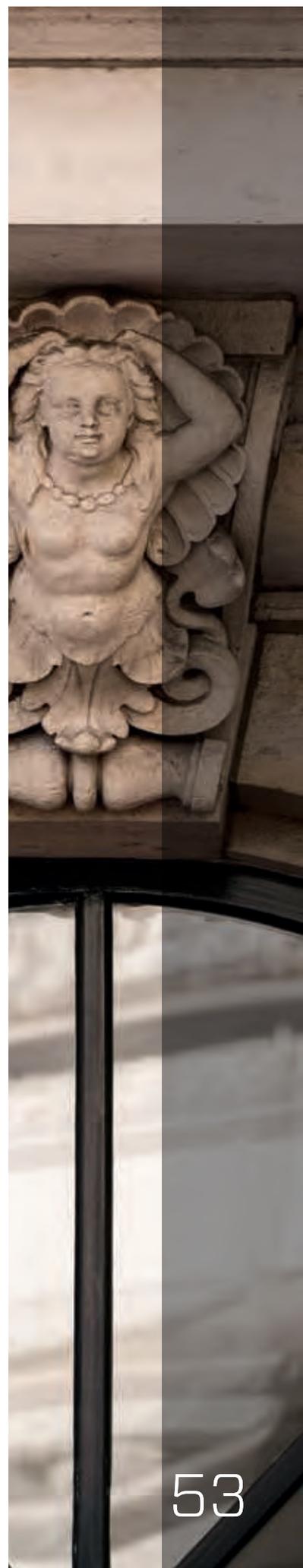
Besonderheiten:

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



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. Die Mietverträge laufen teilweise noch bis 2026.





Leading City
International
Brüssel

Score Hotel:
Gut

5,1

Struktur Standort Hotel-
Immobilienmarkt



ADAGIO ACCESS, Brüssel

Mit dem Erwerb des Brüsseler Apart-Hotels »ADAGIO ACCESS« im Dezember 2014 hatte das Fondsmanagement 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 m, der Bahnhof Gare Central ist nur 500 m entfernt. Zum Flughafen sind es zehn Auto-minuten.

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.



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

Mieter:

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

Mietverträge:

Laufzeit bei Erwerb rund 13 Jahre

Fertigstellung:

2012

Besonderheiten:

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



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.



Leading City International Paris

-Score
Einzelhandel:
Sehr gut

7,1

Struktur Standort Einzelhandel-
Immobilienmarkt

■	■	■	■	■	■
---	---	---	---	---	---

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 »SUNCOO« 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.

Lage:

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

Verkehrsanbindung:

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

Nutzung:

Einzelhandel

Mieter:

Boutiquen zu 100 % an fünf Markenartikler 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

5 Mieter – 5 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.



Repetto:

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 Modeanbieter finden sich sowohl Damen- als auch Herren-Kollektionen. Die 1975 gegründete Marke steht für hochwertige Strickwaren.



SUNCOO:

Das französische Unternehmen wurde 2010 gegründet und konzentriert sich ausschließlich auf den Bereich Damenmode. Inspiriert von Kunst, Architektur, Zeichnungen, Fotografie und Reisen hat sich SUNCOO seither zu einem angesagten Trendlabel entwickelt.



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 mehr als 200 Geschäfte weltweit.





Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST



+16,8%

5-Jahres-Performance
seit Auflage am 15. Juli 2013

Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der LEADING CITIES INVEST ist mittlerweile seit mehr als fünf Jahren erfolgreich am Markt etabliert. Mit einem Anlageerfolg von 3,0 % p.a. zum 31. Dezember 2018 wurde zum fünften Mal in Folge eine wettbewerbsfähige Rendite von 3 % oder mehr erreicht. Mit seiner Wertentwicklung von 16,8 % über fünf Jahre belegt er eine Spitzenposition unter den vergleichbaren Fonds. Das Konzept zur Investition in »Leading Cities« ist damit aufgegangen.

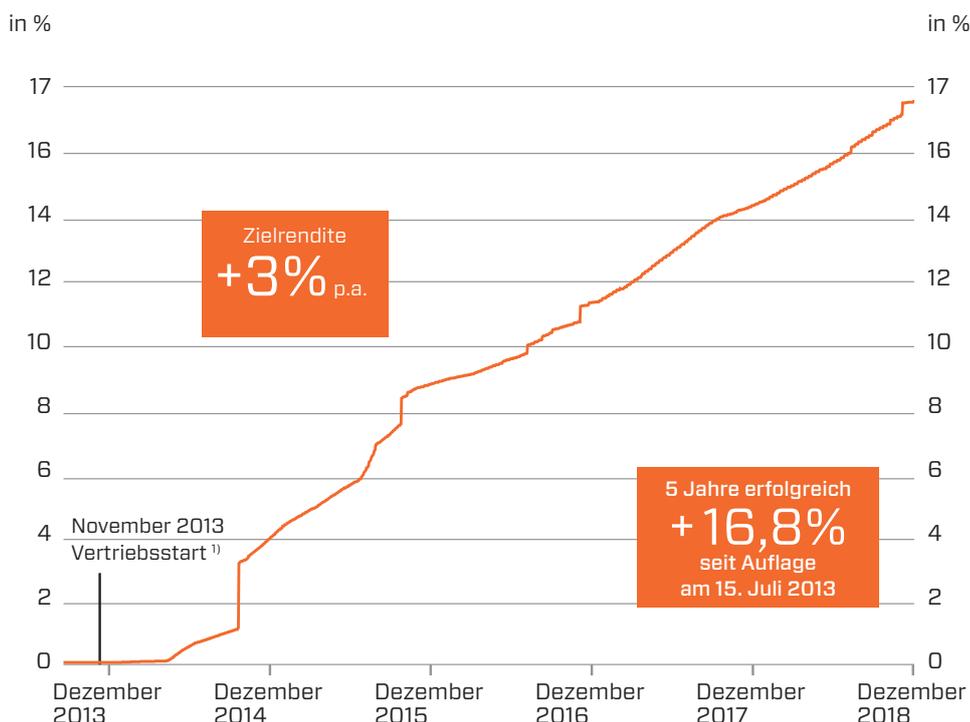
Im Berichtszeitraum hat sich der LEADING CITIES INVEST konsequent weiterentwickelt. Erstmals wurde zur weiteren Diversifizierung in Logistikimmobilien investiert. Darüber hinaus ergänzen mit Greenside, Edinburgh und 3 Cophthall Avenue, London, erstmals Großbritannien und zwischenzeitlich mit dem Chiquita Headquarter seit Februar 2019 auch die Schweiz die Länderallokation des LEADING CITIES INVEST.

Nach Ansicht der meisten Experten weist der Logistiksektor im Bereich der Gewerbeimmobilien derzeit attraktive Voraussetzungen für Investoren auf. Die besonderen Wachstumsaussichten für den Onlinehandel werden aller Voraussicht nach die Nachfrage nach regionalen Warenlagern und Verteilungszentren weiter wachsen lassen. Das Management des LEADING CITIES INVEST hat die Möglichkeit genutzt und mit dem Erwerb eines Logistikportfolios in Deutschland bereits sechs neu erbaute und vollständig vermietete Objekte dieser Art in das Immobilienvermögen integriert.

Auch in 2018 verzeichnete der Bereich der Gewerbeimmobilien ein historisch hohes Transaktionsvolumen. Für 2019 deutet sich ein leichter Rückgang an, der jedoch in erster Linie der Schwierigkeit geschuldet sein dürfte, für freies Kapital ausreichend attraktive Anlagen

Anlageerfolg: **+3,0%** p.a.

Wertentwicklung seit Auflage / Stichtag 31. Dezember 2018



¹⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

zu finden. Das Management des LEADING CITIES INVEST steht insofern vor der gleichen Herausforderung wie zuletzt, nämlich bei einem knappen Angebot Qualität zu einem angemessenen Preis zu erwerben.

Seit 16. Dezember 2018 galt für den LEADING CITIES INVEST ein CashSTOP. Dies gab dem Fondsmanagement die Gelegenheit, ohne Liquiditätsdruck neue Akquisitionen anzubahnen. Zwischenzeitlich wurden die Kaufverträge für zwei weitere Top-Immobilien in Nizza und Marseille, Frankreich, unterzeichnet, sodass der CashSTOP Ende März aufgehoben werden konnte. Weitere Immobilienerwerbe sind in Verhandlung.

Entscheidungen über den Erwerb von Immobilien bewegen sich weiterhin in einem Spannungsfeld, das von der positiven Lage an den Vermietungsmärkten, günstigen Kapitalmarktzinsen, gestiegenen Immobilienpreisen und dem Druck auf die Anfangsrenditen geprägt wird. Gleichzeitig eröffnet diese Situation aber auch Möglichkeiten, von den steigenden Immobilienwerten durch gewinnbringende Objektverkäufe unmittelbar zu profitieren. Die Gebäudegrößen im LEADING CITIES INVEST haben den Vorteil, dass mit ihnen die Portfoliozusammensetzung durch Objekterwerbe und -verkäufe aktiv gesteuert werden kann, ohne dabei die gewünschte Gesamtportfoliostruktur wesentlich zu verändern. Aktuell bietet sich erneut die Gelegenheit des gewinnbringenden Verkaufs einer Immobilie und damit die Möglichkeit, Anlageschwerpunkte der jeweiligen Marktsituation anzupassen und Chancen auf Wertzuwächse für die Anleger konsequent zu nutzen.

Ein weiterer Aspekt könnte künftig bei Standortentscheidungen von Immobilieninvestoren in Europa an Bedeutung gewinnen: Wegen des anstehenden Brexits machen sich nicht mehr nur Teile der britischen Banken- und Finanzbranche für den Umzug bereit. Auch große Unternehmen, die um den Zusammenhalt ihrer Lieferketten fürchten, suchen nach alternativen Standorten innerhalb der EU. Eine Reihe von Metropolen im gemeinsamen Wirtschaftsraum erhofft sich davon Impulse. Diese Entwicklung werden wir aufmerksam beobachten und in unsere Ent-

scheidungen einbeziehen. Gleichzeitig bleibt der Immobilienmarkt insbesondere in London, aber auch in ausgesuchten britischen Metropolen interessant, da er aktuell attraktive Einstandsrenditen bietet.

Im Wettbewerb der Investoren haben sich die innovativen Investmentmodelle der KanAm Grund als vorteilhaft bewährt. Mit dem C-Score, dem G-Score und dem Property Selection Modell wurden exklusive Instrumente entwickelt, die valide Argumente bei konkreten Investitionsentscheidungen liefern. Dabei stehen eine wettbewerbsfähige Rendite zum Geschäftsjahresende und die Chance auf Wertsteigerungen der Objekte weiterhin im Vordergrund.

Trotz des angekündigten Ausstiegs der EZB aus der ultralockeren Geldpolitik ist noch kein Ende der Niedrigzinsphase in Sicht. Also bleibt die Suche nach Auswegen aus dem Niedrigzinsumfeld 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 kalkulierbare Renditen und eine Kapitalanlage mit Substanzcharakter.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, der LEADING CITIES INVEST hat während des Geschäftsjahres die Wettbewerbsfähigkeit seines Portfolios nach Anzahl der Objekte, nach Standorten, Nutzungsarten und Vermietungsleistung weiter ausgebaut. Mit 19 Immobilien zum Stichtag 31. Dezember 2018 sowie den weiteren Neuakquisitionen in Etoy / Lausanne, Nizza und Marseille wurde die Basis geschaffen für weiteres Wachstum, das von einer selektiven Einkaufsstrategie begleitet wird.

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. April 2019

Mit freundlichen Grüßen

Olivier Catusse

Heiko Hartwig

Hans-Joachim Kleinert

Sascha Schadly

Jan Jescow Stoehr



Zahlen und Fakten

- 62** Rendite, Bewertung und Vermietung
- 67** Vermögensübersicht
- 70** Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 80** Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 80** Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 82** Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 83** Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 85** Verwendungsrechnung
- 85** Entwicklung des Fondsvermögens
- 87** Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
- 88** Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 92** Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 94** Steuerliche Hinweise
- 101** Einkommensteuerliche Behandlung der Erträge,
Anlageergebnis
- 102** Gremien

Rendite, Bewertung und Vermietung

Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2018

	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	GROSSBRI- TANNIEN IN %	GESAMT IN %
I. Immobilien					
Bruttoertrag	4,6	3,8	5,5	5,3	4,5 ¹⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-0,4	-0,9	-0,1	-0,1	-0,6 ¹⁾
Nettoertrag	4,2	2,9	5,4	5,2	3,9 ¹⁾
Wertveränderungen	0,3	1,9	5,4	-0,1	2,0 ¹⁾
Ertragsteuern	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0 ¹⁾
Latente Steuern	-0,5	-0,2	-1,1	-1,4	-0,6 ¹⁾
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,0	4,7	9,7	3,7	5,3 ¹⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,0	7,0	10,8	6,4	8,1 ²⁾
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	1,8	0,1 ²⁾
Gesamtergebnis	4,0	7,0	10,8	8,2	8,2²⁾
II. Liquidität					-0,3³⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten					4,7⁴⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)					3,0

¹⁾ bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

²⁾ bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

³⁾ erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

⁴⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

Entwicklung der Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2018

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	GESAMT IN %	GESAMT IN %	GESAMT IN %	GESAMT IN %
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,5	4,7	4,6	5,0
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6	-1,3	-0,3	-0,1
Nettoertrag	3,9	3,4	4,3	4,9
Wertveränderungen	2,0	2,6	2,8	0,0
Ertragsteuern	0,0	0,0	-0,4	0,1
Latente Steuern	-0,6	-0,5	-1,1	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,3	5,5	5,6	5,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	8,1	6,9	7,0	6,5
Währungsänderung	0,1	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	8,2	6,9	7,0	6,5
II. Liquidität	-0,3	-0,2	0,0	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	4,7	4,9	3,9	4,6
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	3,0	3,3	3,1	3,3

Erläuterungen zu den Renditekennzahlen des LEADING CITIES INVEST zum 31. Dezember 2018

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 4,5 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträgen zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 3,9 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Jahresergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien sowie den Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammen. Der Renditeteil aus Wertveränderungen führt zu einer Ergebnissteigerung von 2,0 Prozentpunkten.

Unter der Position **Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern abzüglich Steuerrückstellungen, fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres als auch Steuerrückerstattungen zusammengefasst, die im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen Einfluss auf den Nettoertrag hatten.

Bei künftigen Immobilienverkäufen fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **latenten Steuern** wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition führt zu einer Ergebnisbelastung von - 0,6 Prozentpunkten.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von 5,3 %.

Wird dieses Ergebnis um den Darlehensaufwand vermindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen, erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**. Damit erfolgt bei dieser Kennzahl eine Veränderung der Bezugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Dieses Ergebnis beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf 8,1 %.

Währungsänderungen hatten einen Einfluss von 0,1 Prozentpunkten, sodass das Gesamtergebnis bei 8,2 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr - 0,3 %. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Zinserträge der Liquiditätsanlagen zum durchschnittlich investierten Liquiditätsvermögen.

Das Immobilien- und das Liquiditätsergebnis liefern das **Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten**. Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Fondsvermögen, ergibt sich eine Rendite von 4,7 % vor Fondskosten bzw. 3,0 % nach der BVI-Methode.

Kapitalinformationen zum 31. Dezember 2018 (Durchschnittszahlen*)

	IN MIO. EUR
Direkt gehaltene Immobilien **	153,7
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien **	16,1
Immobilien gesamt **	169,8
Liquidität	70,4
Kreditvolumen	61,0
Fondsvolumen	247,8

* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2017 bis 31. Dezember 2018 ermittelt.
 ** eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr

Bewertungsinformationen	BELGIEN IN MIO. EUR	DEUTSCHLAND IN MIO. EUR	FRANKREICH IN MIO. EUR	GROSS- BRITANNIEN IN MIO. EUR	GESAMT IN MIO. EUR
Immobilienvermögen					
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise	61,1	135,4	44,9	38,7	280,1
Nachhaltiger Jahresmietsertrag					
Gutachterliche Bewertungsmieten	3,1	6,0	2,5	2,0	13,6
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	0,4	2,5	1,4	0,0	4,3
Sonstige positive Wertveränderungen ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertveränderungen ¹⁾	- 0,5	- 0,8	- 0,3	- 0,2	- 1,8
Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt	0,4	2,5	1,4	0,0	4,3
Sonstige Wertveränderungen gesamt	- 0,5	- 0,8	- 0,3	- 0,2	- 1,8
Wertveränderungen gesamt	- 0,1	1,7	1,1	- 0,2	2,5

¹⁾ unter Einbeziehung der Rückstellung für Capital Gains Tax und der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten. Die Werte der Immobilien-Gesellschaften sind entsprechend ihrem Beteiligungsanteil angesetzt.

Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2018

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	BELGIEN IN %	DEUTSCH- LAND IN %	FRANK- REICH IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILI- GUNGEN	GESAMT IN %
Anderer	0,0	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen	0,0	9,0	0,0	0,0	4,6	0,0	4,0
Büro/Archiv	65,7	50,8	0,0	98,2	60,8	90,3	64,7
Freizeit	0,0	1,5	0,0	0,0	0,7	0,0	0,6
Handel/Gastronomie	0,0	7,7	100,0	0,0	8,9	0,0	7,7
Hotel	26,6	0,0	0,0	0,0	6,9	0,0	6,0
Industrie/Logistik	0,0	27,2	0,0	0,0	13,9	0,0	12,0
Kfz	7,7	3,4	0,0	1,8	4,0	9,7	4,8
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2018*

Leerstand	BELGIEN IN %	DEUTSCH- LAND IN %	FRANK- REICH IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILI- GUNGEN	GESAMT IN %
Anderer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Archiv	0,0	1,1	0,0	0,0	0,6	0,0	0,5
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie/Logistik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	98,9	100,0	100,0	99,4	100,0	99,5

Auslaufende Mietverträge (Stand: 31. Dezember 2018)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	BELGIEN IN %	DEUTSCH- LAND IN %	FRANK- REICH IN %	GROSS- BRITANNIEN IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILI- GUNGEN	GESAMT IN %
2019	22,6	1,4	0,0	19,8	10,2	0,0	8,8
2020	4,0	1,6	0,0	17,3	5,0	0,0	4,3
2021	0,0	24,8	0,0	4,3	13,3	0,0	11,6
2022	16,3	1,4	47,9	0,0	7,4	0,0	6,4
2023	0,0	33,9	0,0	5,5	18,2	0,0	15,7
2024	0,0	0,0	0,0	6,5	1,2	100,0	14,5
2025	28,3	0,0	0,0	0,0	7,4	0,0	6,4
2026	0,0	1,5	52,1	11,4	5,5	0,0	4,7
2027	26,6	2,7	0,0	27,2	13,3	0,0	11,5
2028	0,0	1,9	0,0	8,0	2,4	0,0	2,1
2029 und länger	2,1	28,8	0,0	0,0	15,1	0,0	13,1
unbefristet	0,1	2,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,9
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* 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.

Vermögensübersicht

zum 31. Dezember 2018

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I. Immobilien ¹⁾			
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 38.704.318,94 EUR)		250.985.006,94	81,0
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen		20.536.382,26	6,6
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 65.091,73 EUR)		88.090.272,23	28,4
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.097.478,93 EUR)	2.988.555,22		
2. Zinsansprüche	-0,02		
3. Anschaffungsnebenkosten 3.1 bei Immobilien: 12.140.454,24 EUR	12.140.454,24		
4. Andere (davon in Fremdwährung: 2.817.674,28 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 3.915.153,21 EUR)	8.225.309,97	23.354.319,41	7,6
Summe der Vermögensgegenstände		382.965.980,84	123,6
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 8.859.357,70 EUR)	54.759.357,70		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 2.603.105,50 EUR)	6.096.495,31		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.100.906,64 EUR)	5.320.232,75		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 61.033,38 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 12.624.403,22 EUR)	779.587,87	66.955.673,63	21,6
VI. Rückstellungen ³⁾ (davon in Fremdwährung: 18.272,43 EUR)		6.042.113,10	2,0
Summe der Schulden		72.997.786,73	23,6
VII. Fondsvermögen		309.968.194,11	100,0

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

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 80

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 80

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST veränderte sich im Wesentlichen aufgrund des Erwerbs von sieben Immobilien, hierunter die beiden in Großbritannien belegenen Immobilien 3 Copthall Avenue, London, und Green-side, Edinburgh, fünf Objekte eines insgesamt sechs Objekte umfassenden Logistik-Portfolios in Deutschland, sowie durch Wertveränderungen der Bestandsimmobilien um 72,2 Mio. EUR. Es beläuft sich nunmehr auf insgesamt 251,0 Mio. EUR.

Die Beteiligungen an **Immobilien-Gesellschaften** weisen durch die Immobilien-Gesellschaft KanAm Grund Copernic Meudon SAS, 3, Rue du Colonel Moll, 75017 Paris, einen Wert in Höhe von 20,5 Mio. EUR aus. Die Immobilien-Gesellschaft hält die in Frankreich belegene Immobilie Le Copernic in Meudon-la-Forêt.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2018 insgesamt 19 Immobilien, darunter die neun in Deutschland belegenen Immobilien, fünf Einzelhandelsimmobilien in Paris, Frankreich, je zwei Immobilien in Belgien und Großbritannien sowie eine über eine Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie in Meudon-la-Forêt, Frankreich.

Darüber hinaus bestehen Kaufverpflichtungen für zwei in Deutschland belegene Objekte, Kugelhaus in Dresden sowie Am Hellweg 9 in Bochum.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des LEADING CITIES INVEST entnommen werden (siehe Seiten 70 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (88,1 Mio. EUR) sind als Tagesgelder (1,3 Mio. EUR) sowie auf Kontokorrentkonten (86,8 Mio. EUR) angelegt und betragen 28,4 % des Fondsvermögens.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (15,5 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für die nächsten Objekterwerbe benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 3,0 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2019.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Geschäftsjahresende 12,1 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien.

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (8,2 Mio. EUR) enthalten Forderungen aus Kaufpreisanzahlungen (3,2 Mio. EUR), noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (1,2 Mio. EUR), Mietkautionen und Sicherheitseinbehalte (3,1 Mio. EUR) sowie Forderungen aus offenen Devisentermingeschäften (0,5 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (54,8 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (48,5 Mio. EUR) sowie Frankreich (6,3 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (6,1 Mio. EUR) beinhalten noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten des Logistik-Portfolios (2,2 Mio. EUR), der beiden in Großbritannien erworbenen Immobilien Greenside, Edinburgh (1,9 Mio. EUR) und 3 Cophall Avenue, London (0,5 Mio. EUR), der Immobilie Campus E, München (0,9 Mio. EUR) sowie mit 0,3 Mio. EUR der Immobilie ACCOR HQ, München-Riem, der Immobilie Nerviens 85, Brüssel, Belgien (0,2 Mio. EUR) und der Immobilie Oeder Weg 2-4, Frankfurt am Main (0,1 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (5,3 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 5,2 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kautionen (0,1 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,8 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (0,3 Mio. EUR) sowie Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,3 Mio. EUR) und gegenüber Dritten (0,2 Mio. EUR).

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 6,0 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien.

Steuern auf Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es handelt sich somit 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 Verlustrechnungsmöglichkeiten innerhalb eines Landes gegeben sind, wurden diese zwischen den einzelnen im Direktbesitz befindlichen Immobilien berücksichtigt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 2,2 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen im Wesentlichen für Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (3,0 Mio. EUR), für Rechts- und Steuerberatung (0,5 Mio. EUR), für Ertragsteuern (0,1 Mio. EUR) sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,2 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 310,0 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2018 wurden 983.577 Anteile ausgegeben und 5.979 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 2.943.444 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 105,30 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2017 und dem 31. Dezember 2018 von 103,85 EUR auf 105,30 EUR. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung am 3. Mai 2018 in Höhe von 1,62 EUR entspricht dies einem Ergebnis von 3,07 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2018 eine Wertentwicklung von 3,0 % nach BVI-Berechnungsmethode.

Vermögensaufstellung, Teil I

Immobilienverzeichnis

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		1	2
LAUFENDE NUMMER			
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24
Art des Grundstücks ¹⁾		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	1.572.778,00	1.345.907,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	1.700.000,00	1.400.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	1.636.389,00	1.372.953,50
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,5	0,4
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.173,26	76.521,14
in % des Kaufpreises		5,9	5,9
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.395,44	65.814,03
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	8.467,24	7.716,06
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	49.898,65	45.471,86
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,9	5,9
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014	1930, 2013-2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85 ⁴⁾	56,15 ⁴⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2	55,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		H 100 %	H 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	-
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	59,6	51,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	59,6	51,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	56,0	56,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	56,0	56,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,6	3,6
Mieteinnahmen 01.01.2018 - 31.12.2018 ⁷⁾	in TEUR	-	-
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2019 - 31.12.2019 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	-	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		40,0⁹⁾	40,0⁹⁾

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	
-	-	-	
2.357.028,00	2.322.913,00	8.301.374,00	
2.500.000,00	2.500.000,00	7.500.000,00	
2.428.514,00	2.411.456,50	7.900.687,00	15.750.000,00
0,8	0,8	2,5	5,1
110.072,72	117.724,84	339.641,02	728.132,98
5,9	5,9	4,9	
15.401,76	16.472,48	56.233,62	
94.670,96	101.252,36	283.407,40	
11.046,78	11.871,74	34.258,80	
65.100,29	69.961,85	201.892,26	432.324,91
0,0	0,0	0,1	0,1
5,9	5,9	5,9	
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	
89,4	86,9	300,2	
89,4	86,9	245,1	
56,0	56,0	56,0	
56,0	56,0	56,0	
0,0	0,0	0,0	
3,7	3,8	7,1	
-	-	-	
-	-	-	
40,0 ⁹⁾	40,0 ⁹⁾	40,0 ⁹⁾	

Fußnoten siehe
Seite 79

Fortsetzung von Seite 71

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		6	7
LAUFENDE NUMMER			
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	14.300.000,00	12.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	14.700.000,00	13.000.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	14.500.000,00	12.800.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	4,7	4,1
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	46.870,35	77.294,71
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	276.681,14	506.121,53
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,0	6,5
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	1.783,3
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		Ho 100 %	B 54 %, H 32 %, F 14 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D	B, K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	822,1	485,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	822,1	480,9
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	54,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	43,5	56,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	13,8
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	8,5	3,6
Mieteinnahmen 01.01.2018 - 31.12.2018 ⁷⁾	in TEUR	-	405,3
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2019 - 31.12.2019 ^{7)B)}	in TEUR	-	463,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		0,0	28,1

			ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
8	9	10	
OEDER WEG 2-4	ACCOR HQ	CAMPUS E	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
60318 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	21.500.000,00	57.200.000,00	
14.100.000,00	21.600.000,00	57.400.000,00	
14.050.000,00	21.550.000,00	57.300.000,00	135.350.000,00
4,5	7,0	18,5	43,9
580.488,00	1.162.700,00	3.340.468,00	7.064.628,52
4,2	5,8	6,0	
8.433,00	732.100,00	1.982.500,00	
572.055,00	430.600,00	1.357.968,00	
59.797,97	116.206,33	333.863,86	
405.224,14	913.731,93	2.817.262,17	5.354.345,82
0,1	0,3	0,9	1,7
7,0	7,9	8,4	
01/2016	11/2016	06/2017	
1953/2014-2016	2001	2004/2017	
724	5.073	5.759	
2.824,4	7.624,3	9.182,0	
-	-	-	
H 11%, P 85 %, F 4 %	A 2 %, B 91 %, Kfz 7 %	B 83 %, H 11 %, Kfz 6 %	
L	K, L	K, L, D	
637,7	1.097,0	2.173,0	
659,9	1.071,7	2.164,9	
49,0	53,0	56,0	
48,25	53,0	64,0	
0,0	0,0	0,0	
6,1	2,7	4,6	
594,1	-	-	
640,4	-	-	
28,5	46,4	38,4	

Fußnoten siehe
Seite 79

Fortsetzung von Seite 73

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		11	12
LAUFENDE NUMMER		NERVIENS 85	HANOMAGSTRASSE 31
NAME DER IMMOBILIE		BELGIEN	DEUTSCHLAND
LAND		1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85	21244 BUCHHOLZ, HANOMAGSTRASSE 31
LAGE DES GRUNDSTÜCKS			
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	46.500.000,00	-
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	46.800.000,00	-
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	46.650.000,00	5.416.027,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	15,0	1,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	1.216.999,24	487.567,86
in % des Kaufpreises		2,7	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	323.926,47
davon sonstige Kosten	in EUR	1.216.999,24	163.641,39
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	121.633,28	133,47
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.042.713,75	487.434,39
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,3	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,6	10,0
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2017	12/2018
Bau-/Umbaujahr		1990/2010	2017
Grundstücksgröße	in qm	1.339	7.305
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.323,0	3.103,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 90 %, Kfz 10 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.247,3	302,4 ¹⁰⁾
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.250,5	- ¹⁰⁾
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	42,0	49,0 ¹⁰⁾
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	42,0	- ¹⁰⁾
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,0	14,0
Mieteinnahmen 01.01.2018 – 31.12.2018 ⁷⁾	in TEUR	1.977,9	-
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2019 – 31.12.2019 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	2.259,9	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		0,0	0,0

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

13	14	15	
ESTLANDRING 1-3	AN DER BÜSSLEBER GRENZE 7	OTTO-FLATH-STASSE 1	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
23560 LÜBECK, ESTLANDRING 1-3	99098 ERFURT, AN DER BÜSSLEBER GRENZE 7	24109 MELSDORF/KIEL, OTTO-FLATH-STRASSE 1	
G	G	G	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
5.684.679,00	6.673.319,00	5.641.695,00	206.015.720,00
1,8	2,2	1,8	66,5
511.752,77	600.753,26	507.883,20	10.389.584,85
9,0	9,0	9,0	
339.994,25	399.123,69	337.423,42	
171.758,52	201.629,57	170.459,78	
140,09	164,46	139,03	
511.612,68	600.588,80	507.744,17	8.504.439,61
0,2	0,2	0,2	2,7
10,0	10,0	10,0	
12/2018	12/2018	12/2018	
2017	2017	2017	
8.029	10.809	9.851	
3.532,0	3.926,0	3.708,0	
-	-	-	
1100 %	1100 %	1100 %	
K	K	K	
317,4¹⁰⁾	372,6¹⁰⁾	315,0¹⁰⁾	
-¹⁰⁾	-¹⁰⁾	-¹⁰⁾	
49,0¹⁰⁾	49,0¹⁰⁾	49,0¹⁰⁾	
-¹⁰⁾	-¹⁰⁾	-¹⁰⁾	
0,0	0,0	0,0	
14,0	15,0	15,0	
-	-	-	
-	-	-	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 79

Fortsetzung von Seite 75

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG
LAUFENDE NUMMER		16	17
NAME DER IMMOBILIE		ANNABERGER STRASSE 101	3 COPTHALL AVENUE
LAND		DEUTSCHLAND	GROSSBRITANNIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		09120 CHEMNITZ, ANNABERGER STRASSE 101	EC 2 LONDON 3 COPTHALL AVENUE
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	-	18.826.135,11
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	-	18.936.877,08
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	6.264.968,00	18.881.506,09
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,0	6,1 ¹⁰⁾
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	563.992,21	1.694.530,70
in % des Kaufpreises		9,0	9,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	377.700,68	1.076.546,80
davon sonstige Kosten	in EUR	189.291,53	617.983,90
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	154,39	86.919,49
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	563.837,82	1.607.611,21
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	10,0	9,5
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018	06/2018
Bau-/Umbaujahr		2018	1875/2016
Grundstücksgröße	in qm	8.360	477
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.714,0	1.630,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		I 100 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	349,8 ¹⁰⁾	1.119,9 ¹⁰⁾
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	- ¹⁰⁾	1.119,1 ¹⁰⁾
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	50,0 ¹⁰⁾	50,0 ¹⁰⁾
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	- ¹⁰⁾	50,0 ¹⁰⁾
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	16,0	4,6
Mieteinnahmen 01.01.2018 – 31.12.2018 ⁷⁾	in TEUR	-	704,8
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2019 – 31.12.2019 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	-	1.089,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		0,0	0,0

	SUMME IMMOBILIEN
18	
GREENSIDE	
GROSSBRITANNIEN	
EH7 5JH EDINBURGH 12 BLENHEIM PLACE	
G	
-	
19.712.070,87	
19.933.554,82	
19.822.812,85	250.985.006,94
6,4	81,0
1.540.028,25	14.188.136,01
7,9	
888.728,81	
651.299,44	
75.462,65	
1.464.565,60	12.140.454,24
0,5	3,9
9,5	
07/2018	
1989/2017	
1.822,5	
3.569,1	
-	
B 96 %, Kfz 4 %	
K, L	
1.088,6	
1.088,6	
60,0	
63,75	
0,0	
5,7	
-	
-	
0,0	

Fußnoten siehe
Seite 79

		III. 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	0,00	
Darlehen	in EUR	13.000.000,00	
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	20.536.382,26	20.536.382,26
Anteil am Fondsvermögen	in %	6,6	6,6
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		19	
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	29.200.000,00	
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	29.000.000,00	
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	29.100.000,00	29.100.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	9,4	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	
in % des Kaufpreises		8,2	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	235.373,16	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.961.442,43	
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,6	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,2	
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	1.852,4	
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.852,4	
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	53,0	
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	6,0	
Mieteinnahmen 01.01.2018 – 31.12.2018 ⁷⁾		-	
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2019 – 31.12.2019 ^{7)B)}		-	
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		44,7	

Fußnoten siehe
Seite 79

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 77)	250.985.006,94
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 78)	20.536.382,26
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	12.140.454,24

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

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

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

⁴⁾ Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

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

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

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

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

⁹⁾ Die Angabe bezieht sich auf die Fremdfinanzierungsquote für die fünf Objekte Rue de Charonne.

¹⁰⁾ 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 angemessener 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.

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

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

Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

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

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	88.025.180,50	28,4
GBP	65.091,73	0,0
Bankguthaben gesamt	88.090.272,23	28,4

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		23.354.319,41	7,6
(insgesamt in Fremdwährung: 1.097.478,93 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.988.555,22		1,0
(davon in Fremdwährung: 1.097.478,93 EUR)			
davon Betriebskostenvorlagen: 1.585.204,31 EUR			
davon Mietforderungen: 1.326.693,33 EUR			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 76.657,58 EUR			
2. Zinsansprüche	- 0,02		0,0
3. Anschaffungsnebenkosten	12.140.454,24		3,9
3.1 bei Immobilien: 12.140.454,24 EUR			
4. Andere	8.225.309,97		2,7
davon Forderungen aus Anteilsumsatz: 4.842,88 EUR			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 81): 483.581,99 EUR			
II. Verbindlichkeiten		66.955.673,63	21,6
(insgesamt in Fremdwährung: 12.624.403,22 EUR)			
1. aus Krediten	54.759.357,70		17,7
(davon in Fremdwährung: 8.859.357,70 EUR)			
2. aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben	6.096.495,31		2,0
(davon in Fremdwährung: 2.603.105,50 EUR)			
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	5.320.232,75		1,7
(davon in Fremdwährung: 1.100.906,64 EUR)			
4. aus anderen Gründen	779.587,87		0,3
(davon in Fremdwährung: 61.033,38 EUR)			
davon aus Anteilsumsatz: 105,28 EUR			
III. Rückstellungen		6.042.113,10	2,0
(davon in Fremdwährung: 18.272,43 EUR)			
IV. Fondsvermögen		309.968.194,11	100,0
Anteilwert in EUR		105,30	
Umlaufende Anteile in Stück		2.943.444	

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währung und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2018 folgenden Kurs auf:

1,00 EUR = 0,90300 GBP (Britische Pfund)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

	IN MID.	KURSWERT VERKAUF EUR	KURSWERT ¹⁾ STICHTAG EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS EUR	VORLÄUFIGES ER- GEBNIS IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO)
GBP	26,8	30.061.948,24	29.578.366,25	483.581,99	0,16
Summe Offene Positionen		30.061.948,24	29.578.366,25	483.581,99	0,16

2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	IN MID.	KURSWERT VERKAUF EUR	GESAMTERGEBNIS EUR
GBP	33,8	37.968.645,64	221.412,45
Summe Geschlossene Positionen		37.968.645,64	221.412,45

¹⁾ Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2018

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Immobilienwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2018

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONSKOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRSWERT IN MIO. EUR ¹⁾
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung ²⁾					
Deutschland					
Hanomagstraße 31 21244 Buchholz, Hanomagstraße 31	11/2018	12/2018	5,4	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾
Estlandring 1-3 23560 Lübeck, Estlandring 1-3	11/2018	12/2018	5,7	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾
An der Bübleber Grenze 7 99098 Erfurt, An der Bübleber Grenze 7	11/2018	12/2018	6,7	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾
Otto-Flath-Straße 1 24109 Melsdorf/Kiel, Otto-Flath-Straße 1	11/2018	12/2018	5,6	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾
Annaberger Straße 101 09120 Chemnitz, Annaberger Straße 101	11/2018	12/2018	6,3	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ²⁾					
Großbritannien					
3 Copthall Avenue EC 2 London, 3 Copthall Avenue	06/2018	06/2018	k.A. ³⁾	20,4	18,7
Greenside EH 7 5JH Edinburgh, 12 Blenheim Place	06/2018	07/2018	k.A. ³⁾	21,4	19,9

Im Berichtszeitraum eingegangene Kaufverpflichtung mit Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2018

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONSKOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRSWERT DER IMMOBILIEN IN MIO. EUR ⁴⁾
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Kugelhaus 01069 Dresden, Wiener Platz 10	05/2018	vorauss. 1. HJ 2019	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾
Am Hellweg 9 44787 Bochum, Am Hellweg 9	11/2018	01/2019	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾	k.A. ³⁾

¹⁾ Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs

²⁾ Maßgebend für die Währungsumrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsübergangs.

³⁾ Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

⁴⁾ laut Gutachten zum Zeitpunkt der Kaufverpflichtung

Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung: 8.866,00 EUR)		- 191.445,10	
davon Negativzinsen	- 200.311,10		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		492,64	
3. Sonstige Erträge		197.973,23	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung: 727.398,87 EUR)		8.153.424,91	
Summe der Erträge			8.160.445,68
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten (davon in Fremdwährung: 17.803,67 EUR)		1.220.443,60	
a) davon Betriebskosten	309.349,44		
b) davon Instandhaltungskosten	806.122,48		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung: 17.803,67 EUR)	104.971,68		
2. Ausländische Steuern		- 92.000,00	
3. Zinsen auf Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung: 46.957,63 EUR)		497.278,77	
4. Verwaltungsvergütung		2.000.668,93	
5. Verwahrstellenvergütung		140.453,30	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		303.474,77	
7. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung: 38.749,70 EUR)		358.745,33	
davon Sachverständigenkosten	136.235,97		
Summe der Aufwendungen			4.429.064,70
III. Ordentlicher Nettoertrag			3.731.380,98
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			380.455,17
a) Sonstiges (davon aus Devisentermingeschäften: 380.455,17 EUR)	380.455,17		
2. Realisierte Verluste			159.042,72
a) Sonstiges (davon aus Devisentermingeschäften: 159.042,72 EUR)	159.042,72		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			221.412,45
Ertragsausgleich			1.104.462,83
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			5.057.256,26
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			4.981.025,66
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			402.772,10
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			4.578.253,56
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			9.635.509,82

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen** (-0,2 Mio. EUR) im Inland resultieren aus den an Kreditinstitute entrichteten Verwahrentgelten.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 0,2 Mio. EUR beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Erträge aus Immobilien** (8,2 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien erzielt.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1,2 Mio. EUR enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten (0,3 Mio. EUR), Instandhaltungskosten (0,8 Mio. EUR) sowie Kosten der Immobilienverwaltung (0,1 Mio. EUR).

Die **Ausländischen Steuern** (-0,1 Mio. EUR) beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für ausländische Ertragsteuern.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** betreffen die zur Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen (0,5 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft** beträgt für den Berichtszeitraum 2,0 Mio. EUR.

Die **Vergütung der Verwahrstelle** betrug 0,1 Mio. EUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 0,3 Mio. EUR. Hierin sind sowohl die Prüfungs- als auch die Veröffentlichungskosten bzw. Abgrenzungen für den Halbjahres- und Jahresbericht enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (0,4 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Steuerberatungskosten, Sachverständigenkosten und sonstige Finanzierungskosten (je 0,1 Mio. EUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich der **Ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 3,7 Mio. EUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (0,4 Mio. EUR) und die realisierten Verluste (0,2 Mio. EUR) resultieren aus den im Berichtsjahr geschlossenen Kurssicherungsgeschäften in Britischen Pfund (GBP).

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

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** beträgt 1,1 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (5,1 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie dem Ertragsausgleich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (4,6 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (5,0 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (0,4 Mio. EUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (5,1 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (4,6 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 9,6 Mio. EUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. Dezember 2018

	INSGESAMT IN EUR	JE ANTEIL IN EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	5.122.854,05	1,74
1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	65.597,80	0,02
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.057.256,26	1,72
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	1.261,49	0,00
1. Vortrag auf neue Rechnung	1.261,49	0,00
III. Gesamtausschüttung	5.121.592,56	1,74
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttungen	0,00	0,00
2. Endausschüttung ¹⁾	5.121.592,56	1,74
a) Barausschüttung	5.121.592,56	1,74

¹⁾ Die Endausschüttung unterliegt dem seit 1. Januar 2018 geltenden Investmentsteuergesetz (InvStG). Näheres hierzu finden Sie auf den Seiten 94 ff.

Es wird eine Ausschüttung pro Anteil in Höhe von 1,74 EUR am 6. Mai 2019 vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 2.943.444 ergibt dies einen Betrag von 5.121.592,56 EUR. Zusammen mit der Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe

von 2.060.410,80 EUR werden am 6. Mai 2019 insgesamt 2,44 EUR je Anteil ausgezahlt. Es werden 1.261,49 EUR in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	IN EUR	IN EUR
I. Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres		204.157.543,11
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 3.490.427,70
2. Steuerabschlag für das Vorjahr		- 19.658,46
3. Mittelzufluss (netto)		101.784.470,79
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	102.311.940,54	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 527.469,75	
4. Ertragsausgleich		- 1.104.462,83
4. a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		- 994.780,62
davon bei Immobilien	- 994.780,62	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		9.635.509,82
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne	4.981.025,66	
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste	402.772,10	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		309.968.194,11

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des LEADING CITIES INVEST erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 310,0 Mio. EUR.

1) Ausschüttung für das Vorjahr

Ausgeschüttet wurden 3,5 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (3. Mai 2018) vorhandenen Anteile.

2) Steuerabschlag

Der Steuerabschlag für das Vorjahr betrifft die abgeführte Kapitalertragsteuer.

3) Mittelzufluss (netto)

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

4) Ertragsausgleich

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

4.a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten

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

5) Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seiten 83 f.).

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

Entwicklung des LEADING CITIES INVEST

	31.12.2018 IN MID. EUR	31.12.2017 IN MID. EUR	31.12.2016 IN MID. EUR	31.12.2015 IN MID. EUR
Immobilien	251,0	178,8	74,7	47,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	20,5	19,4	0,0	0,0
Bankguthaben	88,1	51,9	46,1	19,8
Sonstige Vermögensgegenstände	23,4	9,7	3,9	2,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	73,0	55,6	16,5	14,8
Fondsvermögen	310,0	204,2	108,2	55,1
Anteilumlauf in Stück	2.943.444	1.965.846	1.025.436	522.900
Anteilwert in EUR	105,30	103,85	105,55	105,37
Ausgabepreis in EUR	111,09	109,56	111,36	111,17
Zwischenausschüttung je Anteil in EUR am 19. Dezember 2017	-	1,88	-	-
Ausschüttung/Auszahlung je Anteil in EUR	2,44	1,62	3,25	3,00
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR	1,74	3,50¹⁾	3,25	3,00
Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 am 6. Mai 2019 je Anteil in EUR	0,70	-	-	-
Tag der letzten Auszahlung für das Geschäftsjahr	06.05.2019	03.05.2018	03.05.2017	10.05.2016
Anlageerfolg p.a.²⁾	3,0 %	3,3 %	3,1 %	3,3 %
Anlageerfolg seit Auflage³⁾	16,8 %	13,4 %	9,8 %	6,5 %

¹⁾ ohne die abgeführte Kapitalertragsteuer in Höhe von 19.658,46 EUR (s. Verwendungsrechnung auf Seite 74 des Jahresberichts per 31. Dezember 2017)

²⁾ Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten wie z.B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren oder andere Entgelte werden nicht berücksichtigt. Der Anlageerfolg kann durch die Depotkosten gemindert werden.

³⁾ Auflegedatum: 15. Juli 2013

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

1. Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure:	29.578.366,25 EUR
Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg

2. Marktrisikopotenzial

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

3. Sonstige Angaben

3.1	Anteilwert	105,30 EUR
3.2	Umlaufende Anteile	2.943.444 Stück

4. Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

4.1 Immobilien

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

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

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

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

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

4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

5. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

5.1	Gesamtkostenquote Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.	1,08 %
5.2	Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde dem Fonds nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes beträgt	0,55 %
5.3	Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühren vor.	
5.4	Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.	
5.5	Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
5.6	Dem Sondervermögen wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.	
5.7	Der LEADING CITIES INVEST hält keine Investmentanteile, es wurde daher auch keine Verwaltungsvergütung berechnet.	
5.8	Bei den sonstigen Erträgen handelt es sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Steuerberatungskosten und Sachverständigenkosten (je 0,1 Mio. EUR).	
5.9	Transaktionskosten Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.	5.899.306,05 EUR

6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

6.1	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ¹⁾	1.642 TEUR
6.2	davon feste Vergütung	1.428 TEUR
6.3	davon variable Vergütung	214 TEUR
6.4	Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	44 Mitarbeiter
6.5	Höhe des gezahlten Carried Interest	0 TEUR
6.6	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ¹⁾	1.077 TEUR
6.7	davon Führungskräfte	1.077 TEUR
6.8	davon andere Risktaker	0 TEUR

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

7.1	Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
7.2	Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
7.3	Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Siehe Risikoprofil, Seiten 14 f., sowie die allgemeine Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt.	
7.4	Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverages ergeben.	
7.5	Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50

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

7.6	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,13
7.7	Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50
7.8	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,04

7.9 Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

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

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

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

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

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

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

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellungen der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und den Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation »Jahresbericht« – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir diesbezüglich weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung ab. Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen,

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzu beziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachver-

halte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 23. April 2019

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Albert Dirnaichner Kai Cullmann
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften

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

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit

sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Vorabpauschalen

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

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

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

bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf

die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahrs vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahrs. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um

die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

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

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

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

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahrs enthalten ist.

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung¹⁾ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung²⁾, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuer-sachen

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

¹⁾ § 37 Abs. 2 AO.

²⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

weile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

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

de melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar des jeweiligen Geschäftsjahres mindestens 19.616 Anteile am LEADING CITIES INVEST hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen LEADING CITIES INVEST zum 1. Januar eine Quote von 1% erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Adresse: KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Abteilung Steuern, MesseTurm, 60308 Frankfurt am Main), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungs-

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

Allgemeiner Hinweis

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

Einkommensteuerliche Behandlung der 2018 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge

	FÜR ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN IN EUR
Ausschüttung je Anteil am 3. Mai 2018	1,6200
abzgl. 60 % Teilfreistellung gem. § 20 (3) Nr. 1 InvStG je Anteil (= »steuerfreier Anteil der Ausschüttung«)	0,9720
=> zu versteuernder Betrag je Anteil (»steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung«)	0,6480
davon 25 % Kapitalertragsteuer	0,1620
davon 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0089
beim voll steuerpflichtigen Anleger verbleibender Ausschüttungsbetrag	1,4491

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

Anlageergebnis zum 31. Dezember 2018 nach BVI-Berechnungsmethode

	INSGESAMT
Anlageerfolg p.a.	3,0%
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	1,62 EUR
Wertveränderung im Geschäftsjahr	1,45 EUR
Gesamtergebnis	3,07 EUR

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. Dezember 2018:

26,9 Mio. EUR

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

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

Rüdiger H. Päsler
Rechtsanwalt, Hamburg
– stellv. Vorsitzender –
(bis 31. März 2019)

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

Alexander Mettenheimer
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der S&MC Investment-
bank, München (bis 31. März 2019)

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

Franz Freiherr von Perfall
Diplom-Volkswirt, München
(bis 31. März 2019)

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Kleinert *
Heiko Hartwig
Olivier Catusse *
Sascha Schadly * (ab 1. April 2018)
Jan Jescow Stoehr (ab 1. April 2018)

* 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 31.12.2018:

377,9 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Hinweis

Die aktuelle »Zielrendite« soll zum Geschäftsjahresende erreicht werden und ist auf angemessene, objektive Daten – wie die Entwicklung des Portfolios, der Zinsen und des Immobilienmarkts – gestützt. Es wird und kann jedoch keine Gewährleistung dafür übernommen werden, dass die jeweilige »Zielrendite« auch erreicht wird. Aus der Wertentwicklung und dem steuerfreien Anteil in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden.

**Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlage-
gesetzbuchs (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
(bestellt bis 31. März 2018)

Clemens Gehri
Diplom-Kaufmann – FRICS –
Immobilienökonom (ebs)
Von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr. Helge Ludwig
Dipl.-Kfm. (Univ.), FRICS,
Associate MAI, CIS HypZert (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

Jochen Niemeyer
Dipl.-Ing., CIS HypZert (F)
(seit 1. April 2018)

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

