



Halbjahresbericht zum 30. Juni 2024



www.LCI-Fonds.de

Offener Immobilienfonds gemäß
Artikel 8+ SFDR / MiFID II



Auf einen Blick

41,0 %

Mieter der öffentlichen Hand

30

Objekte im Portfolio

Rund

895 Mio. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 30.06.2024	STAND: 31.12.2023
Fondsvermögen	753.466.557,69 EUR	871.894.799,25 EUR
Immobilienvermögen gesamt	894.940.850,06 EUR	1.060.123.080,11 EUR
davon direkt gehalten	358.645.838,25 EUR	477.045.034,71 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	536.295.011,81 EUR	583.078.045,40 EUR
Anzahl der Immobilien	30	40
davon direkt gehalten	16	25
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	14	15
Ankäufe von Immobilien	0	0
Verkäufe von Immobilien	10	1
davon direkt gehalten	9	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	0
Bestehende Verkaufsverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	0	2
davon direkt gehalten	0	2
Auslandsanteil Immobilien ¹⁾	74,9 %	77,3 %
Mittelzufluss (netto)	- 59.890.329,24 EUR	- 31.120.482,61 EUR
Anlageerfolg p.a. ²⁾	- 14,8 %	- 9,7 %
Anlageerfolg seit Auflage ^{2) 3)}	11,6 %	17,1 %
Vermietungsquote ⁴⁾	95,6 %	95,6 %
Liquiditätsquote ⁵⁾	11,4 %	11,5 %
Gesamtkostenquote	- ⁶⁾	1,07 %
Anteilumlauf in Stück	8.679.429	9.337.254
Anteilwert	86,81 EUR ⁷⁾	93,37 EUR ⁸⁾
Ausgabepreis	91,58 EUR	98,51 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	-	am 07.05.2024 2,25 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

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

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

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

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

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

⁶⁾ Eine Berechnung/Angabe erfolgt nur zum Geschäftsjahresende.

⁷⁾ unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 7. Mai 2024 in Höhe von 2,25 EUR

⁸⁾ unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Ausschüttung am 2. Mai 2023 in Höhe von 2,28 EUR

05

Tätigkeitsbericht

**Bericht des
Fonds-
managements**

Halbjahresbericht

05 Tätigkeitsbericht

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 12 Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit
- 18 Strategie und Management
- 22 Ratings und Auszeichnungen
- 24 Risikoprofil
- 26 Immobilienportfoliostruktur
- 30 Kredite und Währungsrisiken
- 32 Immobilientransaktionen – Verkäufe
- 34 Immobilienbestand
- 47 Ausblick

50 Vermögensübersicht

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

54 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis

69 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

70 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben

70 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

72 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstiges

74 Gremien

34

Immobilienbestand

**Nachhaltig-
keitsaktivitäten
und Vermietung**

Hintergrundinformationen:

- 10 Mindestens 60 % Steuerfreiheit
- 36 Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien

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

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

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



95,6%

Vermietungsquote
per 30.06.2024

Über 40%

Mieter der öffentlichen Hand

30

Objekte



Tätigkeitsbericht

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



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die Arbeit des Fondsmanagements blieb auch im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 herausfordernd und wurde weiterhin von einem unsicheren gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie anhaltenden geopolitischen Spannungen und Kriegen begleitet. Die Zinspolitik der Zentralbanken mit ihren zehn Zinsschritten innerhalb von nur 15 Monaten sorgt für ein weiterhin schwieriges Immobilienmarktumfeld, denn aufgrund der seit Sommer 2022 gestiegenen Zinsen gewannen Alternativenanlagen für Investoren an Attraktivität. Das Transaktionsvolumen in den Immobilienmärkten erreichte 2023 das niedrigste Niveau seit 2009. Auch bei Offenen Immobilienfonds, zu denen der LEADING CITIES INVEST zählt, sind die Auswirkungen weiterhin spürbar. Mittelzuflüsse gingen – ebenfalls aufgrund vermeintlich attraktiver Alternativenanlagemöglichkeiten – branchenweit deutlich zurück, Rückgaben von Fondsanteilen nahmen hingegen zu. Für 2024 erwartet die Branche erstmals seit 17 Jahren Nettomittelabflüsse. Zudem

führte das gestiegene Zinsniveau dazu, dass sich ein Immobilienmarkt mit deutlich niedrigeren Immobilienpreisen gebildet hat. Trotz der ersten Zinssenkung im Juni 2024 ist aktuell noch keine spürbare Verbesserung zu erkennen. Die Vorstellungen von Immobilienverkäufern und potenziellen Investoren gehen weiterhin stark auseinander. Dies erschwert die Preisfindung und verlangsamt den Transaktionsprozess merklich.

Im Berichtszeitraum fokussierte sich das Fondsmanagement auf ein darauf, die Immobilien des Portfolios unter Berücksichtigung veränderter Mieteransprüche hinsichtlich technischer Standards und Nachhaltigkeitsaspekte zu optimieren. Der Schwerpunkt lag allerdings auf der Liquiditätsbeschaffung für die Mittelrückgaben. Zu diesem Zweck wurden im ersten Halbjahr 2024 zehn Immobilien veräußert, was gleichzeitig zu einer Portfoliooptimierung führte. Denn bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr war

Leading Cities:

drei Kategorien nach dem

C-Score Modell

Leading Cities International

- sind Metropolen, die internationale Unternehmen und Organisationen als ihre Standorte wählen.
- Sie verfügen z. B. über wichtige Finanzmärkte sowie Zentralen von Banken und Weltkonzernen, sind Hauptsitz von supranationalen Organisationen, bedeutende Tourismusziele oder Hauptstädte der jeweiligen Länder.
- Zu den Leading Cities International zählen u. a. London, Paris, Stockholm und Amsterdam und in Deutschland Berlin, Frankfurt am Main, München und Hamburg.
- Aufgrund ihrer besonderen Stellung ziehen Leading Cities International Immobilieninvestoren aus aller Welt an.

Leading Cities National

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

Leading Cities Future

- sind Städte, die entweder nach einer Phase des Immobilienmarktabschwungs kurz vor einem Turnaround stehen oder aufgrund struktureller Veränderungen Wertentwicklungspotenzial in sich bergen.

eine qualitative Analyse des gesamten Immobilienportfolios durchgeführt worden, um ein Portfolio zu identifizieren, das nach den notwendigen Verkäufen weiterhin eine stabile Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose aufweist. Objekte, die nicht zum identifizierten Portfolio zählten, wurden in den Verkaufsprozess überführt. Mit den Erkenntnissen aus den bisherigen Vermarktungsaktivitäten wurden weitere Nutzungsarten sowie kleinere Fondsobjekte in das Verkaufsportfolio einbezogen.

Konkret verließen die Objekte »Greenside« in Edinburgh, »300 Prado« in Marseille, »La Porte d'Eysins« bei Genf, »Rue de Charonne« in Paris mit seinen fünf eigenständigen Immobilien, »147 Milk Street« in Boston und »Liebigstraße 6« in Frankfurt am Main das Portfolio des LEADING CITIES INVEST.

Trotz der herausfordernden Situation auch im laufenden Geschäftsjahr 2024 und der erfolgten Verkäufe steht die Qualität des Portfolios des LEADING CITIES INVEST außer Frage:

- Die Ertragslage der nunmehr 30 Immobilien ist unverändert gut.
- Die Vermietungsquote liegt zum 30. Juni 2024 bei 95,6 % bei einer durchschnittlichen Ausfallwahrscheinlichkeit von lediglich 0,4 % des Mieterportfolios. Das Portfolio ist damit nahezu vollvermietet.
- Der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die nahezu keinem Ausfallrisiko unterliegen, liegt nach den durchgeführten Verkäufen bei 41,0 %.
- 51,6 % der Mietverträge laufen über das Jahr 2032 hinaus und sorgen so für Ertragsstabilität.
- Die hohe Qualität des Immobilienportfolios wurde aufgrund der fokussierten, kontinuierlichen Asset-Management-Maßnahmen weiter ausgebaut.
- Beim LEADING CITIES INVEST verfügten zum Stichtag 99,9 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen.

»Der LEADING CITIES INVEST verfügt mit 41,0 % über einen hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die für ein besonderes Maß an Sicherheit stehen.«

- 82,0 % des Immobilienvermögens des LEADING CITIES INVEST sind zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Die hohe Zertifizierungsquote ist das Resultat unserer langjährigen und konsequenten Nachhaltigkeitsstrategie.
- Der LEADING CITIES INVEST ist nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (SFDR) qualifiziert und erfüllt zusätzlich die MiFID-II-Vorgaben für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen (sogenannter »Artikel-8-plus-Fonds«).

Hohe Vermietungsquote sorgt für kalkulierbare Erträge

Mit seiner hohen Vermietungsquote von 95,6 % – dies entspricht annähernd einer Vollvermietung – ist der LEADING CITIES INVEST sehr gut aufgestellt. 51,6 % der Mietverträge haben derzeit eine Restlaufzeit über das Jahr 2032 hinaus. Zudem sorgen der hohe Anteil von Mietern der öffentlichen Hand in Höhe von 41,0 % sowie andere langjährige Mieter für stabile Mieteinkünfte. Nahezu alle Mietverträge verfügen über Mietanpassungsklauseln, die an einen Preisindex gekoppelt sind. Im Zuge der gestiegenen Inflation sind also auch die Mieterträge gestiegen.

Hohe Objektqualität als wichtiger Baustein im aktuellen Marktumfeld

Die Bewertung der Qualität des Immobilienportfolios basiert auf verschiedenen Kriterien. Dazu gehören die hohe Vermietungsquote, der hohe Anteil staatlicher Mieter und die hohe Zertifizierungsquote der Immobilien im LEADING CITIES INVEST. Diese Faktoren sowie die gute Portfoliostruktur belegen die hohe

Qualität des Fonds. Die enthaltenen Objekte sind relativ neu, befinden sich in guten bis sehr guten Lagen und sind daher flexibel hinsichtlich Verkauf und Vermietung. Der Fokus liegt auf kleinen bis mittelgroßen Immobilien mit einem Verkehrswert von maximal 100 Mio. EUR, die in der Regel eine höhere Marktgängigkeit als Großimmobilien haben. Diese Strategie hat sich insbesondere in der aktuellen Marktsituation bewährt, in der sich die aktuellen Käufergruppen einerseits auf kleinere Objekte in guten Lagen fokussieren, andererseits jedoch ein deutlich höheres Renditeniveau erwarten.

Angesichts der gestiegenen Zinsen und des europaweit weiterhin stagnierenden Transaktionsvolumens sind qualitativ hochwertige Immobilien entscheidend für einen soliden Ertrag des LEADING CITIES INVEST. Um langfristig profitieren zu können, hat das Management im Berichtszeitraum gezielt in den Bestand investiert und Mietflächen aufgewertet, insbesondere hinsichtlich deren Energieeffizienz. Ziel ist es, die Immobilien nachhaltig attraktiv für bestehende und neue Mieter zu machen, um diese langfristig daran binden zu können.

Zukunftsorientierte Portfoliogestaltung

Grundsätzlich ist die Portfoliogestaltung des LEADING CITIES INVEST eng mit einer selektiven Einkaufsstrategie des Fondsmanagements verbunden. Sofern Immobilien erworben werden, stehen Städte im Fokus, die als wichtige Wirtschaftsstandorte nationale oder internationale Bedeutung genießen. Dabei greift KanAm Grund mit dem City-Scoring Modell (»C-Score«) und dem Property Selection Modell auf

zwei eigenentwickelte Research- und Portfolio-Modelle zurück, um aussichtsreiche Märkte, Standorte und Einzelobjekte für den LEADING CITIES INVEST zu identifizieren. Näheres dazu finden Sie im Kapitel »Strategie und Management« auf den Seiten 18 bis 21.

Um die Eignung von Objekten für das Portfolio des LEADING CITIES INVEST auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten bewerten zu können, lassen wir sie von darauf spezialisierten renommierten Institutionen beurteilen. Zertifizierte Objekte sind nicht nur attraktiv für Mieter, sondern sichern auch langfristige Mieterträge. Mit einer Zertifizierungsquote von aktuell 82,0 % der im Fonds enthaltenen Objekte haben wir bereits wichtige Schritte zur Klimaneutralität unternommen. Unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« ist ein erfolgreicher und langfristig verankerter Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Für uns sind nicht nur Finanzkennzahlen wichtig; wir übernehmen auch Verantwortung für die gesellschaftlichen und ökologischen Auswirkungen unserer Entscheidungen und Handlungen.

Detaillierte Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie der KanAm Grund Group finden Sie im Kapitel »Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit« sowie auf Objektbasis im Kapitel »Bestandsimmobilien«.

Fokus auf Liquiditätsplanung

Dem Liquiditätsmanagement zur Bedienung der Anteilscheinrückgaben kommt aktuell aufgrund der gestiegenen Rückgabevolumina der Anleger branchenweit eine erhöhte Relevanz zu – demnach auch für das Fondsmanagement des LEADING CITIES INVEST. Wir sehen darin aktuell die größte Herausforderung. Übersteigen – wie in der aktuellen Marktphase – die Mittelrückgaben der Anleger die Zuflüsse, reduziert sich die Fondsliquidität. Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Fonds und zur Bedienung vorgelegter Mittelrückgaben ist somit die Schaffung zusätzlicher Liquidität notwendig.

In Phasen vorteilhafter Zinsniveaus ist neben üblichen Mittelzuflüssen auch die Aufnahme von Fremdkapital eine Option zur Beschaffung von Liquidität. Seit Mitte 2022 sind aber wie eingangs beschrieben die Leitzinsen aufgrund der zehn Zinsschritte der EZB in kurzen Abständen rasant gestiegen und auch nach der ersten Zinssenkung Anfang Juni 2024 im Vergleich der letzten zehn Jahre nach wie vor auf hohem Niveau. Als Folge zeigen auf der einen Seite die Verunsicherung der Anleger und die gestiegene Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten für risikoaverse Anleger durch stark reduzierte bzw. nahezu ausbleibende Mittelzuflüsse in Offenen Immobilienfonds ihre Wirkung. Auf der anderen Seite bleibt die Aufnahme von Fremdkapital zur Generierung liquider Mittel meist unwirtschaftlich.

Als weitere Möglichkeit zur Liquiditätsbeschaffung verbleiben Immobilienverkäufe in einem Marktumfeld mit weiterhin deutlich niedrigeren Immobilienpreisen. Das Transaktionsvolumen im Bürobereich sank 2023 um mehr als 60 % gegenüber dem Vorjahr. Der Wert von Immobilien, die Gegenstand von Verkäufen sind, ist gesunken. Eine Trendumkehr ist aktuell nicht erkennbar. Immobilienverkäufe lösen zudem Transaktionskosten aus, die die Fondsperformance belasten, sofern diese Kosten nicht durch Gewinne beim Verkauf kompensiert werden können.

Die externen Bewerter haben diese außergewöhnliche Marktsituation in ihren Bewertungen der Immobilien des LEADING CITIES INVEST berücksichtigt und die Verkehrswerte des Portfolios entsprechend reduziert. Zwar sind die Mietmärkte stabil und die Mieten im LEADING CITIES INVEST selbst steigen inflationsbedingt. Die Wertkorrekturen – u. a. aufgrund des aktuell bei Verkäufen zu erzielenden Preisniveaus – können sie aber nicht vollständig kompensieren.

Für alle Offenen Immobilienfonds gilt: Immobilien können im Wert schwanken, solange sie im Portfolio des Fonds gehalten werden, und das wirkt sich dann auch im Anteilwert der Fonds aus. Der Wert der Immobilien wird von unabhängigen und spezialisierten

Gutachtern auf gesetzlicher Grundlage ermittelt. Die Bestellung der einzelnen Gutachter wird von der BaFin genehmigt. Das Bewertungsverfahren reflektiert die Qualität eines Mietvertrags im Ansatz der marktüblichen und nachhaltigen Miete. Zusätzlich sieht das Verfahren die Kapitalisierung dieser Erträge vor. Hierbei ist das aktuelle Markt- bzw. das Preisniveau am Immobilienmarkt zum Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen. So kompensiert im aktuellen Zins- und Renditeumfeld eine sehr gute Cashflow-Qualität nicht zwingend den Renditeanstieg und mündet häufig in Wertrückgängen. Solche Schwankungen sind erst einmal nur Buchverluste oder Buchgewinne, solange es nicht zum tatsächlichen Verkauf der Immobilien kommt. Abwertungen im Immobilienbestand können dagegen mit möglichen Aufwertungen in der Zukunft wieder ausgeglichen werden.

Risiken reduziert, aber dennoch im Blick

Die aktuelle Situation unterscheidet sich trotz gesteigener Anteilrückgaben deutlich von den Entwicklungen infolge der Finanzkrise 2008. Damals mussten viele Offene Immobilienfonds schließen oder die Rücknahme von Anteilen aussetzen. Diese Risiken wurden 2013 durch neue Regelungen erheblich reduziert. Bei seiner Auflegung im Jahr 2013 war der LEADING CITIES INVEST der erste Offene Immobilienfonds, der den neuen Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) vom Juli 2013 folgte und keine Altanleger hat. Diese Bestimmungen sorgen unterstützend für ein erhöhtes Maß an Planungssicherheit für Fondsmanagement und Anleger. Darüber hinaus erweitern sie den Anlegerschutz. Dazu legt das KAGB für alle Anleger u. a. zwei auf mehr Sicherheit zielende Fristen fest: die generelle 24-monatige Mindesthaltedauer und die zwölfmonatige Kündigungsfrist. Der damit verbundene Verzicht auf eine bewertungstägliche Verfügbarkeit der Fondseinlage schützt die Anleger deutlich besser als früher vor Fondsschließungen infolge unvorhergesehener Anteilrückgaben. Dies entspricht dem gesteigerten Schutzbedürfnis der Anleger, die sicherheits-

orientierte Anlagekonzepte bevorzugen. Gleichzeitig bewirken nur die Offenen Immobilienfonds der neuen Generation die zuverlässige Gleichbehandlung aller Anleger bezüglich der Verfügbarkeit und Rückgabe von Fondsanteilen.

Mit seinem Konzept und den Regularien, denen der LEADING CITIES INVEST seit seiner Auflegung folgt, vereint er im Wesentlichen zwei Aspekte, die in der gegenwärtigen Marktsituation von großem Nutzen sind: ein fondsoptimiertes Rendite-Risiko-Verhältnis durch die strategische Ausrichtung auf »Leading Cities« und eine verbesserte Liquiditätsplanung durch Rückgabefristen für Fondsanteile. Allerdings kann eine bessere Vorhersehbarkeit bei der Liquiditätsplanung nur mehr Zeit für notwendige Verkäufe schaffen. Soweit Verkäufe gemäß den zwingenden Liquiditätsanforderungen notwendig sind, finden sie in der aktuell schwachen Marktsituation statt. Dabei sind häufig keine attraktiven Verkaufspreise erzielbar. Mit dem Abschluss einzelner geplanter Verkäufe soll die notwendige Liquidität geschaffen werden, um alle vorliegenden Anteilrückgaben vollständig bedienen zu können. Das setzt voraus, dass zusätzliche Mittelrückgaben ausbleiben, damit keine weiteren Objektveräußerungen notwendig werden. Per 30. Juni 2024 betrug die Liquiditätsquote 11,4 %.

Ratingüberprüfung erfolgt

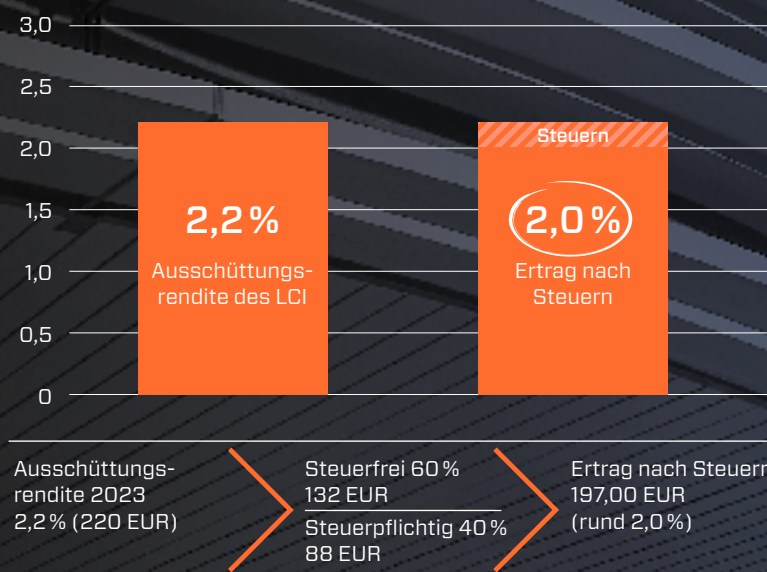
Scope bescheinigt der KanAm Grund Group mit dem aktualisierten Asset Management Rating von Juni 2024 eine sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien und vergibt die Ratingnote »AA-_{AMR}«. Nach einem seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST vor mehr als zehn Jahren beinahe schon traditionellen A-Rating trägt Scope aber den aktuellen Ereignissen rund um die Offenen Immobilienfonds im Allgemeinen und den LEADING CITIES INVEST im Speziellen Rechnung und vergab ebenfalls im Juni 2024 das Fondsrating mit der Note »b_{AIF}«. Das Downgrade ist im Wesentlichen dem Performancerückgang im Jahr 2023 geschuldet.

Mindestens 60% Steuerfreiheit¹⁾



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

LEADING CITIES INVEST: 60% steuerfrei¹⁾



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

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

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

³⁾ Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Bitte beachten Sie die Ausführungen zu den Immobilienquoten für 2023 im Jahresbericht per 31. Dezember 2023. Sollten im laufenden Fondsgeschäftsjahr (Geschäftsjahresende 31. Dezember 2024) wieder fortlaufend mehr als 50% des Werts des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt sein, könnte der Anleger erneut die 80%-Teilfreistellung bezüglich der aktuellen Ausschüttung vom 7. Mai 2024 beantragen. Zur Auslandsimmobilienquote im Jahr 2024 können wir allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Garantie oder Prognose abgeben.

Trotz der aktuell negativen Performance des LEADING CITIES INVEST infolge der notwendigen Immobilienverkäufe bleibt die Qualität des Immobilienportfolios unbestritten. Dies hat auch Scope in seinem aktuellen Fondsrating von Juni 2024 herausgestellt. Das Ratingunternehmen betrachtet das Immobilienportfolio im Vergleich zur Peergroup als überdurchschnittlich und hebt die folgenden Qualitätsmerkmale positiv hervor:

- sehr fungibles Immobilienportfolio
- sehr gute Lagequalität des Immobilienportfolios
- sehr guter Branchenmix der Mieter
- hohe Vermietungsquote und lange Restlaufzeit der Mietverträge

Eine neue Situation

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der LEADING CITIES INVEST, ebenso wie die gesamte Branche, trotz weitgehend stabiler Kennzahlen mit einer beispiellosen Situation konfrontiert ist. Die Unsicherheit besteht darin, dass momentan nicht vorhersehbar ist, wann und in welchem Ausmaß die Zinsen weiter sinken und den Markt neu beleben werden. Auch das Ende der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten bleibt ungewiss. Die Auswirkungen der Zinswende auf die Immobilienpreise zeigen sich verzögert, da Transaktionen deutlich länger dauern und oft mehrere Monate in Anspruch nehmen.

Mitentscheidend für die kommenden Monate wird auch die Reaktion der Anleger sein. Marktteilnehmer erwarten eine Stabilisierung der Immobilienmarktaussichten aufgrund der aktuellen Zinspause bzw. perspektivisch weiterer Zinssenkungen der Zentralbanken. Immobilien und Offene Immobilienfonds werden für Anleger wieder attraktiver, da neben den laufenden Mieteinnahmen auch Wertsteigerungen der Immobilien möglich sind.

Steuervorteil gegenüber Festgeldanlagen

Der LEADING CITIES INVEST bietet unabhängig von der aktuellen Marktentwicklung im Vergleich zu Festgeldanlagen einen deutlichen Steuervorteil. Er erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen für einen Offenen Immobilienfonds, sodass für Ausschüttungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG eine Teilfreistellung, d.h. Steuerfreiheit in Höhe von 60 % der Ausschüttung, erfolgt. Um die gleiche Nachsteuerrendite zu erzielen, müsste eine voll steuerpflichtige Festgeldanlage eine wesentlich höhere Verzinsung erzielen.

Sollten im laufenden Fondsgeschäftsjahr (Geschäftsjahresende 31. Dezember 2024) wieder fortlaufend mehr als 50 % des Werts des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt sein, könnten Anleger – wie zuletzt für die in den Jahren 2022 und 2023 zugeflossenen Ausschüttungen – die 80 %-Teilfreistellung bezüglich der jüngsten Ausschüttung vom 7. Mai 2024 beantragen. Zur relevanten Auslandsimmobilienquote im Jahr 2024 können wir allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Garantie oder Prognose abgeben.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, das Management des LEADING CITIES INVEST wird mit einer klaren Strategie und fundierten Entscheidungen auch die bevorstehenden Herausforderungen erfolgreich meistern. In den folgenden Kapiteln möchten wir Ihnen einen tieferen Einblick in die genannten Themen und das erste Halbjahr 2024 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit

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

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

Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in der Abkürzung ESG) wird beim LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST vorangetrieben wird. Dazu verfolgt der LEADING CITIES INVEST einen sogenannten Dekarbonisierungspfad, um bis 2050 über ein nahezu klimaneutrales Immobilienportfolio zu verfügen (vgl. Abbildung Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad nach CRREM auf Seite 13).

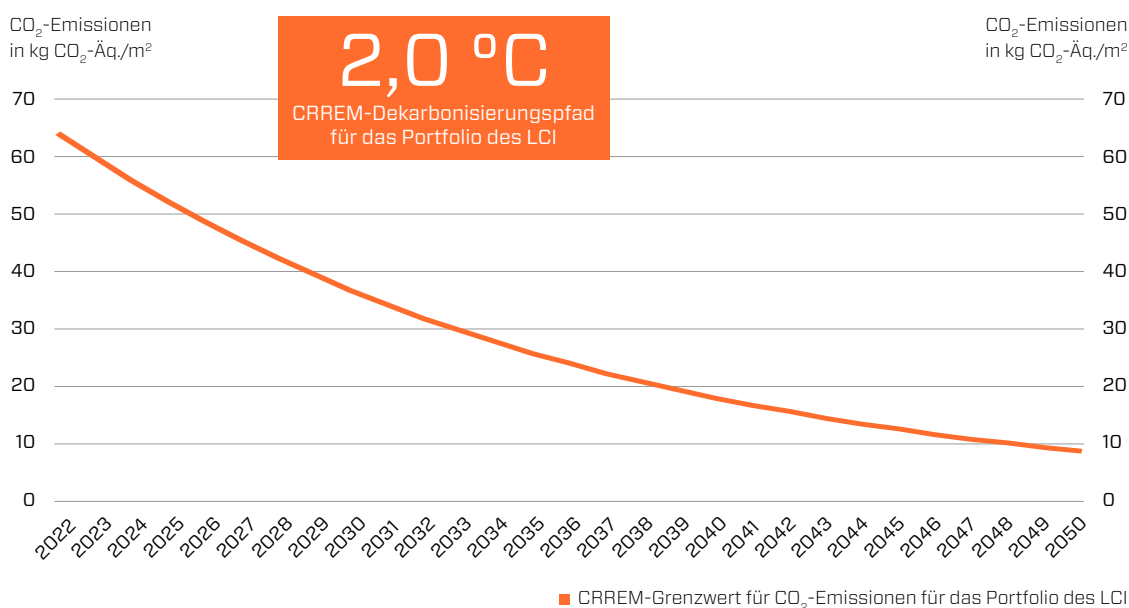
Daneben ist bei der Anlage der Liquidität des Sondervermögens ausgeschlossen, in Vermögensgegenständen zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukte) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige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

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

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

Zwischenzeitlich sind nahezu alle Offenen Immobilienfonds in Deutschland als Artikel-8-plus-Fonds klassifiziert. Von diesen berücksichtigt die Mehrzahl ausschließlich sogenannte »wichtigste nachteilige

Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LCI



Die Grafik zeigt den Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2023, aktualisiert zum 30. Juni 2024. Er berechnet sich auf Grundlage der individuellen Dekarbonisierungspfade aller Immobilien des LEADING CITIES INVEST zum Berichtsstichtag.

Auswirkungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsziele« (PAI – Principal Adverse Impacts) in ihrer Anlagestrategie.

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

Die KanAm Grund Group ist seit Jahren im Bereich Nachhaltigkeit aktiv

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

Zertifizierungsquote erhöht

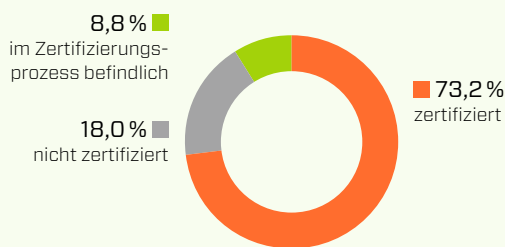
So hat die KanAm Grund Group insbesondere die Zertifizierungsquote der Immobilien im LEADING CITIES INVEST in den vergangenen Jahren deutlich angehoben.

Gebäudezertifikate bieten die Möglichkeit, Nachhaltigkeitskriterien anhand von unabhängigen sowie etablierten und anerkannten Maßstäben zu messen und zu vergleichen. Im Fokus steht dabei die umfassende Bewertung einer Immobilie unter sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Dabei finden

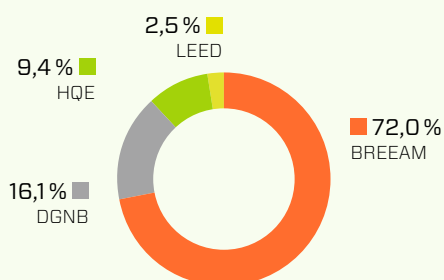
sich je nach Investitionsstandort länderspezifische Zertifizierungssysteme. Mittlerweile existieren mehr als 600 Zertifizierungssysteme weltweit. Das erste Zertifikat, das BREEAM-Zertifikat, wurde dabei 1990 in Großbritannien entwickelt. Es folgten im Verlauf der 90er-Jahre u. a. das US-amerikanische LEED-Zertifikat, das französische HQE-Zertifikat, das Minergie-Zertifikat aus der Schweiz und das Green-Star-Zertifikat aus Australien. In Deutschland hat sich seit 2007 vor allem das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) etabliert.

Immobilien der KanAm Grund Group verfügen beispielsweise über Zertifizierungen folgender Systeme: BREEAM, HQE, DGNB und LEED. Zum 30. Juni 2024 sind beim LEADING CITIES INVEST insgesamt 19 Immobilien im Wert von rund 734 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Die Zertifizierungsquote liegt somit bei 82,0 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST und damit auf einem hohen Niveau.

Status quo der Zertifizierungen / auf Basis der Verkehrswerte



Verteilung nach Zertifizierungssystemen / auf Basis der Verkehrswerte



CO₂-Emissionen im Fokus

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

Gemäß der Anlagestrategie des LEADING CITIES INVEST prüft die KanAm Grund Group bei jedem Ankauf von Immobilien, ob die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST auch bei Aufnahme des entsprechenden Gebäudes in das Immobilienportfolio im relevanten Zeitraum auf oder unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfad für das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, um die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilienportfolios zu verringern.

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



KanAm Grund verwendet beim Ankauf ein eigenes entwickeltes Scoring-Modell

Der Dekarbonisierungspfad ist auch ein wesentlicher Bestandteil des Prüfungsprozesses im Rahmen des von der KanAm Grund Group entwickelten ESG-Scoring Modells. Beim Ankauf von Immobilien des LEADING CITIES INVEST greift die KanAm Grund Group auf ein eigenes Umwelt-, Sozial- und Governance-Scoring Modell (ESG-Scoring Modell) zurück. Nach dessen Kriterien wird das Gebäude beurteilt und seine ökologische Weiterentwicklung wird geplant. Dabei werden nicht nur Daten ermittelt und Kennziffern gemessen, sondern beim Ankauf auch Maßnahmen definiert, die bei der Verwaltung des Gebäudes umgesetzt werden. Im Rahmen des Scoring-Modells werden folgende acht Parameter und jeweils diverse zugehörige Unterparameter untersucht:

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

Projekt mit MeteoViva zielt auf Erhöhung der Energieeffizienz in den Immobilien

Im Geschäftsjahr 2023 hat die KanAm Grund Group mit MeteoViva, einem führenden Smart-Data-Anbieter in der Gebäudesteuerung, ein Projekt gestartet mit dem Ziel, die Energieeffizienz in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST zu erhöhen sowie den Energieverbrauch digital zu erfassen. Dazu wurde ein Zweijahresplan entwickelt, der die schrittweise Einführung von zwei Softwarelösungen vorsieht.

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

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

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

Biodiversitätsstudie für LEADING CITIES INVEST

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

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

Auch die KanAm Grund Group hat die Bedeutung des Themas Biodiversität erkannt und hat Anfang 2023 für den LEADING CITIES INVEST in Kooperation mit einem externen Berater eine Biodiversitätsstudie durchgeführt. Die Studie zielt darauf ab, einerseits allgemeine Zusammenhänge zwischen Biodiversität und den Immobilien herzustellen und andererseits anhand von Plausibilitätsüberlegungen und in Bezug zu den von der KanAm Grund bereitgestellten Immobiliendaten (z. B. Größe, bebaute Fläche, Lage, Nutzung, Gebäudetyp) die Relevanz für Gebäude des LEADING CITIES INVEST abzuleiten. Die Ergebnisse der Studie sollen dabei helfen, eine fondsweite Biodiversitätsstrategie zu entwickeln.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Rolle der KanAm Grund Group als Corporate Citizen

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

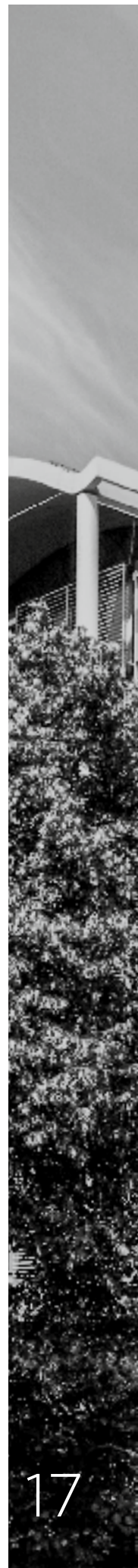
Kids in Cities

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

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

Art in Public

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



Strategie und Management

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

Dazu ist der Fonds derzeit in hochwertigen Immobilien mit Schwerpunkt Europa investiert. 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 91,58 EUR.

Damit können Privatanleger bereits mit verhältnismäßig niedrigen Anlagesummen von den Chancen einer risikogestreuten Investition in attraktive Immobilien profitieren. In Abhängigkeit von den technischen Möglichkeiten der jeweils depotführenden Stelle ist es auch möglich, den LEADING CITIES INVEST für Sparpläne zum regelmäßigen Vermögensaufbau zu nutzen.



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

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

Merkmale von

Core- und Core-plus-

Immobilien



Core-Immobilien

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



Core-plus-Immobilien

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



Aktuelle Investmentstrategie

Als Fondsimmobilien kommen schwerpunktmäßig Objekte aus der Nutzungsart Büro infrage sowie zur Beimischung alternative Nutzungsarten, die zur Portfoliostreuung und Renditeoptimierung beitragen. Als Beimischung des Immobilienportfolios dienen auch Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen.

Ihre Standorte sollen die Objekte nach den Vertragsbedingungen überwiegend in national oder international führenden Städten in Deutschland, Europa und Nordamerika haben. Neben Core-Immobilien an nachgefragten Standorten mit sehr guter Objektqualität, langen Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Erträgen werden dem LEADING CITIES INVEST auch Core-plus-Objekte mit Wertsteigerungspotenzial beigemischt. Core-plus-Immobilien finden sich an guten bis sehr guten Standorten und verfügen über eine gute Objektqualität. Da die Mietverträge i. d. R. etwas kürzere Restlaufzeiten haben, bieten sol-

che Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie gezielte Verbesserungen der Gebäudesubstanz mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Der Erwerb ausgewählter Objekte erfolgt nach der von KanAm Grund entwickelten CashCall-Strategie. Dieser bewährte Ansatz bezweckt zum Vorteil der Anleger, dass Mittelzuflüsse in den LEADING CITIES INVEST zeitnah zur geplanten Akquisition von Immobilien erfolgen bzw. ohne Kaufabsicht lediglich zur Liquiditätsbeschaffung notwendig sind. Das bedeutet, dass der Fonds eine CashSTOP-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind bzw. keine über die ordnungsgemäße Bewirtschaftung hinausgehende Liquidität notwendig ist. Damit bezweckt das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg möglichst nicht durch die Liquiditätsverzinsung verwässert wird.

Eigene Research- und Portfoliomodelle

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

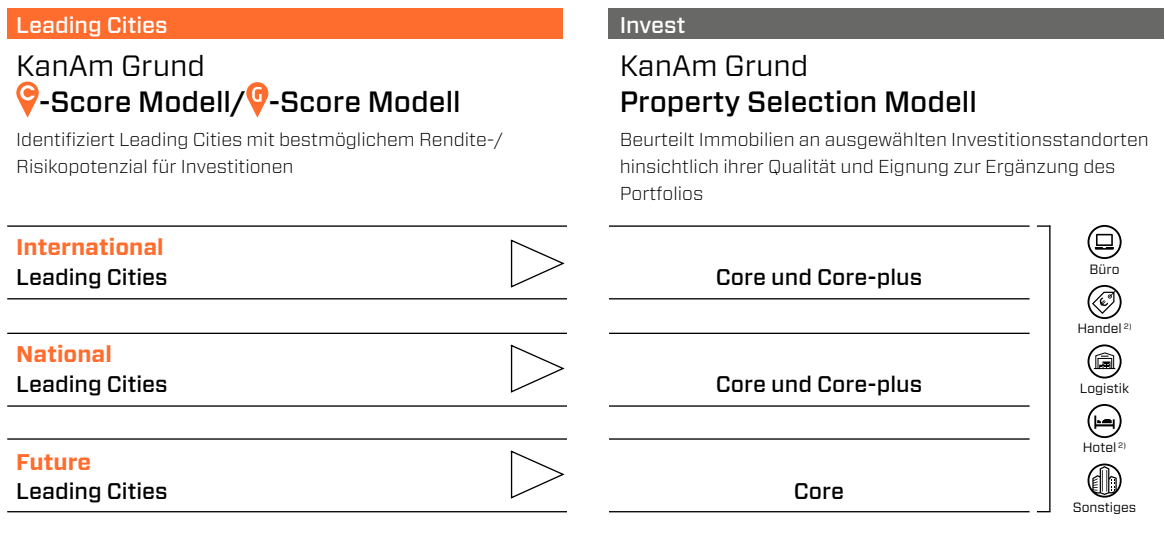
Für die **Standortuntersuchung** kommen das im Rahmen des KanAm Grund-Immobilienmarkt-Researchs entwickelte City-Scoring Modell (»C-Score«) und seine Erweiterung, das Germany-Scoring Modell (»G-Score«), zur Anwendung. Das Ziel beider Modelle ist die Bewertung des Potenzials von Standorten, indem sie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

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

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

Research- und Portfoliomodelle¹⁾ /

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



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

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

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

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

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

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 30. Juni 2024 bereits 48 Immobilien für den Fonds akquiriert. 18 dieser Objekte wurden zwischenzeitlich bereits wieder verkauft.



Ratings und Auszeichnungen

Top-Rating der KanAm Grund Group

KanAm Grund Group wiederholt unter den Besten der Branche

Die Analysten der renommierten Scope Fund Analysis GmbH bewerten regelmäßig die Risiko- und Renditeprofile von Investmentfonds sowie die Qualität von Asset Managern, um Investoren bei ihren Anlage- und Selektionsentscheidungen zu unterstützen. Im Juni 2024 präsentierten sie ihre neuesten Ratings und Research-Reports. Scope bescheinigte der KanAm Grund Group mit dem aktualisierten Asset Management Rating eine sehr hohe Qualität und Kompetenz im Immobilien-Asset-Management und vergab die Ratingnote »AA-_{AMR}«. Nach einem langjährigen A-Rating seit der Auflegung des LEADING CITIES INVEST vor mehr als zehn Jahren trägt Scope nun den aktuellen Entwicklungen bei Offenen Immobilienfonds im Allgemeinen und beim LEADING CITIES INVEST im Speziellen Rechnung und vergibt im Fondsrating die Note »b_{AIF}«.

Die KanAm Grund Group war zudem bereits 16-mal in verschiedenen Kategorien für die Scope Awards nominiert und gewann dreimal, zuletzt 2021, als »Bester Asset Manager« in der Kategorie »Retail Real

Estate Europe«. Im Oktober 2022 wurde die KanAm Grund Group erneut in den Kategorien »Bester Asset Manager Retail Real Estate Europe« und »Bester Asset Manager Institutional Real Estate Europe« für einen Scope Alternative Investment Award 2023 in die engere Auswahl gezogen. Diese Nominierungen sind bereits eine Anerkennung, da nur Leistungen, die die Analysten in allen Kriterien überzeugen, berücksichtigt werden.

»AA-_{AMR}« für die KanAm Grund Group als Asset Manager

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

Das sehr gute Asset Management Rating wird dabei u.a. von der laut Scope sehr hohen Transaktions-



November 2020



Scope Award 2021
Bester Asset Manager -
Retail Real Estate Europe



Bester Asset Manager
Retail Real Estate Europe
KanAm Grund Group



Bester Asset Manager
Retail Real Estate Europe
KanAm Grund Group



und Asset-Management-Kompetenz in den Büro-
märkten westeuropäischer Metropolen – insbeson-
dere Paris und London – sowie in Deutschland und in
Nordamerika gestützt. Auch das »sehr gute operati-
ve Asset Management, was sich in einer starken
Vermietungsleistung der KanAm Grund Group im Be-
trachtungszeitraum widerspiegelt« sowie die »sehr
hohe Branchenexpertise und überdurchschnittliche
Betriebszugehörigkeit und Stabilität der ersten und
zweiten Führungsebene« wurden als Gründe für das
Ratingergebnis angeführt.

**Fondsrating »b_{AIF}« - Immobilienqualität
überdurchschnittlich**

Das Rating des LEADING CITIES INVEST mit der Note
»a_{AIF}« von Juni 2023 wurde aufgrund der Entwick-
lungen im vierten Quartal 2023 ausgesetzt. Das
Downgrade auf »b_{AIF}« im Juni 2024 ist hauptsächlich
auf den Performancerückgang im Jahr 2023 zurück-
zuführen. Gleichzeitig bewertet Scope das Immobili-
enportfolio im Vergleich zur Peergroup als über-

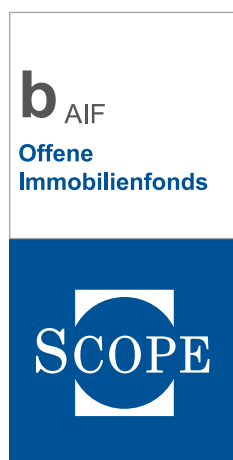
durchschnittlich und hebt die folgenden
Qualitätsmerkmale positiv hervor:

- sehr fungibles Immobilienportfolio
- sehr gute Lagequalität des Immobilienportfolios
- fungible Größenstruktur
- sehr guter Branchenmix der Mieter
- hohe Vermietungsquote und lange Restlaufzeit
der Mietverträge

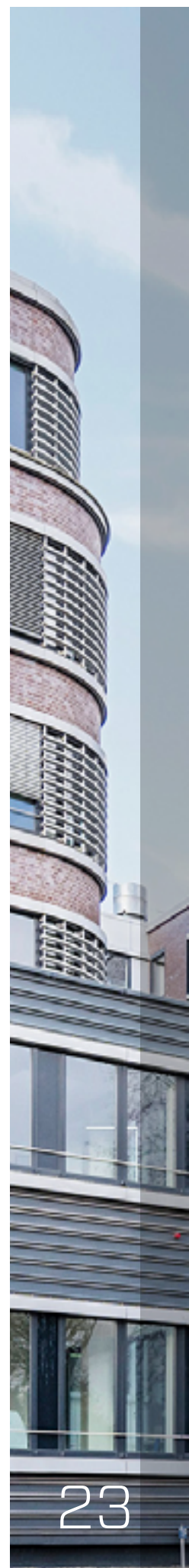
Für das Gesamtjahr 2024 erwartet Scope aufgrund
der aktuellen Marktsituation bei den Offenen Immo-
bilienfonds allgemein »eine im Durchschnitt weiter
sinkende Performance.«



Scope AA-_{AMR}
Asset Management
Rating von Juni 2024



Scope b_{AIF}
Offene Immobilienfonds
Rating von Juni 2024





LEADING CITIES INVEST

Risikoprofil

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

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken:

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

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

Adressenausfallrisiken:

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

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

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

Sonstige Marktpreisrisiken:

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

Liquiditätsrisiken:

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

Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht zur Verfügung stehen.

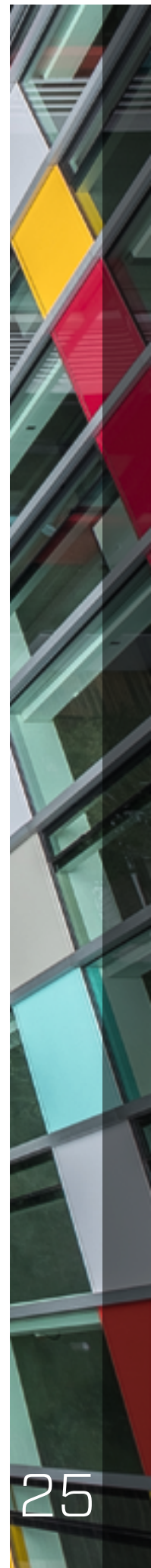
Das Liquiditätsrisiko wird durch die fortlaufende Überwachung der Liquiditätsquote, der Zahlungsverpflichtungen, der Mittelzu- und -abflüsse sowie durch Liquiditätsprognosen und -szenarien berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko wird mithilfe der Diversifikation der Vertriebspartner hinsichtlich Einzeladressen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

Operationelle Risiken:

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

Nachhaltigkeitsrisiken:

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



Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 894,9 Mio. EUR war zum Stichtag 30. Juni 2024 auf 30 Objekte an 23 Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, Polen, Spanien, Irland, Finnland und Österreich verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 25,1% vor Spanien (19,6%), Frankreich (18,7%), Finnland (14,3%), Großbritannien (7,6%), Belgien (4,9%), Österreich (4,1%), Polen (3,7%) und Irland (2,0%).

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen besonderen Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 77,8% der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro/Praxis zugeordnet. Es folgt die Nutzungsart Archiv/Lager/Logistik/Industrie (11,2%). Weitere Nutzungsarten sind Handel und Gastronomie (4,9%) sowie Kfz (3,9%). Der Rest stammte im Wesentlichen aus der Nutzungsart Freizeit.

Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis

mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine möglichst breite Diversifikation zu erreichen. Auch ist bei einer Investitionsentscheidung die Korrelation der Objektgröße zum Immobilienmarkt vor Ort von Bedeutung.

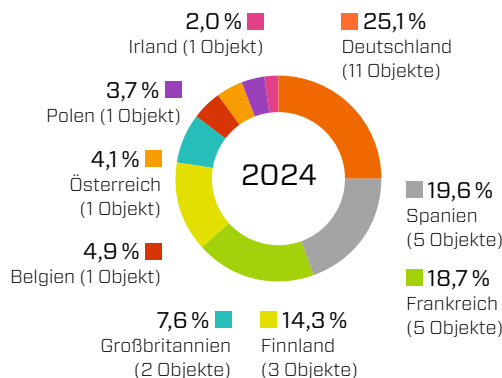
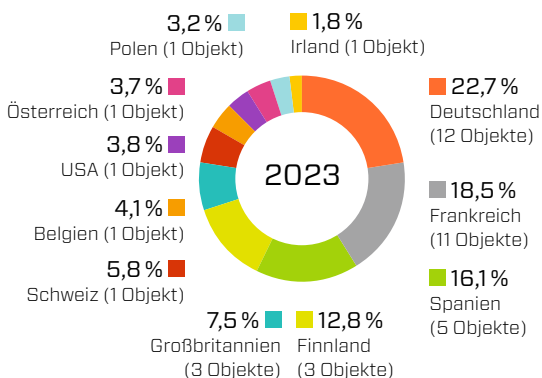
Ein besonderes Kennzeichen der Immobilien ist ihre hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisteten Modernisierungsmaßnahmen, die auch bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 51,9% der Gebäude maximal 15 Jahre und 23,9% 15 bis 20 Jahre alt, 24,2% sind älter als 20 Jahre.

Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 95,6%; dies entspricht wirtschaftlich annähernd einer Vollvermietung. 67,0% der Mietverträge laufen langfristig über das Jahr 2030 hinaus, 33,8% der Mietverträge laufen sogar erst nach dem 31. Dezember 2033 aus. Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zum Stichtag 99,9% aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2023

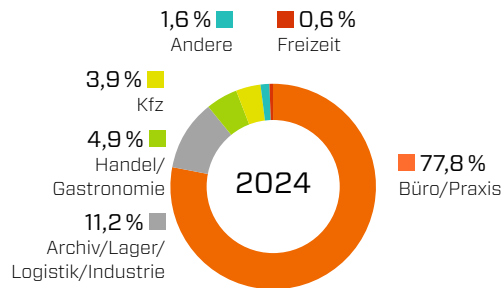
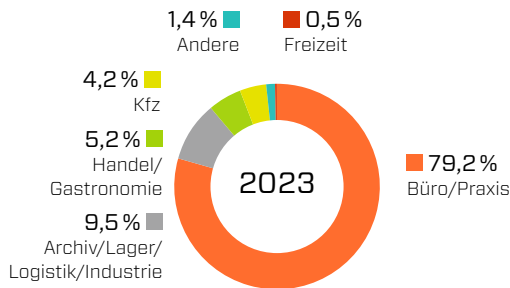
Stand: 30.06.2024



Nutzungsarten der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2023

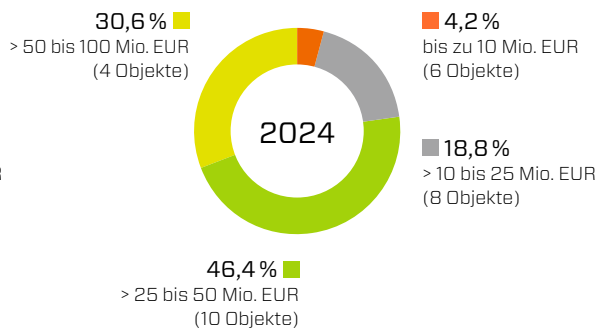
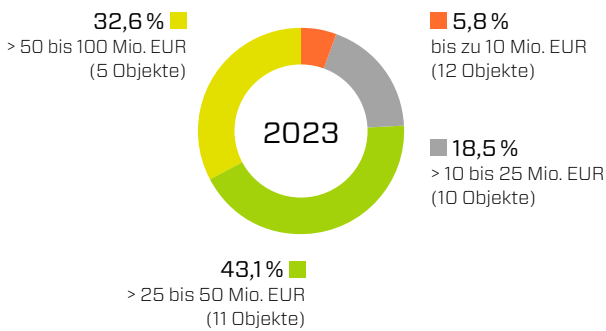
Stand: 30.06.2024



Größenklassen der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2023

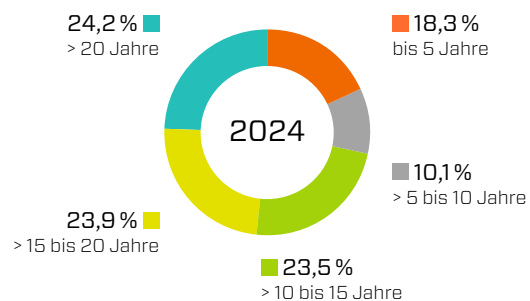
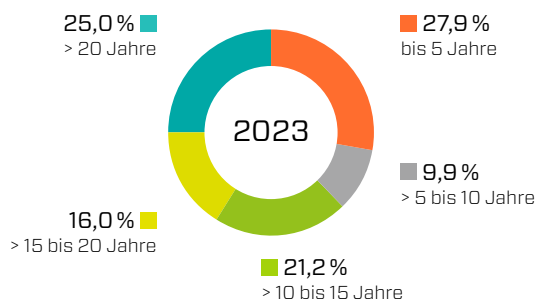
Stand: 30.06.2024



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

Stand: 31.12.2023

Stand: 30.06.2024



¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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

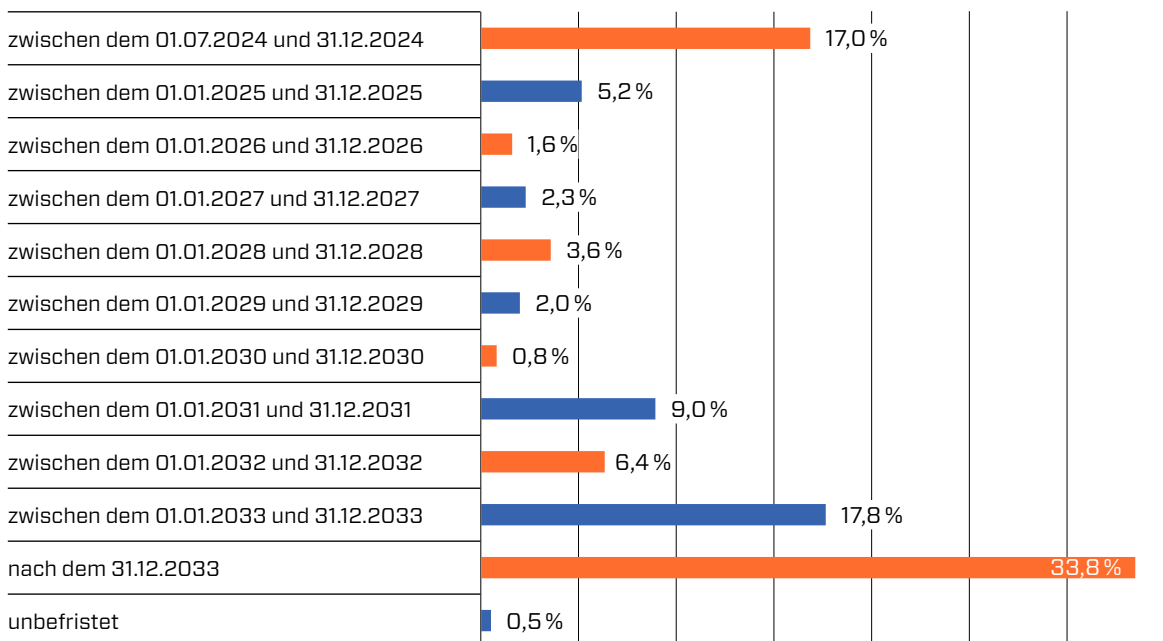
»Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 95,6 %; dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung.«

Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen. Zudem ist der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand mit 41,0 % hoch; diese Mieter stehen für ein besonderes Maß an Sicherheit.

734 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 82,0 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand« auf den Seiten 36 ff.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt 19 Immobilien im Wert von rund

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge
Stand: 30.06.2024



Vermietungsinformationen / zum 30. Juni 2024¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	Deutschland in %	Frankreich in %	Finnland in %	Großbritannien in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Gesamt in %
Andere	0,9	1,4	7,6	0,0	0,0	0,0	1,6
Büro/Praxis	49,1	85,6	75,6	100,0	100,0	65,3	77,8
Freizeit	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Handel/Gastronomie	9,9	3,8	7,9	0,0	0,0	5,8	4,9
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	38,3	0,2	0,9	0,0	0,0	22,6	11,2
Kfz	1,8	6,2	8,0	0,0	0,0	6,3	3,9
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand / zum 30. Juni 2024³⁾

Leerstand	Deutschland in %	Frankreich in %	Finnland in %	Großbritannien in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Gesamt in %
Andere	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Praxis	0,0	0,0	4,8	6,1	0,0	10,1	2,9
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	2,6	2,0	0,0	0,0	0,0	0,9
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	0,1	1,6	0,0	0,0	2,2	0,6
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	97,3	91,5	93,9	100,0	87,7	95,6

Auslaufende Mietverträge / Stand: 30. Juni 2024¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	Deutschland in %	Frankreich in %	Finnland in %	Großbritannien in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Gesamt in %
2024	0,0	71,9	1,6	0,0	0,0	0,0	17,0
2025	0,2	0,0	4,5	0,0	0,0	30,8	5,2
2026	0,3	0,5	10,1	0,0	0,0	0,0	1,6
2027	0,0	0,0	12,8	0,0	0,0	4,0	2,3
2028	6,3	3,5	3,6	4,8	0,0	3,8	3,6
2029	1,8	0,0	0,0	6,7	0,0	7,1	2,0
2030	0,0	0,0	1,3	6,8	0,0	0,0	0,8
2031	0,0	1,3	46,0	12,3	0,0	9,4	9,0
2032	18,1	6,3	0,0	0,0	0,0	8,1	6,4
2033	10,9	0,0	0,0	69,4	47,7	1,6	17,8
2034 und länger	62,4	15,2	19,0	0,0	52,3	35,2	33,8
unbefristet	0,0	1,3	1,1	0,0	0,0	0,0	0,5
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten²⁾ Belgien, Polen, Irland und Österreich³⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete p.a.; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

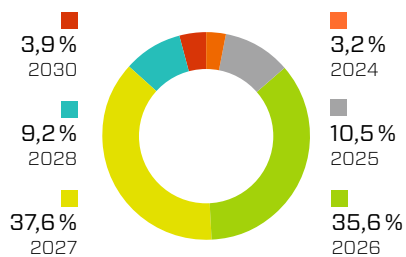
Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 239,4 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 26,8% des Immobilienvermögens und liegt damit unter der für Offene Immobilienfonds zulässigen Größe von 30%. Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilien-erwerben für sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungs-

geber möglichst günstige Kreditkonditionen für den LEADING CITIES INVEST verhandelt.

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben. Im Berichtszeitraum wurden Finanzierungen im Volumen von 62,8 Mio. EUR zurückgeführt.

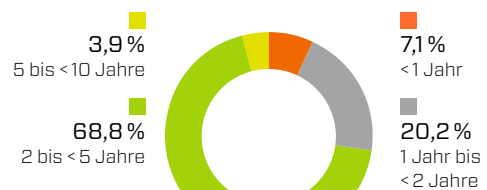
Aufteilung der Kreditvolumina /

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina /

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite /

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 30. Juni 2024

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	146,8	76,6	223,4	25,0
GBP-Kredite	0,0	16,0	16,0	1,8
CHF-Kredite	21,6	0,0	0,0	0,0
USD-Kredite	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	146,8	92,6	239,4	26,8

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

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2024 siehe Seite 71.

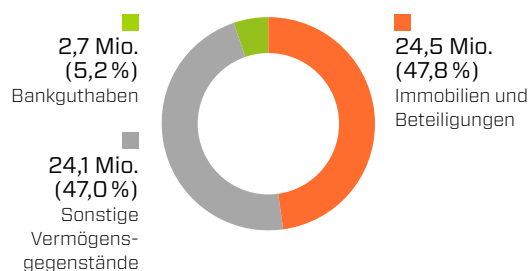
Fremdwährungsrisiko

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 Fremdwährungsrisiken.

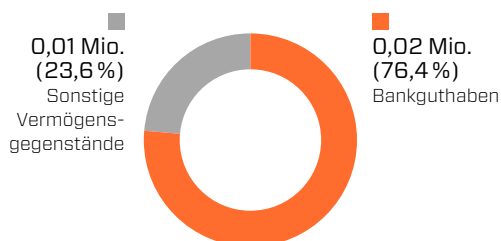
Zum Stichtag 30. Juni 2024 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 5,33 Mio. EUR; dies entspricht 0,71 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das

Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

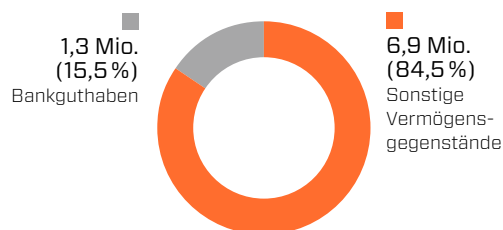
Vermögensgegenstände in GBP



Vermögensgegenstände in USD



Vermögensgegenstände in CHF



Vermögensübersicht

Fremdwährungen des LEADING CITIES INVEST

	GBP in Mio. EUR	CHF in Mio. EUR	USD in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	28,97	-	0,02	28,96
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	31,57	8,46	0,03	40,05
./. Kredite	-	-	-	-
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3,38	5,81	0,01	9,20
Fremdwährungsposition	57,17	2,64	0,00	59,81
Devisentermingeschäfte	54,48	0,00	0,00	54,48
Offene Fremdwährungspositionen	2,69	2,64	0,00	5,33
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,36	0,35	0,00	0,71
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,28	0,28	0,00	0,56

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2024 siehe Seite 71.

Immobilientransaktionen während des Berichtszeitraumes

Verkäufe

Der Fokus des Fondsmanagements lag in den letzten Monaten neben den Asset-Management-Maßnahmen auf der Liquiditätsbeschaffung. Zu diesem Zweck wurde 2023 eine qualitative Analyse des gesamten Immobilienportfolios durchgeführt. Das damit verbundene Ziel war die Identifikation eines Portfolios, das nach den zur Liquiditätsbeschaffung notwendigen Objektverkäufen eine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des Fonds auf Basis von Kennzahlen stützt. Objekte, die nicht zum identifizierten Portfolio zählten, wurden in den Verkaufsprozess übergeleitet. Im Rahmen dieser Strategie wurden im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres zehn Immobilien veräußert, nachdem in der Regel eine Optimierung der jeweiligen Vermietungssituation vorausgegangen war. Damit wurden die bestmöglichen Voraussetzungen für eine Veräußerung in der nach wie vor schwierigen Marktphase geschaffen. Die Verkaufsverhandlungen verdeutlichten klar, dass die aktuellen Käufergruppen bei Büroimmobilien ihren Fokus auf hochwertige und nachhaltige Immobilien legen. Ihr opportunistisches Investitionsziel führt aber dazu, dass die Immobilienpreise weiterhin unter Druck stehen.

Die Immobilienverkäufe im ersten Halbjahr 2024 erfolgten mindestens zum zuletzt festgestellten Verkehrswert. In einzelnen Fällen führten jedoch die Erkenntnisse im Bieterverfahren dazu, dass die externen Bewerter die Verkehrswerte im Rahmen der Bewertung angepasst haben. Über die Verkaufspreise wurde Stillschweigen vereinbart.

Greenside, Edinburgh (Bild 1)

»Greenside« wurde im Januar 2024 veräußert. Das Objekt gehörte zu den kleineren des Portfolios. Es handelt sich um die erste Transaktion des Geschäftsjahres 2024 für den LEADING CITIES INVEST. Für Greenside war das Asset-Management-Potenzial hinsichtlich der Gebäudestruktur sowie der Vermietungssituation ausgeschöpft.

300 Prado, Marseille (Bild 2)

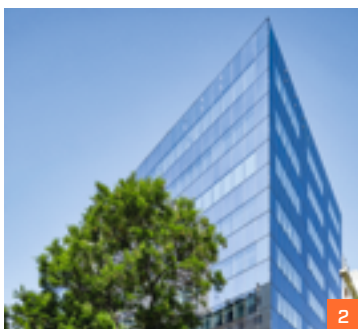
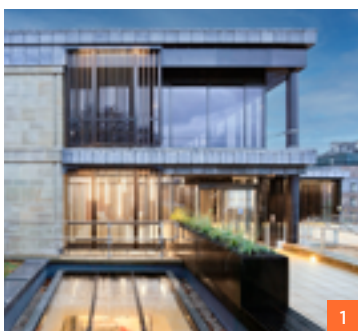
»300 Prado« wurde im Februar 2024 veräußert. Das Objekt gehörte ebenfalls zu den kleineren des Portfolios. Für »300 Prado« war – ähnlich wie bei »Greenside« – das Asset-Management-Potenzial hinsichtlich der Vermietungssituation ausgeschöpft.

La Porte d'Eysins, Genf (Bild 3)

Ende März 2024 wurde »La Porte d'Eysins« am Genfer See veräußert. Auch bei »La Porte d'Eysins« war es gelungen, den bisherigen Hauptmieter langfristig an das Objekt zu binden und das bislang vereinbarte Sonderkündigungsrecht im Jahr 2024 aufzulösen. Aufgrund der Erkenntnisse im Bieterverfahren wurde von den externen Bewertern der Verkehrswert für »La Porte d'Eysins« im Rahmen der Bewertung angepasst.

Rue de Charonne (fünf eigenständige Immobilien), Paris (Bild 4)

Im April 2024 wurden die fünf eigenständigen Einzelhandelsimmobilien »Rue de Charonne« im Bastille-Viertel von Paris veräußert. Die Immobilien befanden sich seit November 2014 im Portfolio des LEADING CITIES INVEST und zählten damit zu den frühen Immobilien des Fonds.



147 Milk Street, Boston (Bild 5)

»147 Milk Street«, die einzige US-Immobilie im Portfolio des LEADING CITIES INVEST, wurde im Mai 2024 veräußert. Mit einer zuletzt deutlichen Steigerung der Mieterträge und einer Restlaufzeit des Mietvertrags von etwas mehr als zehn Jahren waren die Voraussetzungen für eine bestmögliche Veräußerung auf mittelfristige Sicht ausgeschöpft. Aufgrund der Erkenntnisse im Bieterverfahren wurde von den externen Bewertern der Verkehrswert für »147 Milk Street« im Rahmen der Bewertung reduziert.

Liebigstraße 6, Frankfurt (Bild 6)

Ende Mai 2024 wurde »Liebigstraße 6« in Frankfurt am Main veräußert. Das Objekt war eine der kleinsten Immobilien im Portfolio und zeichnet sich durch seine hervorragende Lage im Frankfurter Westend aus. Beide Faktoren ermöglichten einen guten Verkaufspreis im aktuellen Marktumfeld. Das Management des LEADING CITIES INVEST hatte sich unter Berücksichtigung der steigenden Nachhaltigkeitsanforderungen für einen Verkauf entschieden. Eine Anpassung an das erhöhte Anforderungsprofil des Fonds wäre nur mit erheblichen Investitionen oder eingeschränkt möglich gewesen.



Immobilienbestand

Nach dem Verkauf der zehn genannten Immobilien bestand das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST zum Stichtag 30. Juni 2024 aus 30 Immobilien an 23 Standorten in neun Ländern. Während des Geschäftsjahres wurden keine neuen Immobilien erworben. Das Asset Management konzentrierte sich auf Optimierungen im Bereich Nachhaltigkeit und die Erhaltung der hohen Vermietungsquote.

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Nachhaltigkeitsaktivitäten bei den Bestandsimmobilien seit 2019. Aufgrund der hohen Anzahl an Fondsobjekten beschränken wir uns dabei auf die Berichterstattung zu jenen Immobilien, bei denen während des Berichtszeitraumes bauliche und gebäudetechnische Veränderungen sowie Änderungen in der Vermietungssituation stattgefunden haben.



Leading City International
Helsinki

Leading City National
Edinburgh

Leading City International
Dublin

Leading City International
London

Leading City International
Brüssel

Leading City National
Lille

Leading City International
Paris

Leading City National
Toulouse

Leading City International
Barcelona

Leading City National
Nizza

Leading City International
Hamburg

Leading City International
Berlin

Leading City International
Warschau

Leading City National
Dresden

Leading City International
München



Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien

Unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« ist ein erfolgreicher und nachhaltig verankerter Prozess in unserer Unternehmensstrategie. In dem Zusammenhang wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt 19 Immobilien im Wert von rund 734 Mio. EUR im Rahmen eines Nachhaltigkeitsverfahrens zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 82,0% bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum 30. Juni 2024.

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Gemeinflächen unserer Immobilien überwiegend auf CO₂-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sechs weiteren europäischen Ländern Strom aus erneuerbaren Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Und schließlich legen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf eine vorhandene CO₂-neutrale Energieversorgung. Auf diese Weise können wir nach den vorgenannten Portfolioveränderungen auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 30. Juni 2024 rund 2.803 Tonnen CO₂ jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 bis zum Stichtag 30. Juni 2024 rund 16.447 Tonnen CO₂ in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.

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

Im Jahr 2023 wurde damit begonnen, die ersten Immobilien im Portfolio gemäß EU-Taxonomieverordnung zu optimieren. Nachdem im Oktober 2023 »Hammer Straße 30-34« als erstes Objekt des LEADING CITIES INVEST als »taxonomiekonform« klassifiziert wurde, befindet sich nunmehr »Quartiermille 3« im Bestätigungsverfahren zur Taxonomiekonformität. Die Taxonomie-VO definiert Kriterien, nach denen eine Wirtschaftstätigkeit ökologisch nachhaltig ist. Sie dient dem Zweck, finanzielle Geldströme in nachhaltige Investitionen zu lenken. Ziel der Verordnung ist es, künftig nur noch energiesparende und ressourceneffiziente Gebäude als zulässige, also nachhaltige Investments zu klassifizieren, die zeitgleich nachweislich an die Auswirkungen des Klimawandels angepasst sind und deren Management den UN-Leitprinzipien entspricht. Taxonomiekonformität wird demnach künftig ein wichtiges Qualitätsmerkmal für Immobilien im Wettbewerb sein.

BREEAM[®]

HQE[®]



»Nerviens 85«

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



BELGIEN

»Mebeshaus«

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



DEUTSCHLAND

»Lambda«

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



DEUTSCHLAND

Deutschland
Logistik-Portfolio



6 Objekte

»Logistik-Portfolio Deutschland«

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

Dresden
Kugelhaus



Score Einzelhandel: Gut 4,8

»Kugelhaus«

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

Hamburg
Hammer Straße



DGNB Score Büro: Gut 4,8

»Hammer Straße 30-34«

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

»Campus E«

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



DEUTSCHLAND

»Fab9«

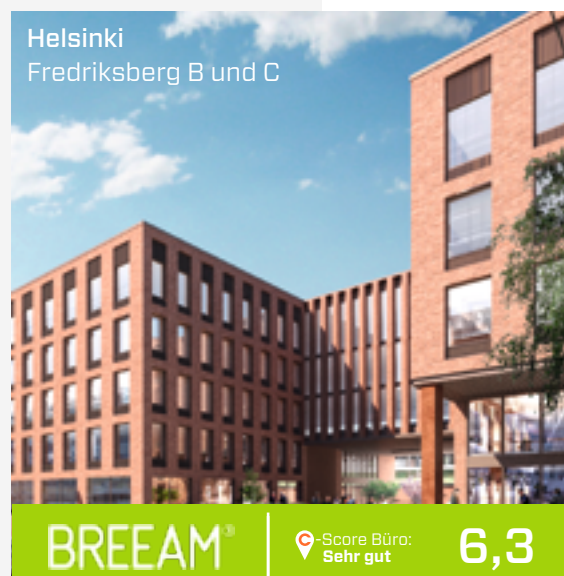
Das Gebäude verfügt über ein BREEAM-In-Use-Zertifikat »Excellent«. Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind vorhanden.



FINNLAND

»Fredriksberg B und C«

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



FRANKREICH

Lille
Panorama



Score Büro:
Gut **5,0**

»Panorama«

Nach Beginn der Bauarbeiten des Neubauprojekts »Panorama« in Lille im Mai 2021 erfolgte im Juli 2023 die planmäßige Fertigstellung mit anschließender Schlüsselübergabe für das ESG-Vorzeigebauwerk an den Mieter Dalkia. Die energetisch herausragende Immobilie »Panorama« ist der neue Hauptsitz für die rund 400 Beschäftigten des französischen Energiedienstleistungsunternehmens, das die Flächen seit Mitte Oktober 2023 aktiv nutzt. Das Gebäude ist überwiegend aus dem erneuerbaren Rohstoff Holz errichtet und verfügt über begehbare Dachgärten. 10 % der Stellplätze sind für Elektroautos reserviert. **Zertifizierungen** »BREEAM New Construction Very good«, »BBCA Excellence« (»Bâtiment Bas Carbone«) und »E1C1« (CERTIVEA) vorliegend; dies entspricht einem Niedrigenergiehaus.

Nizza
Notre Dame



BREEAM® | Score Büro:
Gut **3,5**

»Notre Dame«

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

Paris/Meudon
Le Copernic



Score Büro:
Sehr gut **6,8**

»Le Copernic«

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

»PIXEL«

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

Paris/Nanterre
PIXEL



HQE

Score Büro:
Sehr gut

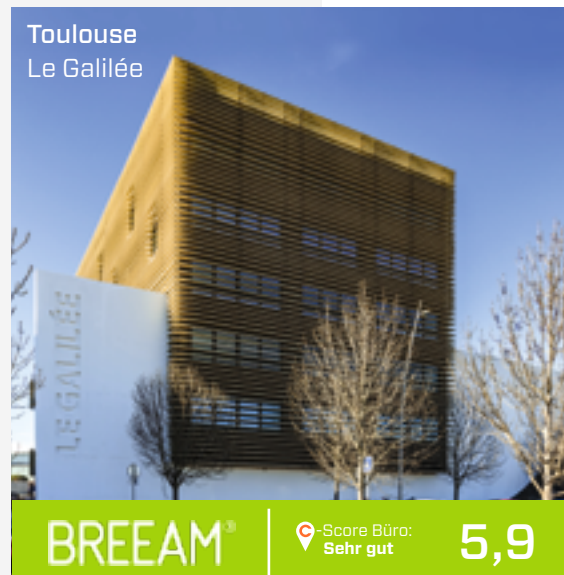
6,8

FRANKREICH

»Le Galilée«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good); zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos und Fahrradstellplätze werden bis Ende 2024 installiert sein. Optimierungen der Energieeffizienz und im Hinblick auf Biodiversität wurden fortgesetzt. Das gesamte Gebäude wurde mit LED-Beleuchtung ausgestattet.

Toulouse
Le Galilée



BREEAM

Score Büro:
Sehr gut

5,9

»Quartermile 3«

BREEAM-Zertifikat für Neubauten (Very Good) vorliegend; zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Im Rahmen der Neuausstellung des Energieausweises wurde bestätigt, dass das Gebäude als Gesamtes die »Energieeffizienzklasse A« aufweist. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden. Implementierung eines Energieoptimierungssystems wurde gestartet. Aktuell wird die Installation eines Batteriespeichers inklusive einer Photovoltaikanlage geprüft, womit wirtschaftliche Vorteile für den Mieter generiert werden können.

Edinburgh
Quartermile 3



BREEAM

Score Büro:
Sehr gut

7,1

GROSSBRITANNIEN

GROSSBRITANNNIEN



»3 Copthall Avenue«

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

IRLAND



»Wythe Building«

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

ÖSTERREICH



»Cross Dock Upper Austria«

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

»Renaissance«

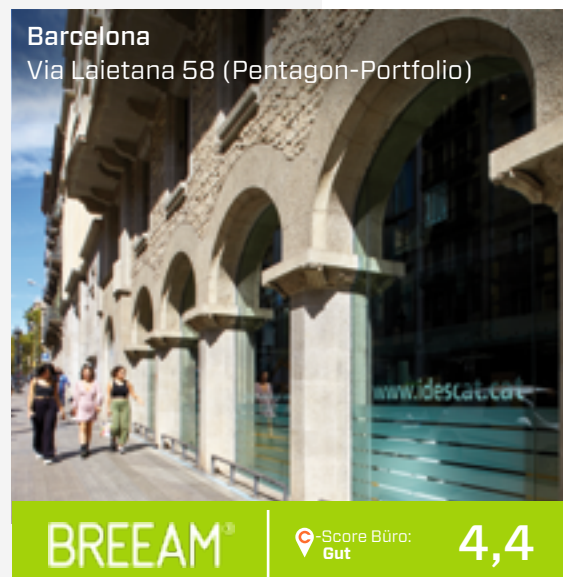
BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good). Zur Betriebsoptimierung wurde ein Audit durchgeführt. Umstellung der Allgmeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Mietern wurde die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen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



POLEN

»Via Laietana 58«

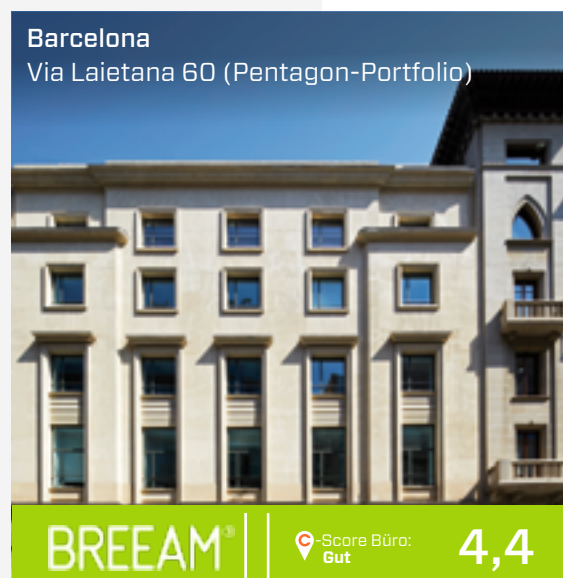
BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Das Gebäude grenzt unmittelbar an »Via Laietana 60« und liegt im historischen Stadtzentrum, dem sogenannten Gotischen Viertel von Barcelona, das sich von der Straße La Rambla bis zur Via Laietana erstreckt. Die Fassade steht unter Denkmalschutz.



SPANIEN

»Via Laietana 60«

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



Barcelona
Gran Via 612-614 (Pentagon-Portfolio)





BREEAM |  Score Büro: **Gut** **4,4**

»Gran Via 612-614«

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

Barcelona
Aragó 244-248 (Pentagon-Portfolio)



BREEAM |  Score Büro: **Gut** **4,4**

»Aragó 244-248«

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

Barcelona
Aragó 330-332 (Pentagon-Portfolio)



BREEAM |  Score Büro: **Gut** **4,4**

»Aragó 330-332«

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



Weitere Aktivitäten im Immobilienbestand

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

Helsinki Fredriksberg B und C

Die im ersten Halbjahr 2020 in den LEADING CITIES INVEST übernommenen Immobilien-Gesellschaften »Fredriksberg B und C« befinden sich in der finnischen Hauptstadt Helsinki. Die beiden Teilgebäude liegen im Teilmarkt Vallila, etwa 2,5 km nördlich des Central Business Districts. Vallila, ein ehemaliges Industriegebiet, hat sich in den letzten Jahren durch einen um-

fassenden Transformationsprozess zu einem der wichtigsten Büroteilmärkte Finnlands entwickelt, in dem rund 25.000 Menschen arbeiten. Der Teilmarkt Vallila ist zudem von einer der am dichtesten besiedelten Wohngegenden Finnlands umgeben. Die Mietgarantie des Verkäufers lief am 31. Mai 2022 aus. Zur Vermarktung der leer stehenden Flächen wurde während des Berichtszeitraumes eine Marketing-Suite fertiggestellt.



Helsinki Fab 9

Das Bürogebäude befindet sich im Zentrum von Helsinki am Kasarmitori-Platz (»Kasernenplatz«) im Stadtteil Kaartinkaupunki und ist seit März 2022 Teil des Portfolios des LEADING CITIES INVEST. Im Berichtszeitraum hat der Hauptmieter des Gebäudes, die Anwaltskanzlei Kogerus, Flächen des bisherigen Mieters I&D übernommen, der mittlerweile ausgezogen ist.





NEWS



München Campus E

Seit dem Ankauf im Juni 2017 war die Stadt München mit ihrem kommunalen IT-Dienstleister »it@M« der Hauptmieter des Gebäudes. Der Mietvertrag wurde jedoch nicht verlängert und der Mieter ist zum Laufzeitende im Dezember 2023 ausgezogen.

Das Objekt befindet sich in der begehrten Mikrolage im Stadtgebiet Nord-West, die besonders für IT-Unternehmen attraktiv ist. Es kann sowohl etagenweise als auch als Single-Tenant-Gebäude vermietet werden und verfügt über eine Dachterrasse. Zur schnellen Neuvermietung wurden umfangreiche Marketingmaßnahmen entwickelt, darunter ein Webauftritt, Broschüren und die Planung eines Musterbüros. Dieses wurde im Berichtszeitraum fertiggestellt und im Rahmen eines Maklerevents präsentiert.

Der Auszug des Mieters wird genutzt, um das Gebäude auf den neuesten Stand der Technik zu bringen und insbesondere die Eingangssituation attraktiver zu gestalten. Im Geschäftsjahr 2023 hatte das Gebäude die DGNB-Gold- sowie die WiredScore-Gold-Zertifizierung erhalten; eine WiredScore-Platinum-Zertifizierung ist in Planung. Derzeit laufen vielversprechende Gespräche mit potenziellen Mietern.



Brüssel Nerviens 85

Das Bürogebäude befindet sich im »Leopold District«, in dem die meisten europäischen Institutionen (Europäisches Parlament, Europäische Kommission, Europarat) ihren Sitz haben. Mit einer Nutzfläche von 9.323 qm wurde es im Juli 2017 für den LEADING CITIES INVEST erworben. Im Berichtszeitraum wurden die Renovierungsarbeiten in der Lobby abgeschlossen, die Modernisierung der Meeting- und Sozialräume ist derzeit im Gange. Dies soll sowohl den Wohlfühlfaktor für die Mieter als auch die Attraktivität für Interessenten steigern. Darüber hinaus wurde ein neuer Mietvertrag mit der European Biogas Association (EBA) abgeschlossen, der nach Abschluss des Berichtszeitraumes am 1. August 2024 in Kraft trat.

Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

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

Auch auf die Anleger kommt es an

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

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

Immobilienmarkt zeigt Tendenz zur Stabilisierung

Zwar sind an den europäischen Immobilienmärkten weiterhin Preiskorrekturen zu beobachten. Dennoch zeigten einige Märkte bereits wieder steigende Spitzenmieten und niedrige Leerstandsquoten. Zurzeit bremsen divergierende Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern eine spürbare Verbesserung des Investitionsklimas.

Auf der Vermietungsseite hat sich der Büroflächenumsatz seit Corona insgesamt wieder erholt. 2023 gab es zwar einen leichten Rückgang, doch für 2024 zeichnet sich eine konstante Nachfrage



Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST

+11,6%

seit Auflage
am 15. Juli 2013

AA-AMR

SCOPE

Juni 2024





nach hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen ab. Dabei zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede in den europäischen Märkten. Die Spitzenmieten verzeichneten 2021 ein starkes Wachstum aufgrund des coronabedingten Nachhol-effekts. Es wird erwartet, dass sich das Mietwachstum 2024 fortsetzen wird, da in den meisten Kernmärkten ein deutlicher Mangel an erstklassigen Flächen herrscht und der Bau bzw. das Angebot zurückgehen wird. Zwar dürfte sich das Wachstumstempo der Büros Spitzenmiete angesichts des wirtschaftlichen Gegenwinds verlangsamen. Jedoch wird für erstklassige Flächen von Nutzern ein Aufschlag gezahlt, was den Aufwärtsdruck auf das Mietniveau aufrechterhält. Im LEADING CITIES INVEST steigen die Mieterträge aufgrund der vereinbarten Mietanpassungsklauseln weiter mit der Inflation. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen in erstklassigen Lagen wird aller Voraussicht nach beständig sein.

All das sind Faktoren, die in normalen Zeiten zumindest stabile Immobilienpreise hätten erwarten lassen. Und dennoch gelangten die unabhängigen Gutachter zuletzt bei Neubewertungen von Immobilien zu anderen Ergebnissen.

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

sequenzen für die internationale Gesamtwirtschaft aktuell noch nicht abschließend abzuschätzen.

Qualität ist das Fundament des Fonds

Derweil konzentriert sich das Management des LEADING CITIES INVEST – neben der Liquiditätsbeschaffung – weiterhin auf die Vermietung und Optimierung des Bestands unter Nachhaltigkeits- und Ertragsgesichtspunkten. Dafür strebt das Management des LEADING CITIES INVEST weitere Verbesserungen im ESG-Bereich und die Erhöhung der ESG-Zertifizierungsquote an.

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

Perspektive weiterer Verkäufe

Nach Abschluss des Berichtszeitraumes hat das Fondsmanagement Anfang August 2024 zur Liquiditätsbeschaffung weitere Immobilien veräußert: für die sechs Immobilien des »Logistikportfolios Deutschland« mit Standorten in Buchholz, Lübeck, Erfurt, Melsdorf bei Kiel, Chemnitz und Bochum sowie für das Büroobjekt »Notre Dame« in Nizza ist der Nutzen- und Lasten-Übergang für den Beginn des vierten Quartals 2024 geplant. Die weitere Entwicklung des Rückgabevolumens wird darüber entscheiden, inwiefern das

Verkaufsportfolio angepasst werden muss. Zur genauen Höhe der Anteiltrückgaben, die aufgrund der im KAGB geregelten zwölfmonatigen Kündigungsfrist genau ein Jahr später zum Tragen kommen, macht die KanAm Grund Group – wie in der Branche üblich – keine detaillierten Angaben, um den Preisdruck an den Immobilienmärkten infolge notwendiger Immobilienverkäufe zur Liquiditätsbeschaffung nicht negativ zu beeinflussen. Aufgrund der gesetzlich fixierten Mindesthaltedauer und der Kündigungsfristen bei Anteiltrückgaben wird der Verkaufsdruck zeitlich zwar gemindert, sodass Objektverkäufe sorgfältig vorbereitet und verhandelt werden könnten. Die aktuelle Situation am Immobilienmarkt zeigt allerdings, dass

Transaktionen deutlich länger und oft mehrere Monate dauern, da die Auswahl von Investoren, die auf der Suche nach qualitativ hochwertigen Immobilien mit entsprechenden Preisen sind, gering ist. Liquiditätsrisiken bleiben dennoch bestehen. Es gilt, sie gemeinsam zu reduzieren.

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

Frankfurt am Main, 6. August 2024

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Sascha Schädly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Vermögensübersicht / zum 30. Juni 2024

A. Vermögensgegenstände	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien ¹⁾			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 20.070.838,25 EUR)		358.645.838,25	47,6
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 8.886.953,83 EUR)		280.507.005,07	37,2
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 4.486.136,04 EUR)		85.644.818,91	11,4
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.899.174,26 EUR)	13.423.813,79		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 26.711.924,44 EUR)	161.637.307,92		
3. Zinsansprüche	17.023,32		
4. Anschaffungsnebenkosten 4.1 bei Immobilien: 15.590.463,47 EUR 4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 14.384.967,12 EUR	29.975.430,59		
5. Andere (davon in Fremdwährung: 6.956.707,89 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 35.567.806,59 EUR)	15.809.395,64	220.862.971,26	29,3
Summe der Vermögensgegenstände		945.660.633,49	125,5
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten	146.781.500,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 1.066.592,98 EUR)	3.112.214,05		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 2.064.433,69 EUR)	15.376.482,45		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 5.286.083,952 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 8.417.110,62 EUR)	12.590.248,96	177.860.445,46	23,6
VI. Rückstellungen ³⁾ (davon in Fremdwährung: 782.933,40 EUR)		14.333.630,34	1,9
Summe der Schulden		192.194.075,80	25,5
VII. Fondsvermögen		753.466.557,69	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2024 siehe Seite 71.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 54 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 70

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 70 f.

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST reduzierte sich insgesamt um 118,5 Mio. EUR auf 358,6 Mio. EUR. Dies resultiert aus den Verkäufen im ersten Halbjahr 2024 sowie aus den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** weisen einen Wert von 280,5 Mio. EUR aus. Die Veränderung im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2023 in Höhe von – 20,8 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des Objekts 147 Milk Street, Boston.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 30. Juni 2024 insgesamt 16 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter neun in Deutschland, vier in Frankreich sowie jeweils eines in Großbritannien, Österreich und Belgien. Außerdem werden 14 weitere Geschäftsgrundstücke über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Die Immobilien wurden mit dem von externen Bewertern ermittelten Verkehrswert in das Fondsvermögen eingestellt.

Weitere Informationen über die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des LEADING CITIES INVEST entnommen werden (siehe Seiten 54 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (85,6 Mio. EUR) sind auf Kontokorrentkonten sowie als Tages- und Festgelder angelegt und haben einen Anteil von 11,4 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Nettofondsvermögens (37,7 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 13,4 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten (10,6 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Mieten (2,8 Mio. EUR). Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2024.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 161,6 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 0,1 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus Zinsforderungen aus Tagesgeldern.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung Ende des Berichtszeitraumes 30,0 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (15,6 Mio. EUR) und den über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (14,4 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (15,8 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Umsatzsteuer (3,6 Mio. EUR) und sonstigen Steuern (3,0 Mio. EUR), Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (3,0 Mio. EUR), Forderungen aus geleisteten Anzahlungen (2,8 Mio. EUR), Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (2,3 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Sicherheitsleistungen (1,0 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (146,8 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (63,9 Mio. EUR), Frankreich (34,4 Mio. EUR), Finnland (20,0 Mio. EUR) sowie Spanien (15,0 Mio. EUR) und Österreich (13,5 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (3,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Baukosten für das Objekt Panorama in Lille (0,6 Mio. EUR) sowie noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 2,5 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (15,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Mietabgrenzungen und vorausbezahlte Nebenkosten.

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (12,6 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (3,2 Mio. EUR), aus Verkäufen (2,9 Mio. EUR), aus Devisentermingeschäften (0,7 Mio. EUR) sowie Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,7 Mio. EUR). Die Verwaltungsvergütung beträgt 1% des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 14,3 Mio. EUR beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungen sowie für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien.

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

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

Zum Stichtag 30. Juni 2024 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 2,7 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen im Wesentlichen für Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (7,5 Mio. EUR), für Energiemanagement (2,9 Mio. EUR), für Vermietungskosten (0,2 Mio. EUR) sowie für Beratungs- und Prüfungskosten (0,3 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 753,5 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2024 wurden 50.875 Anteile ausgegeben und 708.700 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von insgesamt 8.679.429 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 86,81 EUR.

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

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

Die realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilientransaktionen betreffen die im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres durchgeführten Verkäufe. Eine Übersicht über die im Berichtszeitraum getätigten Verkäufe von Immobilien wird auf Seite 69 dargestellt. Ankäufe sind im Berichtszeitraum nicht erfolgt.

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

Die realisierten Gewinne und Verluste aus Währungssicherungsgeschäften betreffen im Geschäftsjahr ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte für die Absicherung der Währungen GBP, USD und CHF. Sie werden im Detail auf Seite 71 dargestellt.

Immobilienverzeichnis

30 Immobilien an 23 Standorten in neun Ländern



Vermögensaufstellung, Teil I / Immobilienverzeichnis

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung
Laufende Nummer		1
Name der Immobilie		Notre Dame
Land		Frankreich
Lage des Grundstücks		06000 Nizza 22/26 Avenue Notre Dame, 33 Rue Lamartine
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	23.300.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	22.900.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	23.100.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,1
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.272.999,09
in % des Kaufpreises		9,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.581.877,60
davon sonstige Kosten	in EUR	691.121,49
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	113.245,51
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.086.410,20
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,8
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2019
Bau-/Umbaujahr		um 1900/2017/2018
Grundstücksgröße	in qm	2.058,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.071,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung ⁴⁾		B 53 %, H 25 %, F 20 %, Kfz 2 %
Ausstattung ⁵⁾		K, L, B, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.371,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.443,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	45,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	45,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		18,9
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	5,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		0,0

			Zwischensumme Immobilien
2	3	4	
Le Galilée	PIXEL	Panorama	
Frankreich	Frankreich	Frankreich	
31700 Toulouse-Blagnac, 9 Boulevard Henri Ziegler	92000 Nanterre, 12-14 Rue du Port	59350 Saint-André-lez-Lille, 180 Rue Sadi Carnot	
G	G	G	
-	-	-	
24.000.000,00	69.440.000,00	28.400.000,00	
24.000.000,00	68.400.000,00	29.100.000,00	
24.000.000,00	68.920.000,00	28.750.000,00	144.770.000,00
3,2	9,1	3,8	19,2
2.493.242,05	7.743.642,21	1.402.893,36	13.912.776,71
9,6	9,3	4,5	
1.541.727,00	5.601.925,00	501.500,00	
951.515,05	2.141.717,21	901.393,36	
124.197,45	385.909,88	69.914,17	
1.305.177,50	4.437.963,64	1.011.066,65	7.840.617,99
0,2	0,6	0,1	1,1
5,2	5,7	7,2	
09/2019	03/2020	09/2021	
2010	2013	2023	
11.173,0	7.008,0	5.666,0	
10.478,0	16.446,7	7.731,2	
-	-	-	
B 81%, Kfz 19%	B 91%, Kfz 8%, H 1%	B 91%, A 9%	
K, L, D, TG	K, L, D, TG	K, L, D, TG	
1.768,8	4.714,8	1.373,3	
1.752,6	4.598,3	1.373,3	
57,0	59,0	59,0	
46,0	49,0	68,0	
- 6)	0,0	0,0	
- 6)	0,5	11,1	
0,0	36,3	32,7	

Fußnoten siehe
Seite 68

Fortsetzung von Seite 55

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung
Laufende Nummer		5
Name der Immobilie		CAMPUS E
Land		Deutschland
Lage des Grundstücks		80992 München, Georg-Brauchle-Ring 64-66
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	54.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	55.000.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	54.800.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	7,3
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.937.705,91
in % des Kaufpreises		5,3
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.982.500,00
davon sonstige Kosten	in EUR	955.205,91
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	146.402,65
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	862.327,70
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,9
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		06/2017
Bau-/Umbaujahr		2004/2017
Grundstücksgröße	in qm	5.759,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.182,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung ⁴⁾		B 79 %, H 14 %, Kfz 6 %, I 1 %
Ausstattung ⁵⁾		K, L, D, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.342,8
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.522,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	50,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	58,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		- ⁶⁾
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	- ⁶⁾
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		40,1

Zwischensumme
Immobilien

6	7	8	
Hanomagstraße 31	Estlandring 1-3	An der Büßleber Grenze 7	
Deutschland	Deutschland	Deutschland	
21244 Buchholz, Hanomagstraße 31	23560 Lübeck, Estlandring 1-3	99098 Erfurt, An der Büßleber Grenze 7	
G	G	G	
-	-	-	
5.400.000,00	5.600.000,00	6.500.000,00	
5.400.000,00	5.650.000,00	6.580.000,00	
5.400.000,00	5.625.000,00	6.540.000,00	217.135.000,00
0,7	0,7	0,9	28,8
442.816,46	547.302,96	636.707,87	18.477.309,91
8,2	9,6	9,5	
323.926,47	339.994,25	399.123,69	
118.889,99	207.308,71	237.584,18	
22.062,02	27.267,75	31.722,20	
199.285,60	246.308,82	286.544,70	9.435.084,81
0,0	0,0	0,1	1,3
4,5	4,5	4,5	
12/2018	12/2018	12/2018	
2017	2017	2017	
7.305,0	8.029,0	10.809,0	
3.103,0	3.532,0	3.926,0	
-	-	-	
1100 %	1100 %	1100 %	
K	K	K	
351,2	347,2	407,0	
351,2	347,2	407,0	
43,0	43,0	43,0	
33,0	33,0	33,0	
0,0	0,0	0,0	
8,5	8,5	9,5	
30,2	30,2	30,5	

Fußnoten siehe
Seite 68

Fortsetzung von Seite 57

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung
Laufende Nummer		9
Name der Immobilie		Otto-Flath-Straße 1
Land		Deutschland
Lage des Grundstücks		24109 Melsdorf/Kiel, Otto-Flath-Straße 1
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	5.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	5.530.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	5.565.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	540.093,80
in % des Kaufpreises		9,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	337.423,42
davon sonstige Kosten	in EUR	202.670,38
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	26.908,58
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	243.064,41
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,5
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018
Bau-/Umbaujahr		2017
Grundstücksgröße	in qm	9.851,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.708,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung ⁴⁾		1 100 %
Ausstattung ⁵⁾		K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	344,3
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	344,3
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	43,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	33,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	9,5
Fremdfinanzierungsquote		
in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		30,3

			Zwischensumme Immobilien
10	11	12	
Annaberger Straße 101	Am Hellweg 9	Kugelhaus	
Deutschland	Deutschland	Deutschland	
09120 Chemnitz, Annaberger Straße 101	44805 Bochum, Am Hellweg 9	01069 Dresden, Wiener Platz 10	
G	G	G	
-	-	-	
6.200.000,00	5.200.000,00	12.700.000,00	
6.150.000,00	5.190.000,00	12.800.000,00	
6.175.000,00	5.195.000,00	12.750.000,00	246.820.000,00
0,8	0,7	1,7	32,7
415.569,11	511.206,29	958.013,81	20.902.192,92
6,6	9,6	7,3	
374.700,68	318.142,06	488.500,00	
40.868,43	193.064,23	469.513,81	
20.704,50	25.469,34	47.730,23	
187.023,18	234.402,03	522.147,68	10.621.722,11
0,0	0,0	0,1	1,4
4,5	4,6	5,5	
12/2018	01/2019	12/2019	
2018	2018	2006/2013-2014/2017-2018	
8.610,0	6.660,0	1.599,0	
3.714,0	3.184,0	4.867,1	
-	-	-	
I 100 %	I 100 %	H 97 %, I 3 %	
K	K	K, L, D	
376,8	321,5	869,9	
376,8	321,5	869,9	
44,0	44,0	46,0	
34,0	34,0	46,0	
0,0	0,0	0,0	
10,5	10,5	5,1	
30,7	30,8	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 68

Fortsetzung von Seite 59

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung
Laufende Nummer		13
Name der Immobilie		Lambda
Land		Deutschland
Lage des Grundstücks		09232 Hartmannsdorf Ernst-Lässig-Straße 10
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	11.800.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	11.910.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	11.855.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,6
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	999.573,17
in % des Kaufpreises		7,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	512.500,00
davon sonstige Kosten	in EUR	487.073,17
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	49.800,80
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	774.375,06
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,8
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		03/2022
Bau-/Umbaujahr		1980/2003
Grundstücksgröße	in qm	29.301,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	13.076,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	203,0
Art der Nutzung ⁴⁾		1 100 %
Ausstattung ⁵⁾		K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	840,3
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	840,3
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	28,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	26,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	8,5
Fremdfinanzierungsquote		
in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		33,2

		II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ²⁾	Summe Immobilien
14	15	16	
Nerviens 85	Cross Dock Upper Austria	3 Copthall Avenue	
Belgien	Österreich	Großbritannien	
1040 Brüssel Avenue des Nerviens 85	4470 Enns Johanna-Hager-Straße 2	EC2R 7BH London 3 Copthall Avenue	
G	G	G	
-	-	-	
43.100.000,00	36.200.000,00	20.070.838,25	
43.900.000,00	36.600.000,00	20.070.838,25	
43.500.000,00	36.400.000,00	20.070.838,25	358.645.838,25
5,8	4,8	2,7	47,6
1.216.999,24	3.895.896,00	1.694.530,70	28.709.192,03
2,7	8,7	8,9	
0,00	2.095.000,00	1.076.546,80	
1.216.999,24	1.800.896,00	617.983,90	
60.650,02	194.101,58	84.464,56	
373.564,12	3.145.085,50	675.716,68	15.590.463,47
0,1	0,4	0,1	2,1
3,1	8,1	4,0	
07/2017	07/2022	06/2018	
1990/2010	2019	1875/2016	
1.339,0	47.667,0	477,0	
9.323,0	12.979,6	1.630,0	
-	-	-	
B 89 %, Kfz 11 %	I 100 %	B 100 %	
K, L, D, TG	-	K, L	
2.411,0	1.579,5	1.271,4	
2.477,5	1.579,5	1.252,0	
36,0	45,0	44,0	
36,0	45,0	44,0	
31,3	0,0	24,2	
6,2	15,0	5,5	
0,0	37,1	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 68

Fortsetzung von Seite 61

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
Firma		KanAm Grund	Riglos Business SL
Rechtsform		Copernic Meudon SAS	28022 Madrid
Sitz der Gesellschaft		92200 Neuilly-sur-Seine 29, Rue du Pont	Calle Nanclares de Oca 1B
Gesellschaftskapital	in EUR	17.074.031,00	8.894.138,19
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	08/2021
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	19.954.259,21
Darlehen	in EUR	9.200.000,00	52.770.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	18.640.827,76	102.185.815,57
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,5	13,6
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00	5.108.503,59
in % des Kaufpreises		0,0	5,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00	5.108.503,59
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00	254.585,89
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	3.624.351,81
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	7,1
Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer		17	18
Name der Immobilie		Le Copernic	Gran Via 612-614
Land		Frankreich	Spanien
Lage des Grundstücks		92360 Meudon-la-Forêt, 1-3, Rue Jeanne Braconnier	08007 Barcelona, Gran Via de les Cortes Catalanes 612-614
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	22.400.000,00	55.300.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	22.200.000,00	54.200.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	22.300.000,00	54.750.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,0	7,3
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	-
in % des Kaufpreises		8,1	-
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	-
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	117.686,58	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	666.890,05	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,8	-
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	08/2021
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	1944/1994/2008/ 2017-2020
Grundstücksgröße	in qm	7.200,0	2.032,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	9.944,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁴⁾		B 90 %, Kfz 10 %	B 100 %
Ausstattung ⁵⁾		K, L, TG, D	K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.896,0	2.476,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.866,8	2.476,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	47,0	43,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	50,0	48,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	0,5	12,0
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		41,3	30,1 ⁸⁾

Zwischensumme
der Beteiligungen
an Immobilien-
Gesellschaften

			Zwischensumme der Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften
			120.826.643,33
			16,1
			5.108.503,59
			3.624.351,81
	19 Via Laietana 58 Spanien 08003 Barcelona, Via Laietana 58	20 Via Laietana 60-62 Spanien 08003 Barcelona, Via Laietana 60-62	21 Aragó 244-248 Spanien 08007 Barcelona, Carrer d'Aragó 244-248
	G	G	G
	-	-	-
	20.100.000,00	25.200.000,00	38.500.000,00
	19.700.000,00	24.700.000,00	36.400.000,00
	19.900.000,00	24.950.000,00	37.450.000,00
	2,6	3,3	5,0
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	08/2021 1917/1990/2017	08/2021 1943/2016	08/2021 1957/2004/2019
	517,0	593,0	1.669,0
	3.499,0	4.914,0	6.369,0
	-	-	-
	B 100 %	B 100 %	B 100 %
	K, L	K, L	K, L, TG
	907,6	1.041,9	1.904,6
	907,6	1.041,9	1.904,6
	43,0	48,0	38,0
	43,0	53,0	43,0
	0,0	0,0	0,0
	9,0	9,0	9,0
	30,1 ⁸⁾	30,1 ⁸⁾	30,1 ⁸⁾

159.350.000,00

Fußnoten siehe
Seite 68

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
Firma			Wythe Building Dublin PropCo Sarl
Rechtsform			2529 Howald, Luxemburg
Sitz der Gesellschaft			45, Rue des Scillas
Gesellschaftskapital	in EUR		5.212.000,00
Beteiligungsquote	in %		100,0
Übergang von Nutzen und Lasten			10/2019
Gesellschafterdarlehen	in EUR		10.400.000,00
Darlehen	in EUR		7.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR		1.923.765,70
Anteil am Fondsvermögen	in %		0,3
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR		434.250,00
in % des Kaufpreises			8,3
davon Gebühren und Steuern	in EUR		0,00
davon sonstige Kosten	in EUR		434.250,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR		21.635,23
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR		229.190,81
Anteil am Fondsvermögen	in %		0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		5,3
Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer		22	23
Name der Immobilie		Aragó 330-332	Wythe Building
Land		Spanien	Irland
Lage des Grundstücks		08009 Barcelona, Carrer d'Aragó 330-332	D02 CX48 Dublin, 48-50 Cuffe Street
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	38.800.000,00	17.900.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	38.100.000,00	18.650.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	38.450.000,00	18.275.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,1	2,4
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	-	1.785.446,61
in % des Kaufpreises		-	8,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-	1.298.000,00
davon sonstige Kosten	in EUR	-	487.446,61
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	-	89.272,33
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	-	937.359,47
Anteil am Fondsvermögen	in %	-	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	5,3
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		08/2021	10/2019
Bau-/Umbaujahr		1979/1997/2019	2019
Grundstücksgröße	in qm	729,0	513,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.315,0	1.617,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁴⁾		B 100 %	B 100 %
Ausstattung ⁵⁾		K, L, TG	K, L, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.745,0	954,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.745,0	954,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	53,0	55,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	53,0	65,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	12,0	8,6
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		30,1 ⁸⁾	42,1

Zwischensumme
der Beteiligungen
an Immobilien-
Gesellschaften

Kiinteistö Oy Fredriksberg B	Kiinteistö Oy Fredriksberg C	KOy Horizon Fabian	
00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	00380 Helsinki Valimotie 17-19	
21.639.312,85	16.932.410,19	33.503.500,00	
100,0	100,0	100,0	
12/2019	12/2019	03/2022	
10.900.000,00	8.500.000,00	27.674.166,32	
11.112.000,00	8.888.000,00	0,0	
25.655.683,25	20.455.682,80	35.865.067,51	204.726.842,59
3,4	2,7	4,8	27,3
2.055.123,70	1.607.868,95	3.782.792,94	12.988.539,18
7,9	7,7	7,1	
559.172,33	436.717,66	1.064.883,66	
1.495.951,37	1.171.151,29	2.717.909,28	
102.390,51	80.107,34	25.494,97	
1.122.357,47	878.099,81	2.930.551,33	8.784.551,23
0,1	0,1	0,4	
5,3	5,3	7,8	
24 Fredriksberg B	25 Fredriksberg C	26 Fab9	
Finnland	Finnland	Finnland	
00510 Helsinki, Konepajankuja 3	00510 Helsinki, Konepajankuja 5	00130 Helsinki, Fabianinkatu 9	
G	G	G	
-	-	-	
36.800.000,00	28.700.000,00	62.500.000,00	
36.300.000,00	29.200.000,00	62.600.000,00	
36.550.000,00	28.950.000,00	62.550.000,00	344.125.000,00
4,9	3,8	8,3	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
12/2019	12/2019	03/2022	
2020	2020	1963/1978, 1986, 1997, 2016-2021	
2.127,0	1.454,0	1.940,0	
6.712,0	4.916,5	7.596,0	
-	-	-	
B 85 %, Kfz 11 %, A 4 %	B 55 %, Kfz 13 %, A 26 %, H 5 %, I 1%	B 80 %, H 15 %, Kfz 4 %, I 1%	
K, L, TG	K, L, TG	TG, K, L	
1.890,8	1.536,1	2.802,9	
1.886,9	1.529,8	2.822,7	
66,0	66,0	48,0	
66,0	66,0	58,0	
8,5	15,3	4,5	
6,1	5,2	7,1	
30,4	30,7	-	

Fußnoten siehe
Seite 68

Fortsetzung von Seite 65

		III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
Firma		Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH	Loonie Propco 3 Sarl
Rechtsform			
Sitz der Gesellschaft		60327 Frankfurt am Main Platz der Einheit 2, Pollux	2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas
Gesellschaftskapital	in EUR	13.934.270,22	17.512.003,15
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2020	01/2021
Gesellschafterdarlehen	in EUR	28.000.000,00	14.700.000,00
Darlehen	in EUR	27.500.000,00	21.900.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	19.735.052,20	29.395.057,06
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,6	3,9
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	2.734.988,79	3.997.730,31
in % des Kaufpreises		10,9	11,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.139.707,00	1.928.258,00
davon sonstige Kosten	in EUR	1.595.281,79	2.069.472,31
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	136.300,09	199.229,70
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.616.129,74	2.630.489,04
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,9	6,6
Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer		27	28
Name der Immobilie		Mebeshaus	Hammer Straße 30-34
Land		Deutschland	Deutschland
Lage des Grundstücks		10969 Berlin Charlottenstraße 82	22041 Hamburg Hammer Straße 30-34
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	47.600.000,00	63.700.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	46.900.000,00	63.000.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	47.250.000,00	63.350.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	6,3	8,4
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	-	-
in % des Kaufpreises		-	-
davon Gebühren und Steuern	in EUR	-	-
davon sonstige Kosten	in EUR	-	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	-	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	-	-
Anteil am Fondsvermögen	in %	-	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	-
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2020	01/2021
Bau-/Umbaujahr		1913/2010/2021	2006
Grundstücksgröße	in qm	910,0	4.479,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	4.035,0	16.008,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁴⁾		B 92 %, A 4 %, I 4 %	B 91 %, Kfz 6 %, I 3 %
Ausstattung ⁵⁾		L, B	K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.738,3	2.682,6
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.771,7	2.574,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	57,0	47,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	48,0	52,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	12,2	12,5
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		58,2	34,6

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ⁷⁾		Summe der Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften
Renaissance Property Company sp. z o. o.	LCI Quartermile PropCo Ltd.	
01-208 Warschau ul. Przyokowa, 33	EH3 8HA Edinburgh 15 Atholl Crescent	
13.072.868,45	14.467.291,62	
100,0	100,0	
05/2019	11/2020	
14.796.957,95	26.711.924,44	
-	16.027.154,66	
17.763.099,39	8.902.352,92	280.522.404,16
2,4	1,2	37,4
1.408.150,92	1.012.905,50	22.142.314,70
8,3	7,2	
168.245,09	-	
1.239.905,83	1.012.905,50	
70.156,99	51.870,80	
691.161,96	662.635,14	14.384.967,11
0,1	0,1	
4,9	6,4	
29	30	
Renaissance	Quartermile 3	
Polen	Großbritannien	
00-561 Warschau Mokotowska 19	EH3 9GL Edinburgh 10 Nightingale Way	
G	G	
-	-	
33.200.000,00	47.461.629,28	
33.600.000,00	48.878.394,33	
33.400.000,00	48.170.011,81	536.295.011,81
4,4	6,4	
-	3.398.327,53	
-	6,7	
-	2.519.534,11	
-	702.227,43	
-	169.916,38	
-	2.208.912,89	
-	0,3	
-	6,4	
05/2019	11/2020	
1902/2005/2017	2018	
1.062,0	2.968,0	
5.261,1	6.821,8	
-	-	
B 71 %, H 21 %, Kfz 8 %	B 100 %	
K, L, TG	TG	
1.706,1	2.899,3	
1.741,1	2.774,1	
50,0	54,0	
51,0	64,0	
0,0	0,0	
1,5	8,4	
0,0	33,3	

Fußnoten siehe
Seite 68

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 61)	358.645.838,25
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 67)	280.522.404,16
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	29.975.430,59

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

D = Dachterrasse
TG = Tiefgarage
F = Fitnessraum

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

⁶⁾ Im Umbau befindlich, Flächen stehen zur Vermietung aktuell nicht zur Verfügung.

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

⁷⁾ Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 30. Juni 2024; Kurse siehe Seite 71

⁴⁾ A = Andere
B = Büro/Praxis
F = Freizeit
H = Handel/Gastronomie
I = Archiv/Lager/Logistik/Industrie
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz

⁸⁾ bezogen auf das Gesamtportfolio der Beteiligung

⁵⁾ B = Baudenkmal
K = Klimaanlage
L = Lasten-, Personenaufzug

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

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

Leerstandsquote

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

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Bruttosollmiete

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

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2024

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Verkaufsdatum	Kaufpreis Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Frankreich				
300 Prado 13008 Marseille 300 Avenue du Prado	05/2019	02/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Rue de Charonne Boutique 102 75011 Paris, Rue de Charonne 18-24	11/2014	04/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Rue de Charonne Boutique 103 75011 Paris, Rue de Charonne 18-24	11/2014	04/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Rue de Charonne Boutique 104 75011 Paris, Rue de Charonne 18-24	11/2014	04/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Rue de Charonne Boutique 111 75011 Paris, Rue de Charonne 18-24	11/2014	04/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Rue de Charonne Boutique 39, 47 & 48 75011 Paris, Rue de Charonne 18-24	11/2014	04/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Deutschland				
Liebigstraße 6 60323 Frankfurt am Main, Liebigstraße 6	09/2019	05/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ¹⁾				
Großbritannien				
Greenside EH7 5JH Edinburgh 12 Blenheim Place	07/2018	01/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Schweiz				
La Porte d'Eysins 1262 Eysins, Route de Crassier 1-3	02/2020	03/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ¹⁾				
USA				
147 Milk Street MA 02109 Boston, 147 Milk Street	03/2021	05/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
LCI 147 Milk Street LLC, 1200 Abernathy Road NE, Suite 1525, Atlanta, GA 30328 (100 %)				

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

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

Vermögensaufstellung, Teil II / Bestand der Bankguthaben

	Bestand in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern)		
EUR	81.158.682,87	10,8
GBP	3.155.508,32	0,4
CHF	1.309.250,46	0,2
USD	21.377,26	0,0
Bankguthaben gesamt	85.644.818,91	11,4

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2024 siehe Seite 71.

Vermögensaufstellung, Teil III /

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		220.862.971,26	29,3
(insgesamt in Fremdwährung: 35.567.806,59 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.899.174,26 EUR) davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 2.787.475,52 EUR	13.423.813,79		1,8
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 26.711.924,44 EUR)	161.637.307,92		21,5
3. Zinsansprüche	17.023,32		0,0
4. Anschaffungsnebenkosten	29.975.430,59		4,0
4.1 bei Immobilien: 15.590.463,47 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 14.384.967,12 EUR			
5. Andere (davon in Fremdwährung: 6.956.707,89 EUR)	15.809.395,64		2,1
II. Verbindlichkeiten		177.860.445,46	23,6
(insgesamt in Fremdwährung: 8.417.110,62 EUR)			
1. aus Krediten	146.781.500,00		19,5
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 1.066.592,98 EUR)	3.112.214,05		0,4
3. aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 2.064.433,69 EUR)	15.376.482,45		2,0
4. aus anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 5.286.083,95 EUR) davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 71): 701.501,53 EUR	12.590.248,96		1,7
III. Rückstellungen		14.333.630,34	1,9
(davon in Fremdwährung: 782.933,40 EUR)			
IV. Fondsvermögen		753.466.557,69	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2024 siehe Seite 71.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 30. Juni 2024 folgende Kurse auf:

1,00 EUR = 0,84700 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 0,96340 CHF (Schweizer Franken)

1,00 EUR = 1,07160 USD (US-Dollar)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert ¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvermögens (netto)
GBP	46,4	53.777.007,26	54.478.508,79	- 701.501,53	- 0,10
Summe Offene Positionen		53.777.007,26	54.478.508,79	- 701.501,53	- 0,10

2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Gesamtergebnis EUR
GBP	36,8	40.601.005,77	- 2.345.540,49
USD	41,2	37.567.870,69	- 886.090,03
CHF	41,5	43.200.042,12	807.934,25
Summe Geschlossene Positionen		121.368.918,58	- 2.423.696,27

¹⁾ Devisenterminkurs vom 30. Juni 2024



Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

1. Sonstige Angaben

1.1	Anteilwert	86,81	EUR
1.2	Umlaufende Anteile	8.679.429	Stück

2. Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

2.1 Immobilien

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten 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.

2.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

2.3 Liquiditätsanlagen

2.3.1 Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2.3.2 Festgelder

Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2.4 Sonstige Vermögensgegenstände

2.4.1 Allgemeines

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

2.4.2	<p>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.</p>
2.4.3	<p>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.</p>
2.5	<p>Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.</p>
2.6	<p>Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, angesetzt.</p>
2.7	<p>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.</p>
2.8	<p>Rückstellungen</p>
2.8.1	<p>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.</p>
2.8.2	<p>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.</p> <p>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.</p>

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

Tel. +49 69 710411-0

Fax +49 69 710411-100

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
(Stammkapital):

5,2 Mio. EUR

Eigenmittel am 31. Dezember 2023:

30,4 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,
HRB 52360

Gegründet am 5. Oktober 2000

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

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

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

Hans-Joachim Kleinert
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Gesellschafter:

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

Geschäftsführung:

Olivier Catusse *

Heiko Hartwig

Sascha Schadly *

Jan Jescow Stoehr

* zugleich Geschäftsführer der

KanAm Grund Institutional

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

125,0 Mio. EUR

Eigenmittel am 31. Dezember 2023:

228,4 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Hinweis

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

Fotoverweis Immobilien:

Fab9, Helsinki, Seiten 39, 45, 68 und 71: © Joonas Ojala Genesta

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

Lambda, Hartmannsdorf, Seite 37: © pixacon 360GRAD-TEAM, August-Bebel-Straße 16, 09376 Oelsnitz

Cross Dock Upper Austria, Seite 42: Backbone

Mebeshaus, Berlin, Seiten 26 und 76: © Rüdiger Glatz, Image Agency für QUEST Investment Partners

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

