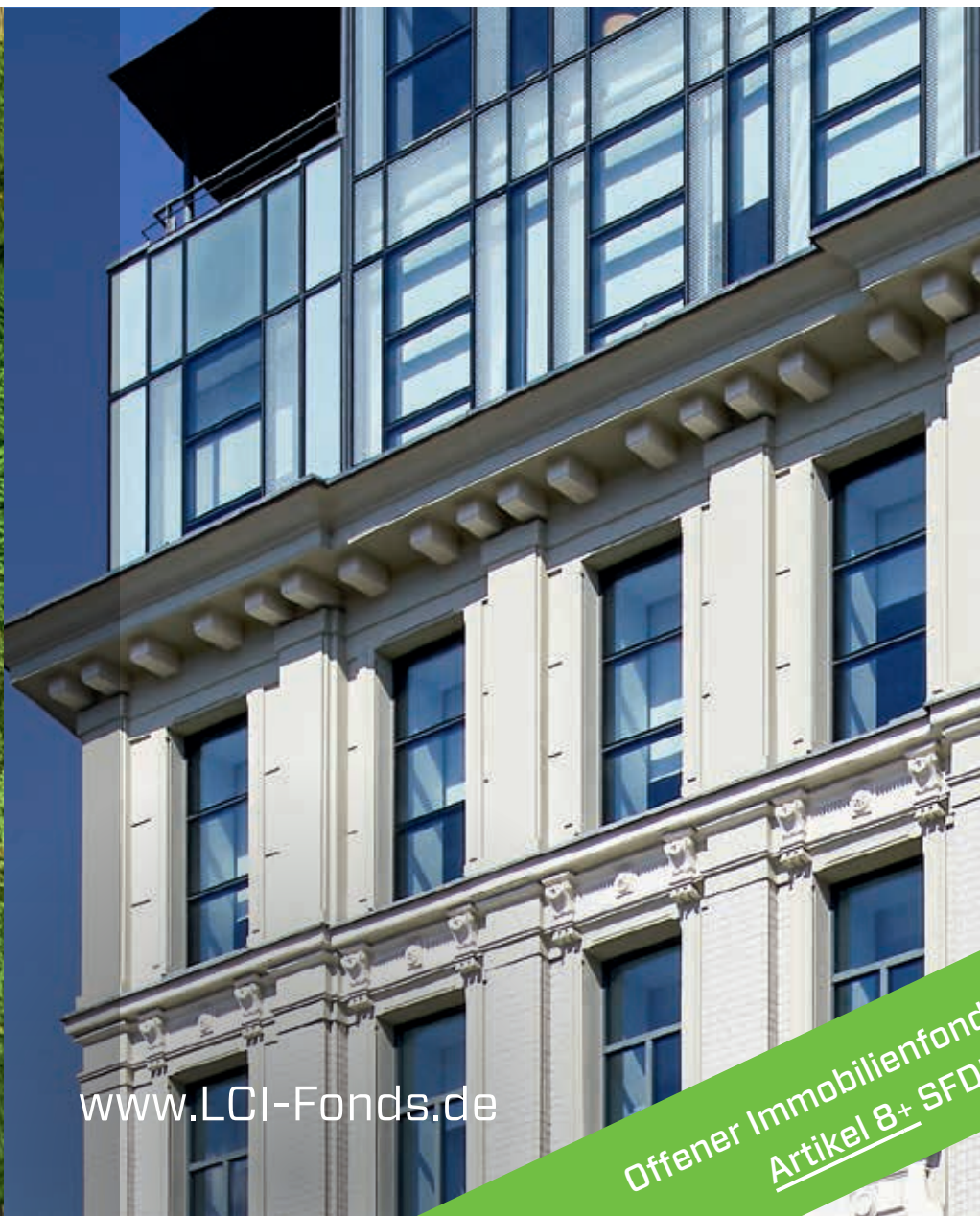


Jahresbericht
zum 31. Dezember 2024



www.LCI-Fonds.de

Offener Immobilienfonds gemäß
Artikel 8+ SFDR / MiFID II



Auf einen Blick

57,1%

Mieter der
öffentlichen Hand

19

Objekte im Portfolio

Rund
644 Mio. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 31.12.2024	STAND: 31.12.2023
Fondsvermögen	571.764.547,18 EUR	871.894.799,25 EUR
Immobilienvermögen gesamt	644.443.049,72 EUR	1.060.123.080,11 EUR
davon direkt gehalten	250.401.533,91 EUR	477.045.034,71 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	394.041.515,81 EUR	583.078.045,40 EUR
Anzahl der Immobilien	19	40
davon direkt gehalten	8	25
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11	15
Ankäufe von Immobilien	0	0
Verkäufe von Immobilien	21	1
davon direkt gehalten	17	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4	0
Bestehende Verkaufsverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	1	2
davon direkt gehalten	1	2
Auslandsanteil Immobilien ¹⁾	72,9 %	77,3 %
Mittelzufluss (netto)	- 151.775.032,35 EUR	- 31.120.482,61 EUR
Anlageerfolg p.a. ²⁾	- 17,1 %	- 9,7 %
Anlageerfolg seit Auflage ^{2) 3)}	- 2,9 %	17,1 %
Vermietungsquote ⁴⁾	96,2 %	95,6 %
Liquiditätsquote ⁵⁾	19,1 %	11,5 %
Gesamtkostenquote	1,37 %	1,07 %
Anteilumlauf in Stück	7.575.275	9.337.254
Anteilwert	75,47 EUR ⁶⁾	93,37 EUR ⁷⁾
Ausgabepreis	79,62 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⁾ Auflagedatum 15. Juli 2013; Vertriebsstart, d.h. Hereinnahme ersten Anlegerkapitals, 20. November 2013

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

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

⁶⁾ unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 7. Mai 2024 in Höhe von 2,25 EUR

⁷⁾ unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Ausschüttung am 2. Mai 2023 in Höhe von 2,28 EUR

05

Tätigkeitsbericht

**Bericht des
Fonds-
managements**

Jahresbericht

05 Tätigkeitsbericht

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 12 Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit
- 19 Strategie und Management
- 22 Ratings und Auszeichnungen
- 24 Wertentwicklung und Ergebniskomponenten
- 28 Risikoprofil
- 30 Immobilienportfoliostruktur
- 35 Kredite und Währungsrisiken
- 38 Immobilientransaktionen – Verkäufe
- 42 Immobilienbestand
- 53 Ausblick

55 Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre**56 Vermögensübersicht****58 Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind****60 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis****71 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum****73 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben****74 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen****76 Ertrags- und Aufwandsrechnung****78 Verwendungsrechnung****79 Entwicklungsrechnung****80 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV****84 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Sonstiges

88 Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung**98 Steuerliche Hinweise****106 Einkommensteuerliche Behandlung der 2024 steuerlich zugeflossenen/ als zugeflossen geltenden Erträge****107 Immobilienquoten****108 Gremien**

42

Immobilienbestand

**Nachhaltigkeits-
aktivitäten und
Vermietung**

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

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

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



96,2%

Vermietungsquote
per 31. Dezember 2024

57,1%

Mieter der öffentlichen Hand

19

Objekte



Tätigkeitsbericht

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



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

das Jahr 2024 war für Anlegerinnen und Anleger des LEADING CITIES INVEST, aber auch für Offene Immobilienfonds im Allgemeinen eine herausfordernde Zeit. Die durch Anteilrückgaben notwendig gewordenen Objektverkäufe, einhergehend mit Belastungen aus Verkaufsnebenkosten und noch nicht abbeschriebenen Ankaufsnebenkosten, sowie Wertanpassungen der Immobilien durch die externen Bewerter infolge der Marktentwicklung belasteten die Wertentwicklung. Trotz schwierigster Marktbedingungen ist es dem Management des LEADING CITIES INVEST jedoch gelungen, innerhalb von zwölf Monaten Liquidität auch für die im Jahr 2025 anstehenden Anteilrückgaben durch Objektveräußerungen zu schaffen. Dabei wurde stets das Ziel verfolgt, dass das verbleibende Immobilienportfolio eine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose ermöglicht.

Der LEADING CITIES INVEST stand im abgelaufenen Geschäftsjahr unverändert unter dem Einfluss der Zinspolitik der Zentralbanken, die mit ihren zehn Zinsschritten innerhalb von nur 15 Monaten für ein schwieriges Immobilienmarktumfeld gesorgt haben: Denn aufgrund der seit Sommer 2022 gestiegenen Zinsen gewannen Alternativanlagen für Investoren an Attraktivität. Das Transaktionsvolumen in den Immobilienmärkten erreichte in der Folge 2023 das niedrigste Niveau seit 2009. Auch bei Offenen Immobilienfonds, zu denen der LEADING CITIES INVEST zählt, waren die Auswirkungen spürbar. Mittelzuflüsse gingen – ebenfalls aufgrund vermeintlich attraktiver Alternativanlagemöglichkeiten – branchenweit deutlich zurück, Rückgaben von Fondsanteilen nahmen hingegen zu. Der Schwerpunkt der Arbeit des Fondsmanagements lag demnach im Geschäftsjahr

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.

2024 auf der Liquiditätsbeschaffung für die Mittlrückgaben. Zu diesem Zweck wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 22 Immobilien veräußert. Gleichzeitig wurde das Ziel verfolgt, ein zukunftsfähiges Portfolio zu erhalten. Das Asset Management konzentrierte sich darüber hinaus auf Optimierungen im Bereich Nachhaltigkeit und auf die Erhaltung der hohen Vermietungsquote. Mehrere Immobilien des Portfolios wurden unter Berücksichtigung veränderter Mieteransprüche hinsichtlich technischer Standards optimiert.

Primäres Ziel Liquiditätsbeschaffung

Die Verkaufsverhandlungen verdeutlichten, dass die aktuellen Käufergruppen bei Büroimmobilien ihren Fokus auf hochwertige und nachhaltige Immobilien legen. Ihr opportunistisches Investitionsziel führt jedoch dazu, dass die Immobilienpreise weiterhin unter Druck stehen. Trotz eines reduzierten und immer noch sehr niedrigen Transaktionsvolumens hat sich ein Immobilienmarkt mit deutlich niedrigeren Immobilienpreisen gebildet. Auch nach den ersten Zinssenkungen seit Juni 2024 war im Verlauf des Geschäftsjahres keine spürbare Verbesserung zu erkennen. Die Preisvorstellungen von Immobilienverkäufern und -käufern gingen in der Regel weit auseinander, was die Preisfindung erschwerte und den Transaktionsprozess merklich verlangsamte. Die externen Bewerter haben diese außergewöhnliche Marktsituation – auch aufgrund der Erkenntnisse in den Bieterverfahren – in ihren Bewertungen der Immobilien des LEADING CITIES INVEST berücksichtigt und die Verkehrswerte des Portfolios entsprechend reduziert. Neben dem deutlich reduzierten Preisniveau wurde das Ergebnis der Transaktionen durch Verkaufsnebenkosten und noch abzuschreibende Ankaufsnebenkosten der verkauften Objekte belastet.

Da Mittelzuflüsse aufgrund der eingangs beschriebenen attraktiven Alternativen ausblieben und die Aufnahme von Fremdkapital nur temporär die Liquiditätssituation verbessert sowie im gegebenen Zinsumfeld meist unwirtschaftlich war, haben sich alternative Handlungsoptionen zu Objektveräußerungen in dem für Verkäufer ungünstigen Marktumfeld nicht geboten.

Im Verlauf des zweiten Geschäftshalbjahres mehrten sich jedoch auch die ermutigenden Signale und positiven Fakten. Einzelne Marktteilnehmer sprechen bereits von einer Trendwende, wobei sich diese unserer Ansicht nach erst noch in den kommenden Monaten bestätigen muss. Hervorzuheben sind in dem Zusammenhang die folgenden Aspekte, die für leichten Optimismus sorgen:

- Bereits im dritten Quartal 2024 war im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Verringerung der Rückgabewünsche festzustellen. Dieser positive Trend setzte sich auch im vierten Quartal fort.
- Die Preise für gewerbliche Immobilien haben nach Analysen von Scope den Boden gefunden.
- Beschäftigte kehren nach Jahren des Home-office wieder in die Büros zurück, wovon vorrangig Objekte in zentralen Citylagen profitieren.
- Zudem sorgt die überwiegend gute Vermietungssituation des LEADING CITIES INVEST für Stabilität auf der Ertragsseite.

Der Fokus des Fondsmanagements lag seit Ende 2023 neben den Asset-Management-Maßnahmen auf der Liquiditätsbeschaffung. Zu diesem Zweck war im Herbst 2023 eine qualitative Analyse des gesamten Immobilienportfolios durchgeführt worden. 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. Mit den Erkenntnissen aus den Vermarktungsaktivitäten wurden sukzessive weitere Nutzungsarten sowie kleinere Fondsobjekte in das Verkaufsportfolio einbezogen. Während des ersten Geschäftshalbjahres wurden in der Folge 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 veräußert. Es folgten das Logistikportfolio Deutschland mit sechs Immobilien, »Notre Dame« in Nizza, das »Wythe Building« in Dublin, »Panorama« in Lille, »Aragó« 330-332 in Barcelona und »Fab9« in Helsinki.

Für »Kugelhaus« in Dresden wurde der Kaufvertrag im Dezember 2024 geschlossen, der Besitzübergang fand allerdings erst kurz nach Abschluss des Geschäftsjahres im Januar 2025 statt. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 besteht das Portfolio demnach aus 19 Immobilien an 14 Standorten in acht Ländern.

Aufgrund der hohen Zahl von Objektveräußerungen, der damit verbundenen Verkaufsnebenkosten und noch abzuschreibenden Ankaufsnebenkosten sowie Nachbewertungen durch die externen Bewerter sank die Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST auf – 17,1 % p.a. Der ordentliche Nettoertrag des Fonds ist weitestgehend vergleichbar mit den Vorjahren. Die – anders als im Vorjahr – im Geschäftsjahr 2024 durch Immobilienverkäufe realisierten Verluste führen allerdings zu einem negativen Ergebnis des Fonds in 2024, sodass keine ausschüttungsfähigen Erträge verfügbar sind und somit auch keine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 erfolgt. Details entnehmen Sie bitte der Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie der Verwendungsrechnung auf den Seiten 76 ff.

Fundamentaldaten als Basis für die Zukunftsfähigkeit des Fonds

Trotz aller Herausforderungen im Geschäftsjahr 2024 und der erfolgten Verkäufe steht die Qualität des Portfolios des LEADING CITIES INVEST außer Frage:

- Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2024 bei 96,2 % bei einer durchschnittlichen Ausfallwahrscheinlichkeit von lediglich 0,27 % des Mieterportfolios.
- Der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die nahezu keinem Ausfallrisiko unterliegen, stieg infolge der durchgeführten Verkäufe auf 57,1 %.
- 62,7 % 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 99,7 % aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen.

■ 86,6 % 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 Qualität prägt nach wie vor das Immobilienportfolio

Mit seiner hohen Vermietungsquote von 96,2 % – dies entspricht annähernd einer Vollvermietung – ist der LEADING CITIES INVEST sehr gut aufgestellt. 62,7 % der Mietverträge haben derzeit eine Restlaufzeit über das Jahr 2032 hinaus. Zudem sorgen der hohe Anteil von Mietern der öffentlichen Hand 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.

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. Der überwiegende Anteil der Fondsobjekte ist jünger als 15 Jahre. Die Gebäude befinden sich in guten bis sehr guten Lagen. Der Fokus liegt auf kleinen bis mittelgroßen Immobilien mit einem Verkehrswert von maximal 100 Mio. EUR, die in der Regel fungibler sind als Großimmobilien. Mit dieser Portfoliostruktur war es dem LEADING CITIES INVEST möglich, Objektverkäufe in einem herausfordernden Marktumfeld zu erzielen, in dem die Käufergruppen derzeit auf kleinere Objekte in guten Lagen fokussiert sind.

Angesichts der immer noch hohen Zinsen und des europaweit schleppenden 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, Mietflächen aufgewertet und Objekt- und Vermietungskonzepte entwickelt, insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz. Ziel ist es, die Immobilien nachhaltig attraktiv für bestehende und neue Mieter zu machen, um diese langfristig daran binden zu können.

Selektive Einkaufsstrategie punktet heute vor allem bei Vermietung

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 86,6 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des Fonds 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«.

»Der LEADING CITIES INVEST verfügt mit 57,1 % über einen hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die für ein besonderes Maß an Sicherheit stehen.«

Ratingüberprüfung erfolgt

Scope bescheinigte 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 vergab die Ratingnote »AA-_{AMR}«. Nach einem seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST vor mehr als zehn Jahren fast schon traditionellen A-Rating trug Scope allerdings 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 geschuldet. 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

Situation nicht vergleichbar mit der von 2008

Die Situation im abgelaufenen Geschäftsjahr unterschied sich trotz des hohen Anteil-Rückgabevolumens wesentlich 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 Bestim-

mungen 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 sicherheitsorientierte 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. Denn die im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufe waren gemäß den zwingenden Liquiditätsanforderungen notwendig und fanden in einer äußerst schwachen Marktsituation statt. Dabei waren teilweise keine attraktiven Verkaufspreise erzielbar. Mit dem Abschluss der geplanten Verkäufe wurde die notwendige Liquidität geschaffen, um alle vorliegenden Anteilrückgaben vollständig bedienen zu können. Die Entwicklung der Mittelrückgaben im Jahr 2025 entscheidet darüber, ob weitere Objektveräußerungen notwendig werden. Per 31. Dezember 2024 betrug die Liquiditätsquote des LEADING CITIES INVEST 19,1 %.



Die Erkenntnis am Ende eines herausfordernden Geschäftsjahres

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 eine durchgreifende Belebung den Markt erfasst.

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 und steigenden Mieteinnahmen auch Wertsteigerungen der Immobilien möglich sind und sich die Renditeaussichten verbessern könnten.

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.

Da im Geschäftsjahr 2024 wieder fortlaufend mehr als 50 % des Werts des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt waren, können 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.

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 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Die **Regelmäßigen Informationen gemäß Offenlegungsverordnung** (Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten) auf den Seiten 88 ff. dieser Publikation enthalten Informationen über die ökologischen und/oder sozialen Merkmale, die der LEADING CITIES INVEST anwendet.

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 CR-REM auf Seite 13).

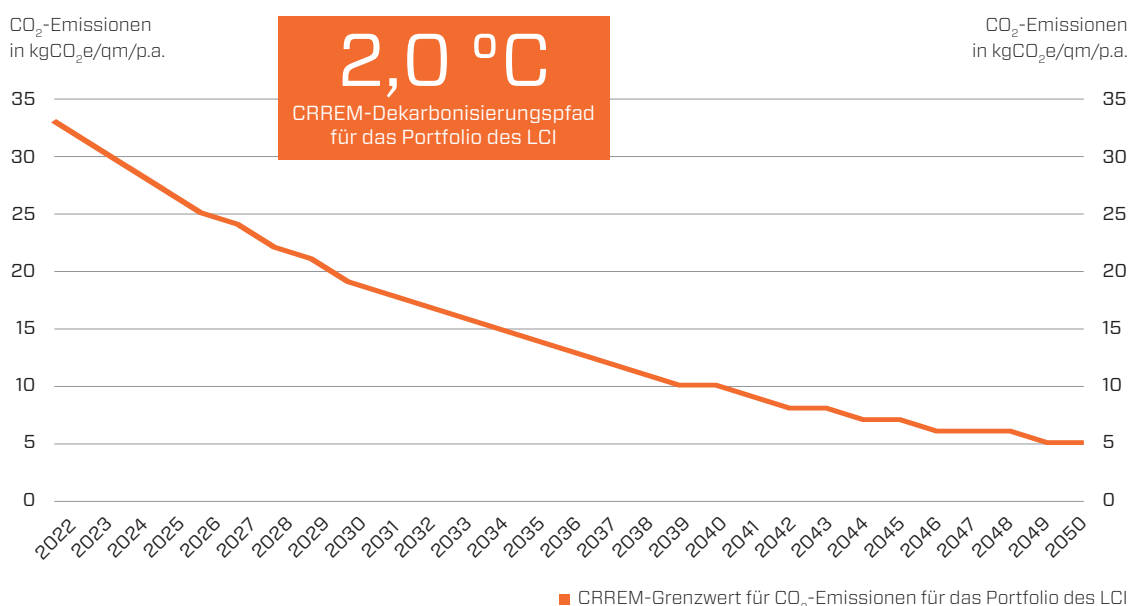
Daneben ist bei der Anlage der Liquidität des Sondervermögens ausgeschlossen, in Vermögensgegenstände zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukte) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige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

Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LCI



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

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

Das spiegelt gewissermaßen auch die Anlagestrategie des LEADING CITIES INVEST wider. Dieser berücksichtigt ergänzend zu dem ökologischen Merkmal »Environmental/Ökologie« seit dem 1. August 2022 darüber hinaus mögliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (»Principal Adverse Impacts«). Die Ermittlung und Messung im LEADING CITIES INVEST erfolgt anhand der Nachhaltigkeitsindikatoren »fossile Brennstoffe«, »energieineffiziente Immobilienassets« sowie »Intensität des Energieverbrauchs«. Damit darf der LEADING CITIES INVEST 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 entsprechend der jeweiligen Anlagestrategie auch unter Nachhaltigkeitsaspekten und unter Berücksichtigung der zunehmenden EU-Regulierung sowie der steigenden ESG-Anforderungen im Markt weiterzuentwickeln.

Zertifizierungsquote erhöht

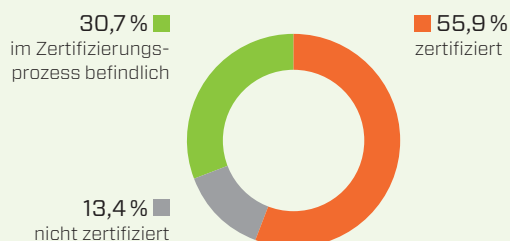
So hat die KanAm Grund Group insbesondere die Zertifizierungsquote der Immobilien im LEADING CITIES INVEST in den vergangenen Jahren deutlich angehoben.

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

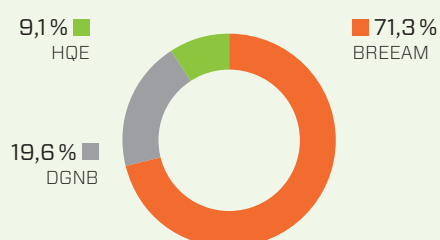
und wirtschaftlichen Gesichtspunkten über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Dabei gibt es je nach Investitionsstandort länderspezifische Zertifizierungssysteme. Mittlerweile existieren mehr als 600 Zertifizierungssysteme weltweit. Das erste Zertifikat, das BREEAM-Zertifikat, wurde 1990 in Großbritannien 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 und DGNB. Zum 31. Dezember 2024 sind beim LEADING CITIES INVEST insgesamt 15 Immobilien im Wert von rund 558 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Die Zertifizierungsquote liegt somit bei 86,6 % 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, um 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 2 °C (oder sogar 1,5 °C) gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden.



KanAm Grund verwendet beim Ankauf ein eigens 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 »kennenlernt«. 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 Anfang 2023 für den LEADING CITIES INVEST in Kooperation mit einem externen Berater eine Biodiversitätsstudie durchgeführt. Die Studie zielte darauf ab, einerseits allgemeine Zusammenhänge zwischen Biodiversität und den Immobilien herzustellen und andererseits anhand von Plausibilitätsüberlegungen und in Bezug zu den von 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 helfen dabei, eine fondsweite Biodiversitätsstrategie zu entwickeln. Zudem wurde eine Biodiversitätsrichtlinie verabschiedet, die praktische Handlungsempfehlungen für ausführende Dienstleister umfasst. Die Richtlinie wurde entwickelt, um den operativen Partnern effektive Anleitungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur

Auswahl passender Pflanzen sowie zur Anlage von Beeten bereitzustellen, die es ermöglichen, die Immobilien nachhaltig zu gestalten und die Biodiversitätsbedingungen an den Standorten zu fördern.

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 die 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 nunmehr 15 Jahren 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:

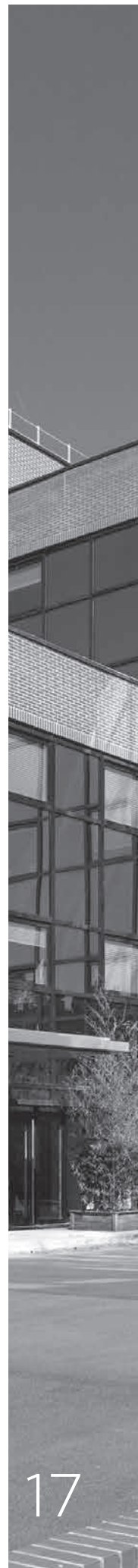
Kids in Cities

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

Der LEADING CITIES INVEST ist als Offener Immobilienfonds der neuen Generation für Anleger konzipiert, die an einer 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 79,62 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.

Merkmale von

Core- und Core-plus-Immobilien



Core-Immobilien

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



Core-plus-Immobilien

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

Die Schutzvorschriften des Kapitalanlagegesetzes (KAGB) gelten für alle Anleger im Fonds gleichermaßen. Die 24-monatige Mindesthaltedauer und die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist sollen den Fonds vor plötzlichen und unvorhersehbaren Anteilrückgaben schützen und somit eine Liquiditätssteuerung ermöglichen.

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 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 europäischen Städten. Hier bewertet das C-Score Modell anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage gegenwärtig 56 europäische Städte, von denen 29 Städte im internationalen Westeuropa, 17 Städte im nationalen Westeuropa und zehn 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

Research- und Portfoliomodelle¹⁾ /

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

Leading Cities	Invest
KanAm Grund -Score Modell/-Score Modell Identifiziert Leading Cities mit bestmöglichem Rendite-/Risikopotenzial für Investitionen	KanAm Grund Property Selection Modell Beurteilt Immobilien an ausgewählten Investitionsstandorten hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung zur Ergänzung des Portfolios
International Leading Cities	Core und Core-plus
National Leading Cities	Core und Core-plus
Future Leading Cities	Core
	 Büro  Handel²⁾  Logistik  Hotel²⁾  Sonstiges

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.

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

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

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

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 31. Dezember 2024 bereits 48 Immobilien für den Fonds akquiriert. 30 dieser Objekte wurden – inklusive »Kugelhaus« in Dresden – 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 trug Scope den aktuellen Entwicklungen bei Offenen Immobilienfonds im Allgemeinen und beim LEADING CITIES INVEST im Speziellen Rechnung und vergab 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 bewertete Scope das Immo-
bilienportfolio im Vergleich zur Peergroup als über-

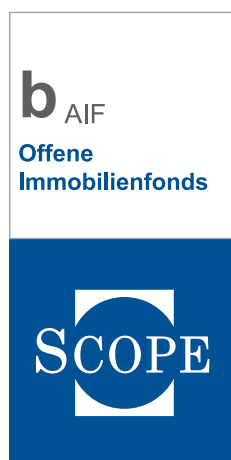
durchschnittlich und hob die folgenden
Qualitätsmerkmale positiv hervor:

- 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 erwartete Scope aufgrund
der Marktsituation bei den Offenen Immobilienfonds
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

Wertentwicklung und Ergebniskomponenten

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF LEADING CITIES INVEST beträgt zum Berichtsstichtag 571.764.547,18 EUR (Vorjahr 871.894.799,25 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 7.575.275 Stück (Vorjahr 9.337.254 Stück). Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem 31. Dezember 2024 von 93,37 EUR auf 75,47 EUR. Unter Berücksichtigung der in dem Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung am 7. Mai 2024 in Höhe von 2,25 EUR entspricht dies einem Ergebnis von – 15,65 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 eine Wertentwicklung von – 17,1 % p.a. nach BVI-Berechnungsmethode.

Anlageergebnis / nach BVI-Berechnungsmethode	
Anlageerfolg p.a.	– 17,1%
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	2,25 EUR
Wertveränderung im Geschäftsjahr	– 17,90 EUR
Gesamtergebnis	– 15,65 EUR

Ergebniskomponenten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 5,7 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträgen zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 3,8 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Jahresergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien sowie den Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammen. Darüber hinaus fließen hier auch die Verkaufsergebnisse aus dem Geschäftsjahr ein. Der Renditeteil aus Wertveränderungen führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einer Ergebnisbelastung von 16,3 Prozentpunkten.

Unter der Position **Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern als auch Rückstellungen für voraussichtlich noch fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres sowie Steuerrückerstattungen zusammengefasst. Diese hatten im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen Einfluss auf den Nettoertrag.

Bei künftigen Immobilienverkäufen fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **latenten Steuern** wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition hatte einen Einfluss von 0,1 Prozentpunkten auf das Ergebnis.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von – 12,4 %.

Wird dieses Ergebnis um den Darlehensaufwand vermindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen, erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**. Damit erfolgt bei dieser Kennzahl eine Veränderung der Bezugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Dieses Ergebnis beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf – 18,4 %.

Währungsänderungen hatten einen Einfluss von – 0,1 Prozentpunkten, sodass das Gesamtergebnis bei – 18,5 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr 2,4 %. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Zinserträge der Liquiditätsanlagen zum durchschnittlich investierten Liquiditätsvermögen.

Das Immobilien- und das Liquiditätsergebnis liefern das **Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten**. Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Fondsvermögen ergibt sich eine Rendite von –15,7 % vor Fondskosten bzw. –17,1 % nach der BVI-Methode.

Renditekennzahlen / zum 31. Dezember 2024

	Deutschland in %	Frankreich in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland ¹⁾ in %	Gesamt in %
I. Immobilien					
Bruttoertrag	4,9	6,8	4,7	6,1	5,7 ²⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-1,6	-2,4	-2,0	-1,6	-1,8 ²⁾
Nettoertrag	3,2	4,4	2,7	4,5	3,8 ²⁾
Wertveränderungen	-15,1	-23,0	-1,7	-21,1	-16,3 ²⁾
Ertragsteuern	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0 ²⁾
Latente Steuern	0,3	0,2	0,0	0,0	0,1 ²⁾
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-11,6	-18,4	0,8	-16,6	-12,4 ²⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-20,9	-26,9	0,1	-21,8	-18,4 ³⁾
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,1 ³⁾
Gesamtergebnis	-20,9	-26,9	0,1	-22,0	-18,5³⁾
II. Liquidität					2,4⁴⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten					-15,7⁵⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)					-17,1
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen⁶⁾) in Mio. EUR					
Direkt gehaltene Immobilien ⁷⁾	75,2	99,1	-	97,0	271,3
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien ⁷⁾	60,1	13,0	119,4	181,5	374,0
Kreditvolumen	85,8	45,8	51,6	69,6	252,7
Liquidität	-	-	-	-	87,0
Fondsvermögen	-	-	-	-	746,5

¹⁾ Belgien, Polen, Österreich, Großbritannien und Finnland

²⁾ bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

³⁾ bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

⁴⁾ erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

⁵⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

⁶⁾ Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2023 bis 31. Dezember 2024 ermittelt.

⁷⁾ eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

Entwicklung der Renditekennzahlen / zum 31. Dezember 2024

	31.12.2024 Gesamt in %	31.12.2023 Gesamt in %	31.12.2022 Gesamt in %	31.12.2021 Gesamt in %
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,7	4,3	4,1	4,2
Bewirtschaftungsaufwand	-1,8	-1,2	-1,0	-1,2
Nettoertrag	3,8	3,1	3,0	3,0
Wertveränderungen	-16,3	-10,6	0,5	0,8
Ertragsteuern	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Latente Steuern	0,1	0,6	-0,2	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-12,4	-7,1	3,3	3,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-18,4	-10,4	4,0	4,0
Währungsänderung	-0,1	-0,1	-0,2	0,3
Gesamtergebnis	-18,5	-10,5	3,8	4,3
II. Liquidität	2,4	2,2	-0,2	-0,4
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	-15,7	-8,7	3,2	3,6
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	-17,1	-9,7	2,2	2,6



Renaissance, Warschau, Polen



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

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

Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden insbesondere bei Ankäufen, Neuvermietungen oder der Anlage von liquiden Mitteln Bonitätsprüfungen durchgeführt. Klumpenrisiken wird durch eine Diversifikation der Vertragspartner entgegengewirkt. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel »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 Anteilwertes 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 644,4 Mio. EUR war zum Stichtag 31. Dezember 2024 auf 19 Objekte an 14 Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, Polen, Spanien, Finnland und Österreich verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 27,1% vor Spanien (20,6%), Frankreich (15,1%), Großbritannien (10,3%), Finnland (9,8%), Belgien (6,8%), Österreich (5,3%) und Polen (5,0%).

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen besonderen Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 79,2% der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro/Praxis zugeordnet. Es folgt die Nutzungsart Archiv/Lager/Logistik/Industrie (10,2%). Weitere Nutzungsarten sind u.a. Handel und Gastronomie (4,6%) sowie Kfz (4,1%).

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.

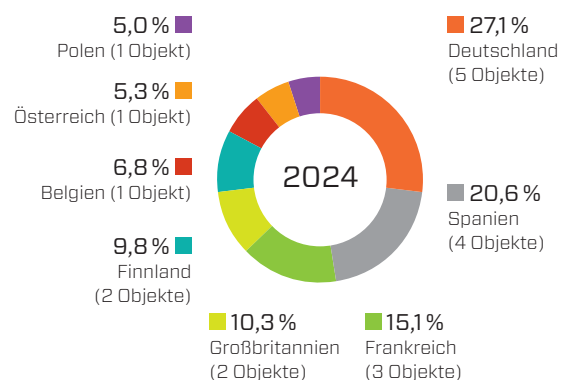
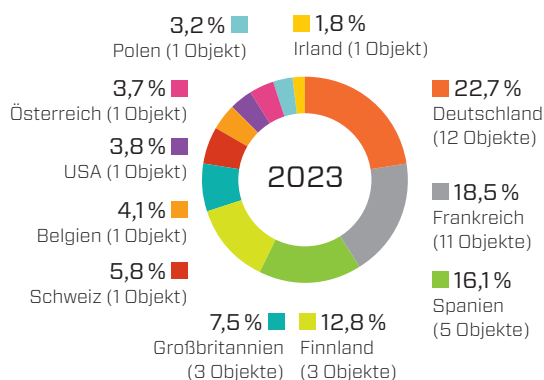
Ein besonderes Kennzeichen der Immobilien ist ihre hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleiten Modernisierungsmaßnahmen, die auch bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine ausgewogene Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 38,4% der Gebäude maximal 15 Jahre und 23,7% 15 bis 20 Jahre alt, 37,9% sind älter als 20 Jahre.

Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 96,2%; dies entspricht wirtschaftlich annähernd einer Vollvermietung. 68,3% der Mietverträge laufen langfristig über das Jahr 2031 hinaus, 38,1% der Mietverträge laufen sogar erst nach dem 31. Dezember 2033 aus. Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zum Stichtag 99,7% aller Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen. Zudem ist der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand mit 57,1% hoch; diese Mieter stehen für ein besonderes Maß an Sicherheit.

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

Stand: 31.12.2023

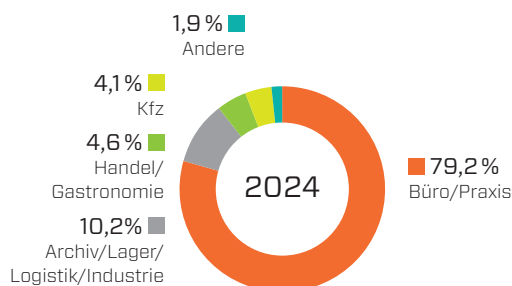
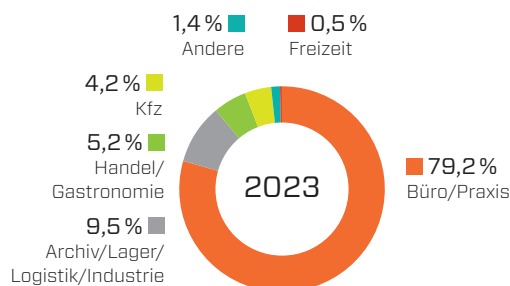
Stand: 31.12.2024



Nutzungsarten der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Jahresmieterträge

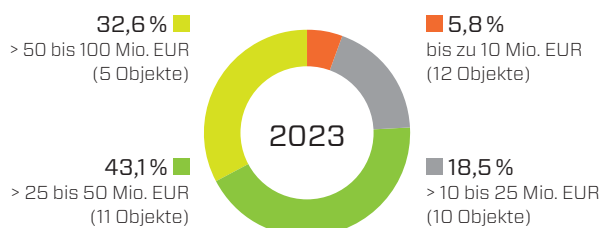
Stand: 31.12.2023

Stand: 31.12.2024

**Größenklassen der Immobilien¹⁾** / auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

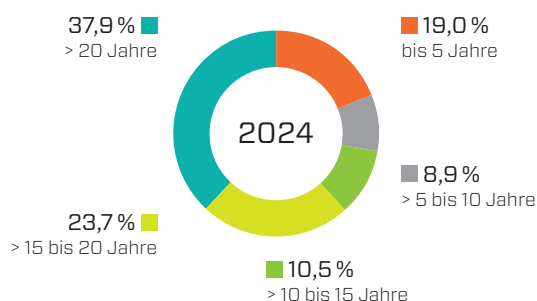
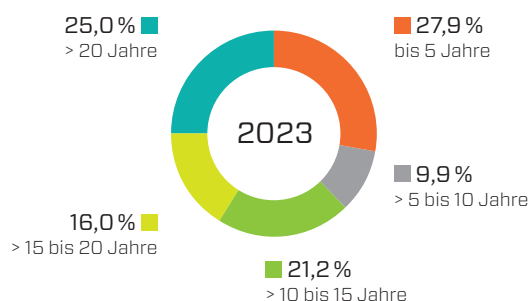
Stand: 31.12.2023

Stand: 31.12.2024

**Wirtschaftliche Altersstruktur^{1) 2)}** / auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

Stand: 31.12.2023

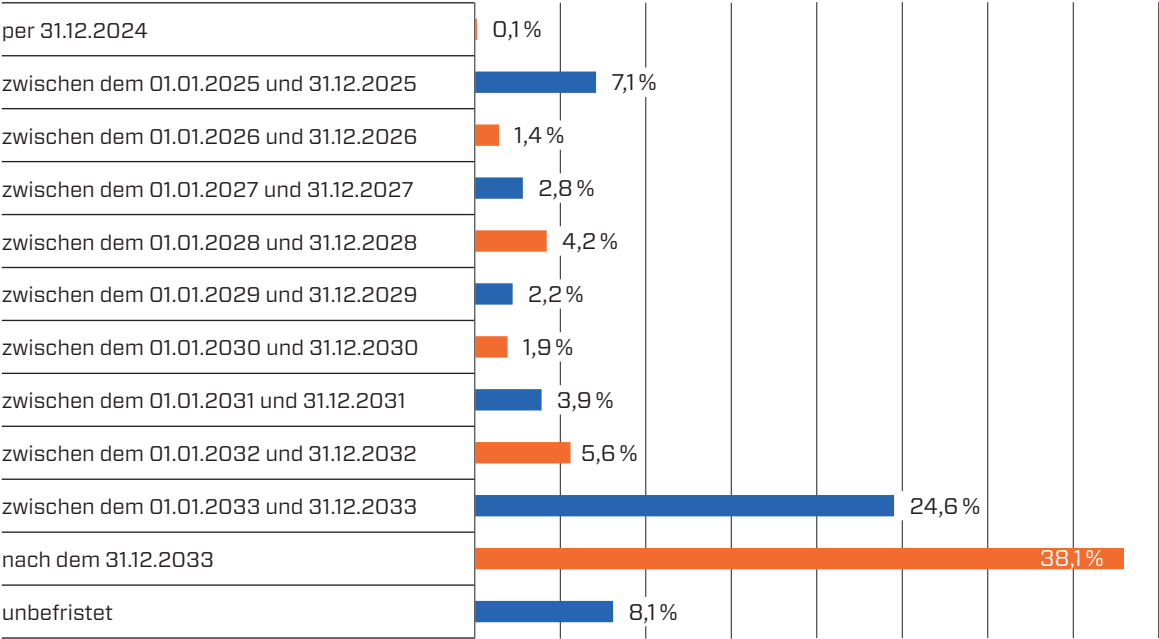
Stand: 31.12.2024

¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten²⁾ Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

»Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 96,2 %; dies entspricht wirtschaftlich annähernd einer Vollvermietung.«

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt 15 Immobilien im Wert von rund 558 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 86,6 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand« auf den Seiten 44 ff.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge
Stand: 31.12.2024



Vermietungsinformationen / zum 31. Dezember 2024¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	Deutschland in %	Frankreich in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Gesamt in %
Andere	1,2	0,0	0,0	3,4	1,9
Büro/Praxis	67,2	89,9	100,0	73,7	79,2
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	13,2	0,0	0,0	3,4	4,6
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	15,9	0,4	0,0	13,7	10,2
Kfz	2,5	9,7	0,0	5,8	4,1
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand / zum 31. Dezember 2024³⁾

Leerstand	Deutschland in %	Frankreich in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Gesamt in %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Büro/Praxis	0,0	0,0	0,0	14,2	3,1
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Archiv/Lager/Logistik/Industrie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	0,0	0,0	3,3	0,7
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	100,0	100,0	82,4	96,2

Auslaufende Mietverträge / Stand: 31. Dezember 2024¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	Deutschland in %	Frankreich in %	Spanien in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Gesamt in %
2024	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1
2025	0,3	0,0	0,0	15,1	7,1
2026	0,4	0,0	0,0	2,9	1,4
2027	0,0	0,0	0,0	5,9	2,8
2028	8,4	0,0	0,0	4,9	4,2
2029	2,4	0,0	0,0	3,5	2,2
2030	0,0	0,0	0,0	4,1	1,9
2031	0,0	0,0	0,0	8,4	3,9
2032	12,9	0,0	0,0	5,5	5,6
2033	2,1	0,0	60,9	22,4	24,6
2034 und länger	73,5	0,0	39,1	26,5	38,1
unbefristet	0,0	100,0	0,0	0,5	8,1
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten²⁾ Belgien, Polen, Österreich, Großbritannien und Finnland³⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete p.a.; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr

Bewertungsinformationen	Deutschland in Mio. EUR	Frankreich in Mio. EUR	Spanien in Mio. EUR	Sonstiges Ausland ¹⁾ in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilienvermögen					
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise	174,4	97,0	132,7	240,4	644,4
Nachhaltiger Jahresmietrohertrag					
Gutachterliche Bewertungsmieten	8,6	7,6	6,3	13,4	36,0
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Sonstige positive Wertveränderungen ²⁾	0,4	1,1	0,0	0,4	1,9
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-19,8	-21,8	-1,0	-13,2	-55,8
Sonstige negative Wertveränderungen ²⁾	-3,7	-1,0	-0,4	-1,0	-6,1
Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt	-19,6	-21,8	-1,0	-13,2	-55,6
Sonstige Wertveränderungen gesamt	-3,3	0,1	-0,4	-0,6	-4,2
Wertveränderungen gesamt	-22,9	-21,7	-1,4	-13,7	-59,8

¹⁾ Belgien, Polen, Österreich, Großbritannien und Finnland

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



Renaissance, Warschau, Polen

Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

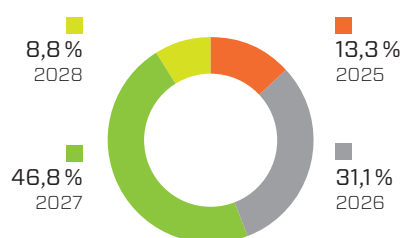
Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 192,2 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 29,8 % des Immobilienvermögens und liegt damit unter der für Offene Immobilienfonds zulässigen Größe von 30 %. Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilien-erwerben 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 110,4 Mio. EUR zurückgeführt.

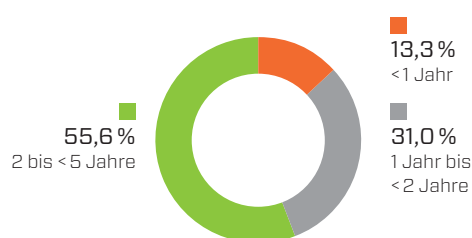
Aufteilung der Kreditvolumina /

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina /

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite /

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2024

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt- Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	117,9	57,9	175,8	27,3
GBP-Kredite	0,0	16,4	16,4	2,5
Gesamt	117,9	74,3	192,2	29,8

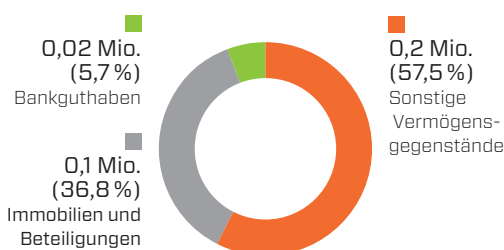
Das Kreditvolumen (direkt) berücksichtigt zum einen die Kreditaufnahmen für die direkt gehaltenen Immobilien. Darüber hinaus werden in dieser Position auch solche Darlehen berücksichtigt, die auf Fondsebene für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien aufgenommen wurden. Das Kreditvolumen (indirekt) berücksichtigt die Kreditaufnahmen, die auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien aufgenommen wurden. Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2024 siehe Seite 74.

Fremdwährungsrisiko

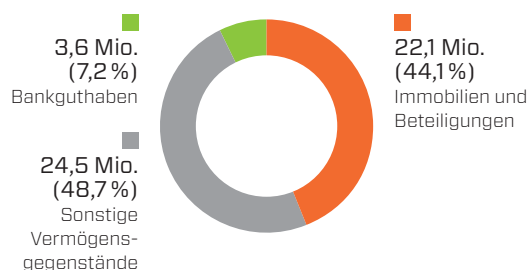
Der LEADING CITIES INVEST investiert auch in Ländern außerhalb des Euroraums; daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und/oder mithilfe von Währungskurssicherungsgeschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige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

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 5,27 Mio. EUR; dies entspricht 0,92 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

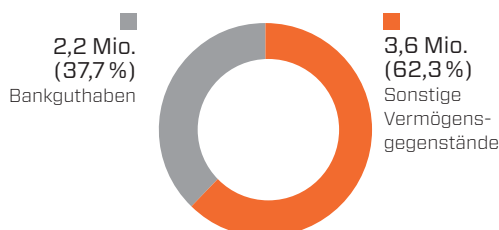
Vermögensgegenstände in USD



Vermögensgegenstände in GBP



Vermögensgegenstände in CHF





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	26,71	–	0,14	26,85
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	33,78	6,08	0,24	40,11
./ . Kredite	–	–	–	–
./ . Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2,67	3,19	0,01	5,87
Fremdwährungsposition	57,82	2,88	0,37	61,08
Devisentermingeschäfte	55,81	–	–	55,81
Offene Fremdwährungspositionen	2,01	2,88	0,37	5,27
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,35	0,50	0,07	0,92
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,27	0,39	0,05	0,72

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2024 siehe Seite 74.

Immobilientransaktionen während des Berichtszeitraumes

Verkäufe

Der Fokus des Fondsmanagements lag im Geschäftsjahr neben den Asset-Management-Maßnahmen auf der Liquiditätsbeschaffung. Zu diesem Zweck war 2023 eine qualitative Analyse des gesamten Immobilienportfolios durchgeführt worden. 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 Geschäftsjahr 22 Immobilien veräußert, nachdem in der Regel eine Optimierung der jeweiligen Vermietungssituation vorausgegangen war. Damit waren 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 führte aber dazu, dass die Immobilienpreise unter Druck standen und weiterhin stehen.

Die Immobilienverkäufe im Geschäftsjahr 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 anpassten. Über die Verkaufspreise wurde Stillschweigen vereinbart.

Kugelhaus, Dresden (Bild 1)

»Kugelhaus« wurde im Dezember 2024 veräußert, der Besitzübergang fand kurz nach Abschluss des Geschäftsjahres im Januar 2025 mit der Kaufpreiszahlung statt. »Kugelhaus« war nach dem Verkauf von »Rue de Charonne« die einzige reine Einzelhandelsimmobilie des LEADING CITIES INVEST und befand sich seit Dezember 2019 im Portfolio des Fonds.

Fab9, Helsinki (Bild 2)

»Fab 9«, eine der größeren Immobilien des LEADING CITIES INVEST, wurde ebenfalls im Dezember 2024 verkauft. Die externen Bewerter hatten die Erkenntnisse aus dem Bieterverfahren berücksichtigt, dies führte zu einer Anpassung des Verkehrswertes.

Aragó 330-332, Barcelona (Bild 3)

Als dritte Immobilie wurde »Aragó 330-332« in Barcelona im Dezember 2024 verkauft. Das Gebäude war als Teil des Pentagon-Portfolios im August 2021 erworben und zwischenzeitlich vollständig modernisiert worden. Es konnte leicht über dem letzten Verkehrswert verkauft werden.

Panorama, Lille (Bild 4)

Im November 2024 fand der Besitzübergang des Büroobjekts »Panorama« in Lille auf den Erwerber statt. Der Kaufvertrag war im Oktober 2024 unterzeichnet worden. Das Gebäude war erst im September 2021 erworben worden. Mit der Fertigstellung des Gebäudes im Sommer 2023 und dem Beginn



Besitzübergang Januar 2025

1



2



5



3



4

des Mietverhältnisses mit dem Mieter Dalkia war vonseiten des Asset Management der mittelfristig bestmögliche Verkaufszeitpunkt erreicht. Darüber hinaus hat das Gebiet von einem umfangreichen Stadtentwicklungsplan profitiert. Diese Faktoren in Verbindung mit der gestiegenen Aktivität inländischer Käufer, die auf Büroimmobilien mit diesem Risikoprofil, in regionalen Märkten und mit dieser Größe abzielt, hatten die Entscheidung beeinflusst, die Veräußerungsphase einzuleiten.

Wythe Building, Dublin (Bild 5)

»Wythe Building« wurde im August 2024 veräußert. Das Asset-Management-Potenzial des im Oktober 2019 erworbenen Büroobjekts war während der Haltedauer maximal ausgeschöpft worden und es wechselte vollständig vermietet den Eigentümer. Angesichts der verbleibenden Mietvertragslaufzeit und des begrenzten Potenzials für Mietsteigerungen im aktuellen Marktumfeld erfolgte der Verkauf zu diesem Zeitpunkt. »Wythe Building« zählte zu den kleineren Gebäuden des Portfolios. Aufgrund der Erkenntnisse im Bieterverfahren wurde von den externen Bewertern der Verkehrswert im Rahmen der aktuellen Bewertung neu festgestellt.

Logistikportfolio Deutschland (sechs Immobilien) (Bild 6)

Ebenfalls im August wurden die sechs Immobilien des im Dezember 2018 bzw. Januar 2019 erworbenen Logistikportfolios mit Standorten in Buchholz, Lübeck, Erfurt, Melsdorf bei Kiel, Chemnitz und Bochum veräußert. Der Besitzübergang fand im November 2024 statt.

Notre Dame, Nizza (Bild 7)

Auch das seit April 2019 im Portfolio befindliche Büroobjekt »Notre Dame« in Nizza wurde im August 2024 veräußert. Aufgrund der Erkenntnisse im Bieterverfahren wurden von den externen Bewertern die Verkehrswerte sowohl für das Logistikportfolio Deutschland als auch für »Notre Dame« im Rahmen der Bewertung neu festgestellt.

Liebigstraße 6, Frankfurt (Bild 8)

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.

147 Milk Street, Boston (Bild 9)

»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.

Rue de Charonne (fünf eigenständige Immobilien), Paris (Bild 10)

Im April 2024 wurden die fünf eigenständigen Einzelhandels-Immobilien »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.

La Porte d'Eysins, Genf (Bild 11)

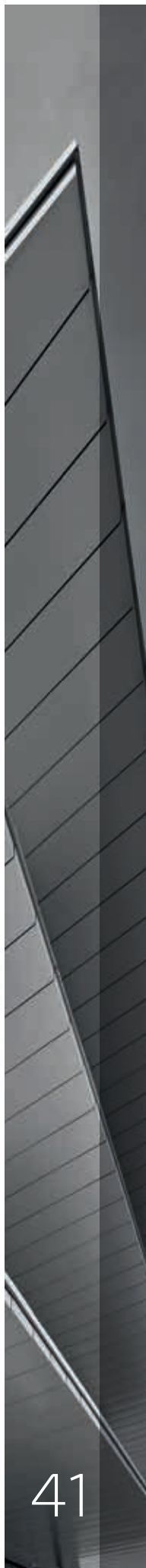
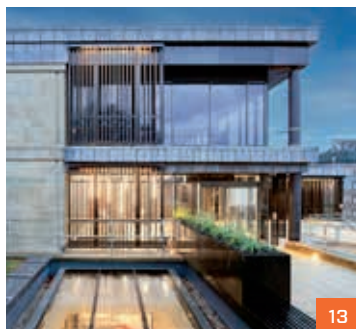
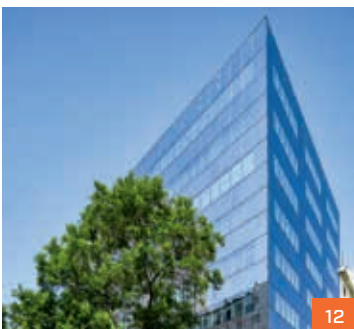
Ende März 2024 wurde »La Porte d'Eysins« am Genfer See veräußert. Auch bei »La Porte d'Eysins« war es gelungen, den bisherigen Hauptmieter langfristig an das Objekt zu binden und das bislang vereinbarte Sonderkündigungsrecht im Jahr 2024 aufzulösen. Aufgrund der Erkenntnisse im Bieterverfahren wurde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

300 Prado, Marseille (Bild 12)

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

Greenside, Edinburgh (Bild 13)

»Greenside« wurde im Januar 2024 veräußert. Das Objekt gehörte ebenfalls zu den kleineren des Portfolios. Es handelte 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.





Immobilienbestand

Nach dem Verkauf von 21 Immobilien im Geschäftsjahr 2024 umfasste das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST zum Stichtag 31. Dezember 2024 insgesamt 19 Immobilien an 14 Standorten in acht Ländern. Eine weitere Immobilie, »Kugelhaus« in Dresden, wurde im Geschäftsjahr 2024 veräußert, verließ das Portfolio allerdings erst nach Abschluss des Geschäftsjahres. Neuerwerbe erfolgten im Jahr 2024 nicht, 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
Hamburg

Leading City
International
Berlin

Leading City
International
Warschau

Leading City
International
London

Leading City
International
Brüssel

Leading City
National
Dresden

Leading City
International
Paris

Leading City
International
München

Leading City
National
Toulouse

Leading City
International
Barcelona



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 15 Immobilien im Wert von rund 558 Mio. EUR im Rahmen eines Nachhaltigkeitsverfahrens zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 86,6% bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum 31. Dezember 2024.

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien überwiegend auf CO₂-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sechs weiteren europäischen Ländern Strom aus erneuerbaren Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Zum Stichtag des vorliegenden Jahresberichts lagen von Seiten der Versorgungsunternehmen die Verbrauchsdaten zum 30. Juni 2024 vor, demnach konnten wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST rund 2.803 Tonnen CO₂ jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 rund 16.447 Tonnen CO₂ in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.

Derzeit findet der Rollout unseres automatischen Energiemanagementsystems statt. Parallel dazu treiben wir die Implementierung von Smart Metern für sämtliche Fondsimmobilien voran. Diese intelligenten Messgeräte ermöglichen die präzise Erfassung von Zählerdaten, eine detaillierte Analyse von Verbrauchsmustern und helfen uns, Kostentreiber zu identifizieren. Zudem planen wir mittelfristig, alle Objekte mit Energieoptimierungssystemen auszustatten. Diese Maßnahmen unterstützen unsere Bemühungen, den Energieverbrauch, insbesondere für Wärme und Kälte, signifikant zu reduzieren.

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 gleichzeitig 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.



»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.

Brüssel
Nerviens 85



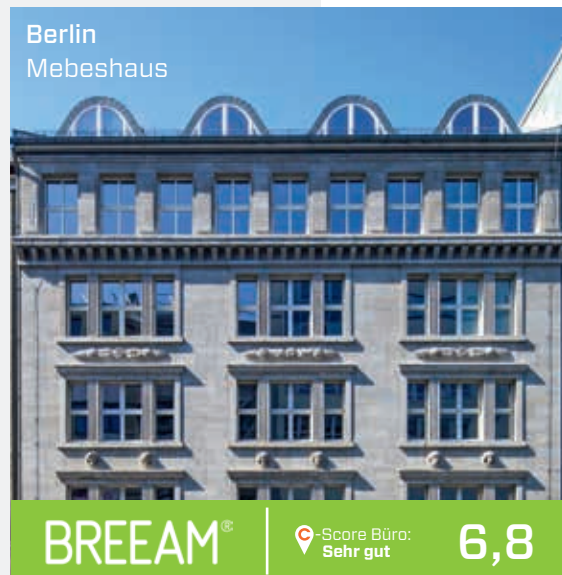
Score Büro: **Sehr gut** **6,8**

BELGIEN

»Mebeshaus«

Im August 2021 konnte das **BREEAM-Zertifizierungsverfahren** mit der Note »Sehr gut« erfolgreich abgeschlossen werden. Die Rezertifizierung wurde im Geschäftsjahr 2024 beauftragt. Die Immobilie bezieht grünen Strom. Ebenso wird beim Betrieb der Immobilie darauf geachtet, nachhaltig und umweltverträglich zu handeln; so entspricht z. B. die Mülltrennung explizit den Vorgaben der Stadt Berlin. Ebenso wird z. B. bei der Wahl von Reinigungsmitteln auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Produkte geachtet.

Berlin
Mebeshaus



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

DEUTSCHLAND

»Lambda«

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

Hartmannsdorf/Chemnitz
Lambda



1 Objekt

DEUTSCHLAND

Dresden
Kugelhaus

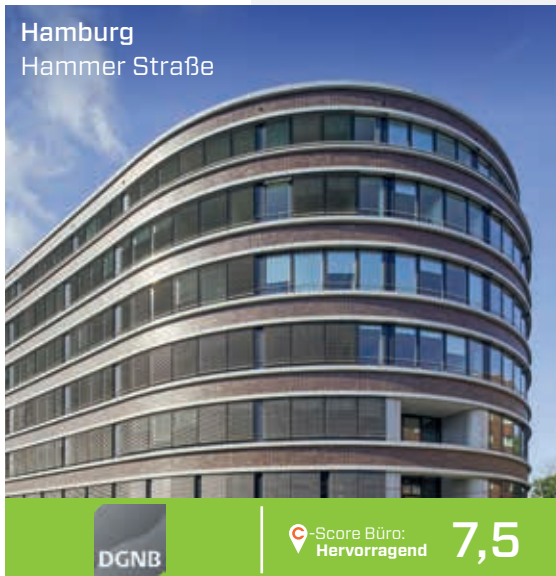


Score Einzelhandel: Gut 2,9

»Kugelhaus« (verkauft – Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2024)

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 und die EDV der Gebäudeleittechnik modernisiert.

Hamburg
Hammer Straße



Score Büro: Hervorragend 7,5

»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 wurde geprüft und vorerst verschoben.

München
Campus E



Score Büro: Hervorragend 8,6

»Campus E«

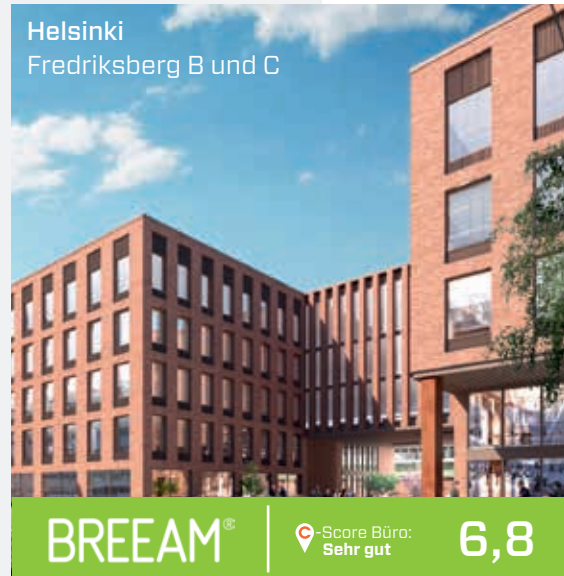
»DGNB-Gold«-zertifiziert. Audit zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik, Neueinstellung der Raumlufttechnik, Umstellung auf Smart-Meter-Messsystem für Strom (Allgemeinflächen), Energieoptimierungssystem wurde implementiert. Den Property Managern wurden die neue »Instandhaltungs- und Ausbau-Richtlinie« sowie die »Biodiversitätsrichtlinie« ausgehändigt, um im Rahmen von Bautätigkeiten die »verbauten« Emissionen zu dokumentieren bzw. effektive Werkzeuge bereitzustellen, die es ermöglichen, die Immobilien nachhaltig zu gestalten und die Artenvielfalt an den Immobilien zu fördern.

»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 eine Photovoltaikanlage sind vorhanden. Smart-Meter-Messsysteme für Strom (Allgemeinflächen), Fernwärme, Fernkälte und Wasser liegen vor. Implementierung eines Energieoptimierungssystems wurde geprüft. Aushändigung der neuen »Instandhaltungs- und Ausbau-Richtlinie« sowie der »Biodiversitätsrichtlinie« an die Property Manager, mit dem Ziel, bei Bautätigkeiten die Immobilien nachhaltig zu gestalten und die Artenvielfalt an den Immobilien zu fördern.

Helsinki

Fredriksberg B und C



BREEAM®

Score Büro:
Sehr gut

6,8

FINNLAND

»Le Copernic«

Ein **BREEAM-In-Use-Zertifizierungsprozess** wurde im Geschäftsjahr durchlaufen, anhand der Ergebnisse werden die möglichen Optimierungen geprüft und priorisiert. 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.

Paris/Meudon

Le Copernic



Score Büro:
Sehr gut

6,3

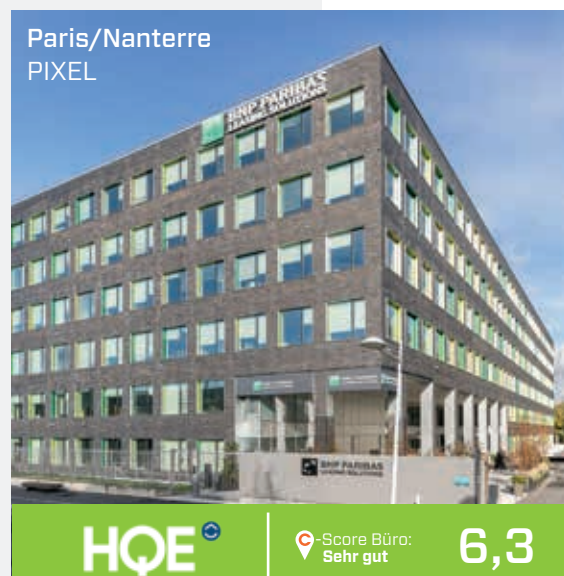
FRANKREICH

»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

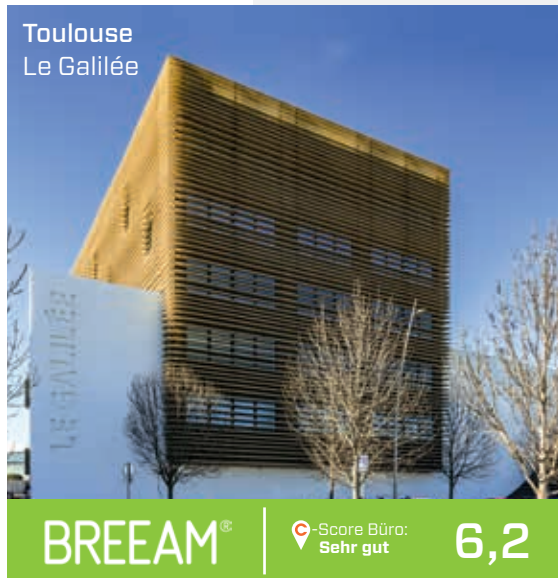


HQE®

Score Büro:
Sehr gut

6,3

FRANKREICH



»Le Galilée«

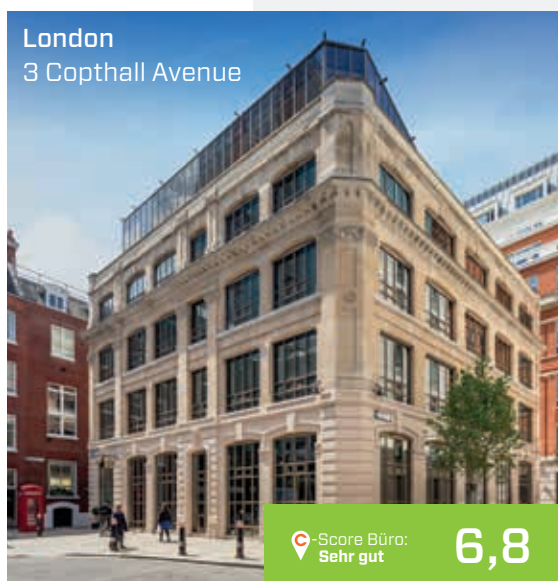
BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good); zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgmeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu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

GROSSBRITANNIEN



»Quatermile 3«

BREEAM-Zertifikat für Neubauten (Very Good) vorliegend; zur Betriebsoptimierung wurden die Allgmeinflächen 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. Das Energieoptimierungssystem »Aedifion« wurde implementiert und ist erfolgreich im Einsatz. Aktuell wird die Installation eines Batteriespeichers inklusive einer Photovoltaikanlage geprüft, womit wirtschaftliche Vorteile für den Mieter generiert werden können.



»3 Copthall Avenue«

Umstellung der Allgmeinflächen 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 (Allgmeinflächen) und Erdgas liegen vor. Für 2025 wird die Implementierung eines Smart-Building-Systems geprüft, mit dem durch intelligente Steuerung der technischen Anlagen Energieeinsparungen erzielt werden sollen.

»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.



ÖSTERREICH

»Renaissance«

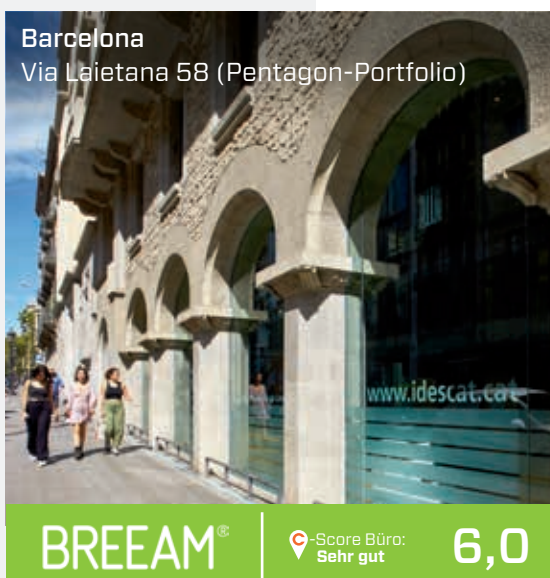
BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend (Asset Performance und Building Management: Very Good). Zur Betriebsoptimierung wurde ein Audit durchgeführt. Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Mietern wurde die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen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



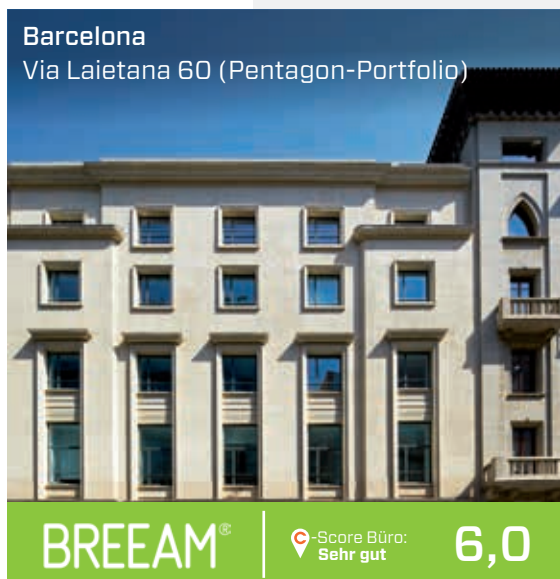
POLEN

»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. Energieeffizient isolierte Fenster werden an der Front- und Rückfassade eingebaut. Eine Photovoltaikanlage, die gleichzeitig als Sonnenschutz konstruiert wurde, ist für 2025 geplant.

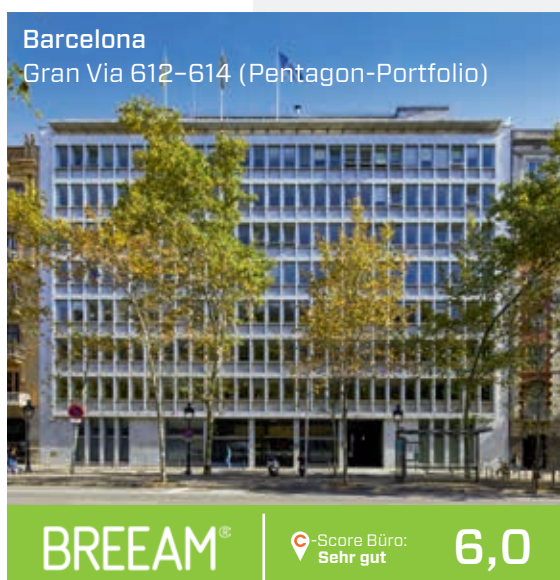


SPANIEN



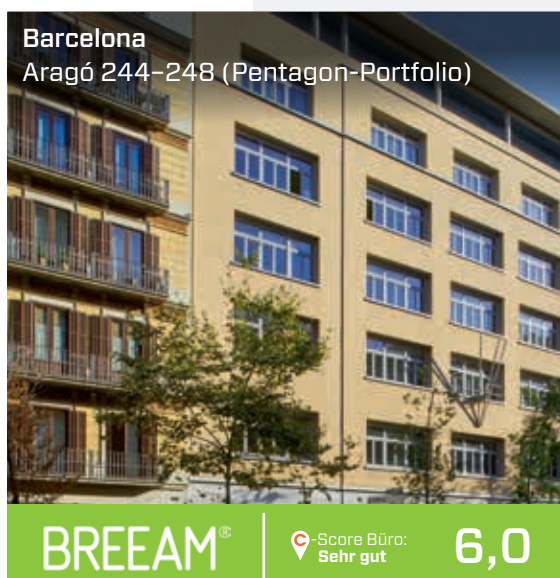
»Via Laietana 60«

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.



»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.



»Aragó 244-248«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »D« auf »C«. Die Fenster von drei Innenhöfen wurden bereits 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.



NEWS

Weitere Aktivitäten im Immobilienbestand

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



Helsinki Fredriksberg B und C

Die 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 umfassenden 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.



Toulouse Le Galilée

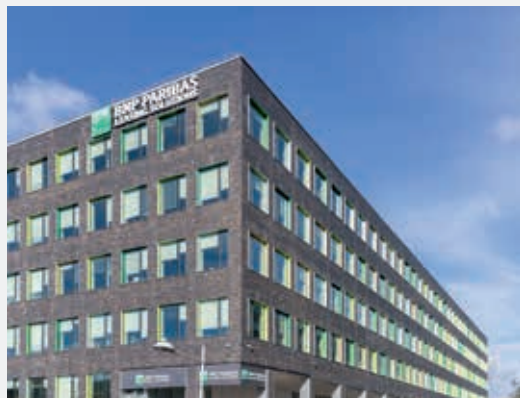


Der Mikrostandort ist geprägt von dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Hauptsitz von Airbus in der Nähe des Toulouser Flughafens. Aufgrund des unmittelbaren Einflusses der Covid-19-Krise auf diesen Sektor wurden an dem Standort im großen Stil Flächen zurückgegeben. Auch Le Galilée konnte sich dieser Entwicklung nicht entziehen und musste neu positioniert werden. Im Geschäftsjahr 2024 ist es gelungen, rund 7.500 qm ab dem 1. Januar 2025 an drei verschiedene Unternehmen zu vermieten: das Beratungsunternehmen Accenture, den Projektentwickler Ovalie und das Technikunternehmen Sabena.



Paris/Nanterre PIXEL

Für das Objekt »PIXEL« führten die monatelangen Verhandlungen mit dem Bestandsmieter BNP Paribas zu keiner Vertragsverlängerung. Der Mieter ist im vierten Quartal 2024 ausgezogen. Die Nachvermietungsaktivitäten wurden eingeleitet und treffen auf einen herausfordernden Vermietungsmarkt. Erste Gespräche mit potenziellen Mietern haben bereits stattgefunden.





NEWS



München Campus E

Seit dem Ankauf im Juni 2017 war die Stadt München, die mit Ende der Mietvertragslaufzeit im Dezember 2023 ausgezogen ist, Hauptmieter des Gebäudes. Kleinere Flächen sind weiterhin an das Unternehmen Telefonicá vermietet. Zur Neuvermietung wurden u. a. ein Musterbüro und eine Marketingsuite eingerichtet. Der Auszug des Mieters wurde genutzt, um das Gebäude auf den neuesten Stand der Technik zu bringen. Im Geschäftsjahr 2023 hatte das Gebäude die DGNB-Gold- sowie die WiredScore-Gold-Zertifizierung erhalten; eine WiredScore-Platinum-Zertifizierung ist für 2025 in Planung. Derzeit laufen vielversprechende Gespräche mit potenziellen Mietern.



Paris/Meudon Le Copernic

Der Mietvertrag mit dem alleinigen Mieter Dassault Systèmes ist im Geschäftsjahr ausgelaufen. Da Dassault die Flächen unverändert weiter nutzt, wird das Mietverhältnis derzeit mit einer unbefristeten Laufzeit fortgeführt. Mit dem Mieter wird aktuell über den Abschluss eines Anschlussmietvertrags verhandelt. Die Immobilie besitzt eine Nutzfläche von rund 11.000 qm, verteilt auf zwei Gebäudeachsen mit drei bzw. fünf Geschossen, sowie eine Tiefgarage.



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 Geschäftsjahr wurden die Renovierungsarbeiten in der Lobby und die Modernisierung der Meeting- und Sozialräume abgeschlossen. 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. Zudem hat ein Bestandsmieter, die Bundesrechtsanwaltskammer, den Mietvertrag um neun Jahre verlängert.

Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

innerhalb nur eines Jahres ist es unter schwierigsten Marktbedingungen gelungen, die Liquidität sowohl für 2024 als auch für die vorliegenden Mittelrückgaben für das Jahr 2025 durch den Verkauf von 23 Immobilien seit Dezember 2023 zu beschaffen. Zum Ende des Geschäftsjahres konnte im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Verringerung der Rückgabewünsche festgestellt werden. Die Entwicklung der Mittelrückgaben wird entscheiden, ob 2025 weitere Objektverkäufe unter den dann aktuellen Marktbedingungen notwendig werden.

Konzentration auf Kernaufgaben

Das Management arbeitet auch unter Berücksichtigung der erfolgten Verkäufe daran, dass der Fonds eine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose auf Basis von Kennzahlen hat. Zur Optimierung der Vermietungssituation, des Ertrags und des Bestands streben wir weitere Verbesserungen im ESG-Bereich und die Erhöhung der ESG-Zertifizierungsquote an. Durch indexierte Mietverträge mit entsprechenden Mietanpassungsklauseln bleibt gewährleistet, dass die Mieterträge mit der Inflation steigen.

Die fortlaufende Optimierung der Portfolioqualität dient dem Ziel, 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.

Immobilienmarkt gewinnt an Stabilität

Trotz aller noch existierenden Herausforderungen am Investmentmarkt sind erste Zeichen der Erholung des Immobilienmarkts bereits erkennbar. Sinkende Zinsen führen dazu, dass sich Investoren wieder vermehrt mit Immobilieninvestitionen befassen und das Transaktionsvolumen langsam steigt. Bei positiver Entwicklung dürfte der Verkaufsdruck bei Immobilien etwas nachlassen. Die hohen Baukosten haben zusammen mit anderen Faktoren dazu geführt, dass in den vergangenen Monaten viele Bauprojekte eingestellt wurden, die später dem Markt fehlen werden. Hochwertige Mietflächen in zentralen Lagen sind bereits knapp. In der Konsequenz ist zu erwarten, dass sich die Immobilienpreise im Jahr 2025 stabilisieren werden.



LEADING CITIES
INVEST

Gut aufgestellt

96,2%

Vermietungsquote

57,1%

Staatliche Mieter

AA-AMR

SCOPE

Juni 2024



Daher blicken wir grundsätzlich positiv auf das Jahr 2025. Die soliden Fundamental-daten des Immobilienportfolios lassen sich durch die Fokussierung auf Asset-Management-Maßnahmen und dabei insbesondere auf die Verlängerung von Mietverträgen und die Vermietung leerstehender Mietflächen weiter verbessern. Sofern aufgrund von anhaltenden Mittel-rückgaben weitere Objektverkäufe notwendig werden, fließen die erzielten Ergebnisse der Verkäufe in die Gesamtperformance des Fonds ein. Idealerweise fließen im Jahr 2025 wieder neue Mittel zu! Denn nur so sind perspektivisch chancenreiche

Zukäufe an den sich konsolidierenden Immobilienmärkten möglich. Und Wertsteigerungspotenzial gilt es auch für die Mehrheit der Anleger, die im LEADING CITIES INVEST verbleiben wollen, wieder zu erreichen.

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

Frankfurt am Main, 28. März 2025

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig

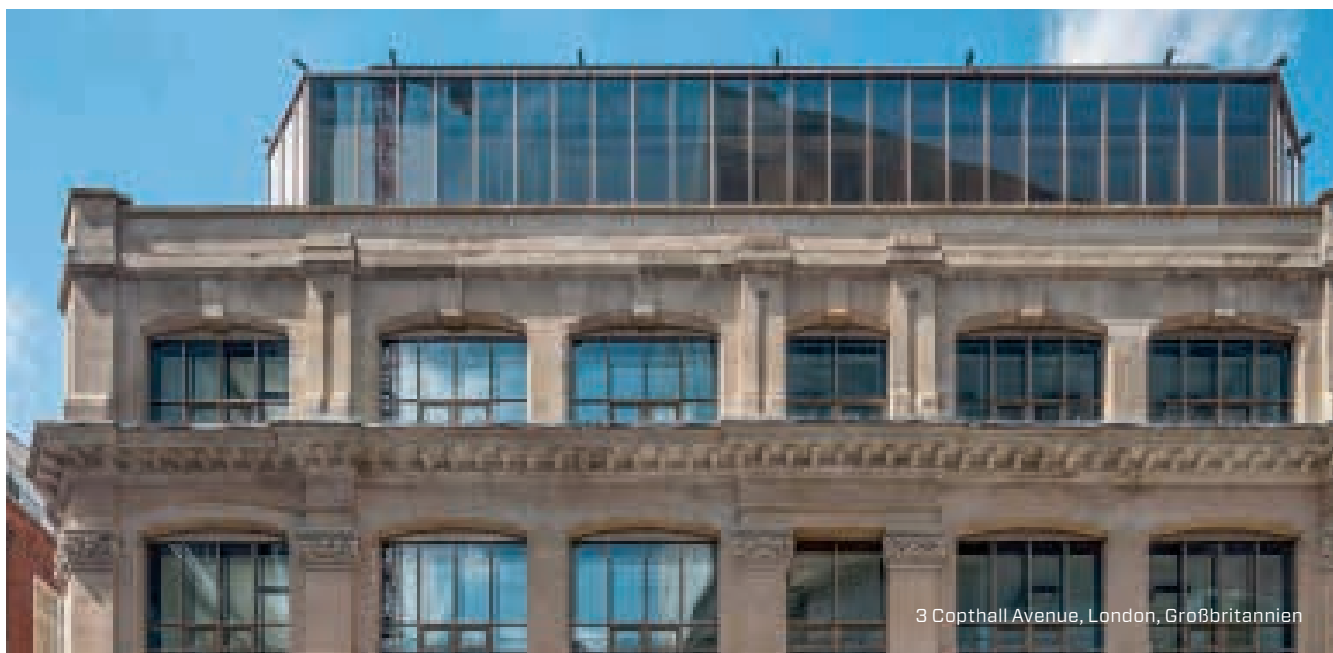


Sascha Schadly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



3 Copthall Avenue, London, Großbritannien

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

	31.12.2024 in Mio. EUR	31.12.2023 in Mio. EUR	31.12.2022 in Mio. EUR	31.12.2021 in Mio. EUR
Immobilien	250,4	477,1	545,0	502,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	203,4	301,3	356,7	327,9
Bankguthaben	109,1	99,9	178,0	130,6
Sonstige Vermögensgegenstände	169,7	221,0	238,4	232,8
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	160,9	227,4	298,3	260,4
Fondsvermögen	571,8	871,9	1.019,8	933,5
Anteilumlauf in Stück	7.575.275	9.337.254	9.646.566	8.797.447
Anteilwert in EUR	75,47	93,371	105,71	106,11
Ausgabepreis in EUR	79,62	98,51	111,52	111,95
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR	-	2,25	2,28	2,70
Tag der Ausschüttung	-	07.05.2024	02.05.2023	03.05.2022
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	- 17,1 %	- 9,7 %	2,2 %	2,6 %
Anlageerfolg seit Auflage ²⁾	- 2,9 %	17,1 %	29,8 %	27,0 %

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

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

Vermögensübersicht / zum 31. Dezember 2024

			Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände		in EUR	in EUR
I. Immobilien ¹⁾			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 20.516.533,91 EUR)		250.401.533,91	43,8
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 6.332.187,83 EUR)		203.434.378,55	35,6
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 6.651.810,65 EUR)		109.133.253,95	19,1
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 2.193.003,97 EUR)	14.272.878,92		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 27.305.092,93 EUR)	124.156.310,09		
3. Anschaffungsnebenkosten	19.993.651,86		
3.1 bei Immobilien: 10.741.247,68 EUR			
3.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 9.252.404,18 EUR			
4. Andere (davon in Fremdwährung: 3.956.248,13 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 33.454.345,03 EUR)	11.237.343,82	169.660.184,69	29,7
Summe der Vermögensgegenstände		732.629.351,10	128,1
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten	117.932.002,73		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	590.200,02		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.486.642,52 EUR)	15.160.121,76		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 3.214.550,94 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 4.701.193,46 EUR)	10.029.229,18	143.711.553,69	25,1
VI. Rückstellungen ³⁾ (davon in Fremdwährung: 1.173.148,58 EUR)		17.153.250,23	3,0
Summe der Schulden		160.864.803,92	28,1
VII. Fondsvermögen		571.764.547,18	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2024 siehe Seite 74.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 60 ff.
²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 73
³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seiten 74 f.

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST reduzierte sich insgesamt um 226,7 Mio. EUR auf 250,4 Mio. EUR. Dies resultiert aus den Verkäufen von 17 Immobilien sowie aus den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** weisen einen Wert von 203,4 Mio. EUR aus. Die Veränderung im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2023 in Höhe von – 97,9 Mio. EUR resultiert aus den Verkäufen von vier über Beteiligungen gehaltenen Immobilien sowie aus den Wertveränderungen der Immobilien in den Beteiligungsgesellschaften.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2024 insgesamt acht direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter drei in Deutschland, zwei in Frankreich sowie jeweils eines in Großbritannien, Österreich und Belgien. Außerdem werden elf 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 60 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (109,1 Mio. EUR) sind auf Kontokorrentkonten sowie als Tages- und Festgelder angelegt und haben einen Anteil von 19,1 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Nettofondsvermögens (28,6 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 14,3 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten (10,4 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Mieten (2,3 Mio. EUR). Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2025.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 124,2 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung Ende des Berichtszeitraumes 20,0 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (10,7 Mio. EUR) und den über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (9,3 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (11,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (2,9 Mio. EUR), Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (2,5 Mio. EUR), Forderungen aus sonstigen Steuern (2,4 Mio. EUR) und Umsatzsteuer (2,3 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Sicherheitsleistungen (0,9 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (117,9 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (48,4 Mio. EUR), Frankreich (25,0 Mio. EUR), Finnland (20,0 Mio. EUR) sowie Spanien (11,0 Mio. EUR) und Österreich (13,5 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten aus Krediten berücksichtigen zum einen die Kreditaufnahmen für die direkt gehaltenen Immobilien (59,4 Mio. EUR). Darüber hinaus werden in dieser Position auch solche Darlehen berücksichtigt, die auf Fondsebene für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien aufgenommen wurden (58,5 Mio. EUR).

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

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung

(15,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Mietabgrenzungen und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 14,3 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kautionen (0,8 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (10,0 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Verkäufen (4,4 Mio. EUR), Vergütungsforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens (1,6 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (2,3 Mio. EUR) sowie aus Devisentermingeschäften (0,4 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 17,2 Mio. EUR beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungen sowie für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien.

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

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 1,7 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 (9,1 Mio. EUR), für Energiemanagement (2,9 Mio. EUR), für Vermietungskosten (1,7 Mio. EUR), für Steuern (1,0 Mio. EUR) sowie für Beratungs- und Prüfungskosten (0,5 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 571,8 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2024 wurden 55.820 Anteile ausgegeben und 1.817.799 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 7.575.275 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 75,47 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 Immobilienentransaktionen betreffen die im Geschäftsjahr durchgeführten Verkäufe. Eine Übersicht über die im Berichtszeitraum getätigten Verkäufe von Immobilien wird auf den Seiten 71 ff. 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 75 dargestellt.

Immobilienverzeichnis

19 Immobilien an 14 Standorten in acht Ländern



Vermögensaufstellung, Teil I / Immobilienverzeichnis

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung
Laufende Nummer		1
Name der Immobilie		Le Gallilée
Land		Frankreich
Lage des Grundstücks		31700 Toulouse-Blagnac, 9 Boulevard Henri Ziegler
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	24.000.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	24.000.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	24.000.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	4,2
Anschaftungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.493.242,05
in % des Kaufpreises		9,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.541.727,00
davon sonstige Kosten	in EUR	951.515,05
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	249.759,69
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.179.615,26
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,7
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		09/2019
Bau-/Umbaujahr		2010
Grundstücksgröße	in qm	11.173,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	10.478,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung ⁴⁾		B 81 %, Kfz 19 %
Ausstattung ⁵⁾		K, L, D, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.798,8
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.782,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	57,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	46,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		- ⁹⁾
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	- ⁹⁾
Mieteinnahmen 01.01.2024 - 31.12.2024 ⁶⁾		- ⁹⁾
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2025 - 31.12.2025 ⁶⁾⁷⁾		- ⁹⁾
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		0,0

			Zwischensumme Immobilien
2	3	4	
PIXEL	CAMPUS E	Kugelhaus	
Frankreich	Deutschland	Deutschland	
92000 Nanterre, 12-14 Rue du Port	80992 München, Georg-Brauchle-Ring 64-66	01069 Dresden, Wiener Platz 10	
G	G	G	
-	-	-	
51.300.000,00	54.600.000,00	10.500.000,00	
50.900.000,00	55.000.000,00	10.500.000,00	
51.100.000,00	54.800.000,00	10.500.000,00	140.400.000,00
8,9	9,6	1,8	24,5
7.743.642,21	2.937.705,91	958.013,81	14.132.603,98
9,3	5,3	7,3	
5.601.925,00	1.982.500,00	488.500,00	
2.141.717,21	955.205,91	469.513,81	
776.060,54	294.414,12	95.984,95	
4.047.812,98	714.316,23	473.892,96	6.415.637,43
0,7	0,1	0,1	1,1
5,2	2,4	5,0	
03/2020	06/2017	12/2019	
2013	2004/2017	2006/2013-2014/2017-2018	
7.008,0	5.759,0	1.599,0	
16.446,7	9.182,0	4.867,1 ⁸⁾	
-	-	-	
B 92 %, Kfz 7 %, H 1 %	B 92 %, Kfz 7 %, I 1 %	H 97 %, I 3 %	
K, L, D, TG	K, L, D, TG	K, L, D	
4.147,9	2.342,8	884,4	
3.798,7	2.522,2	884,4	
59,0	50,0	46,0	
49,0	58,0	46,0	
- 9)	- 9)	0,0	
- 9)	- 9)	4,8	
- 6)	- 9)	833,1	
- 9)	- 9)	886,6	
48,9	31,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 70

Fortsetzung von Seite 61

		I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung
Laufende Nummer		5
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	11.100.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	11.370.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	11.235.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,0
Anschaftungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	949.573,17
in % des Kaufpreises		7,3
davon Gebühren und Steuern	in EUR	512.500,00
davon sonstige Kosten	in EUR	437.073,17
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	86.365,67
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	687.810,19
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,3
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⁾		I 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	8,0
Mieteinnahmen 01.01.2024 – 31.12.2024 ⁶⁾		840,3
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2025 – 31.12.2025 ^{6) 7)}		840,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		35,0

		II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ¹⁰⁾	Summe Immobilien
6	7	8	
Nerviens 85	Cross Dock Upper Austria	3 Copthall Avenue	
Belgien	Österreich	Großbritannien	
1040 Brüssel	4470 Enns	EC2R 7BH London	
Avenue des Nerviens 85	Johanna-Hager-Straße 2	3 Copthall Avenue	
G	G	G	
-	-	-	
43.800.000,00	34.100.000,00	20.516.533,91	
44.000.000,00	34.600.000,00	20.516.533,91	
43.900.000,00	34.350.000,00	20.516.533,91	250.401.533,91
7,7	6,0	3,6	43,8
1.134.389,16	3.604.460,05	1.780.877,74	21.601.904,10
2,6	8,0	8,9	
0,00	2.095.000,00	1.076.546,80	
1.134.389,16	1.509.460,05	704.330,94	
64.094,59	319.491,60	224.497,22	
287.509,47	2.728.259,53	622.031,06	10.741.247,68
0,1	0,5	0,1	1,9
2,6	7,6	3,5	
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 90 %, Kfz 10 %	I 100 %	B 100 %	
K, L, D, TG	-	K, L	
2.444,8	1.579,5	1.294,7	
2.481,1	1.470,1	1.252,4	
36,0	45,0	44,0	
36,0	45,0	44,0	
24,6	0,0	0,0	
6,9	14,5	5,9	
2.449,7	1.524,8	935,7	
1.937,2	1.524,8	1.222,2	
0,0	39,3	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 70

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma		KanAm Grund
Rechtsform		Copernic Meudon SAS
Sitz der Gesellschaft		92200 Neuilly-sur-Seine 29, Rue du Pont
Gesellschaftskapital	in EUR	17.074.031,00
Beteiligungsquote	in %	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00
Darlehen	in EUR	9.200.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	18.796.747,28
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,5
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00
in % des Kaufpreises		0,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0
Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		9
Name der Immobilie		Le Copernic
Land		Frankreich
Lage des Grundstücks		92360 Meudon-la-Forêt, 1-3, Rue Jeanne Braconnier
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	22.100.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	21.700.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	21.900.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,9
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00
in % des Kaufpreises		8,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	235.373,16
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	549.203,47
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,3
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008
Grundstücksgröße	in qm	7.200,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung ⁴⁾		B 90 %, Kfz 10 %
Ausstattung ⁵⁾		K, L, TG, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.866,8
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.896,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	50,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	47,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	0,0 ¹¹⁾
Mieteinnahmen 01.01.2024 - 31.12.2024 ⁶⁾		1.881,4
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2025 - 31.12.2025 ⁶⁾⁷⁾		1.881,4
Fremdfinanzierungsquote		
in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		42,0

Zwischensumme
der Beteiligungen
an Immobilien-
Gesellschaften

Riglos Business SL			
28022 Madrid Calle Nanclares de Oca 1B			
8.894.138,19			
100,0			
08/2021			
19.954.259,21			
37.770.000,00 ¹²⁾			
78.654.552,81			97.451.300,09
10,4			12,9
3.959.172,24			3.959.172,24
4,0			
0,00			
3.959.172,24			
119.859,43			
2.609.746,92			2.609.746,92
0,3			
6,6			
10 Gran Via 612-614 Spanien 08007 Barcelona, Gran Via de les Cortes Catalanes 612-614	11 Via Laietana 58 Spanien 08003 Barcelona, Via Laietana 58	12 Via Laietana 60-62 Spanien 08003 Barcelona, Via Laietana 60-62	
G	G	G	
-	-	-	
53.900.000,00	19.600.000,00	24.500.000,00	
52.000.000,00	18.900.000,00	23.700.000,00	
52.950.000,00	19.250.000,00	24.100.000,00	118.200.000,00
9,3	3,4	4,2	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
08/2021	08/2021	08/2021	
1944/1994/2008/ 2017-2020	1917/1990/2017	1943/2016	
2.032,0	517,0	593,0	
9.944,0	3.499,0	4.914,0	
-	-	-	
B 100 %	B 100 %	B 100 %	
K, L, TG	K, L	K, L	
2.476,2	907,6	1.041,9	
2.476,2	907,6	1.041,9	
43,0	43,0	48,0	
48,0	43,0	53,0	
0,0	0,0	0,0	
11,5	8,5	8,5	
2.476,2	907,6	1.041,9	
2.476,2	907,6	1.041,9	
28,5 ¹³⁾	28,5 ¹³⁾	28,5 ¹³⁾	Fußnoten siehe Seite 70

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma		
Rechtsform		
Sitz der Gesellschaft		
Gesellschaftskapital	in EUR	
Beteiligungsquote	in %	
Übergang von Nutzen und Lasten		
Gesellschafterdarlehen	in EUR	
Darlehen	in EUR	
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	
Anteil am Fondsvermögen	in %	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung 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	
Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		13
Name der Immobilie		Aragó 244–248
Land		Spanien
Lage des Grundstücks		08007 Barcelona, Carrer d'Aragó 244–248
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	37.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	35.100.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	36.350.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	6,4
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		08/2021
Bau-/Umbaujahr		1957/2004/2019
Grundstücksgröße	in qm	1.669,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	6.369,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	–
Art der Nutzung ⁴⁾		B 100 %
Ausstattung ⁵⁾		K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.904,6
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.904,6
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	38,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	43,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	8,5
Mieteinnahmen 01.01.2024 – 31.12.2024 ⁶⁾		1.904,6
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2025 – 31.12.2025 ⁶⁾⁷⁾		1.904,6
Fremdfinanzierungsquote		
in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		28,5 ¹³⁾

Zwischensumme
der Beteiligungen
an Immobilien-
Gesellschaften

Kiinteistö Oy Fredriksberg B	Kiinteistö Oy Fredriksberg C	Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH	
00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	60327 Frankfurt am Main Platz der Einheit 2, Pollux	
21.639.312,85	16.932.410,19	13.934.270,22	
100,0	100,0	100,0	
12/2019	12/2019	05/2020	
10.900.000,00	8.500.000,00	28.000.000,00	
11.112.000,00 ¹²⁾	8.888.000,00 ¹²⁾	27.500.000,00 ¹²⁾	
24.405.683,25	19.505.682,80	15.908.873,17	157.271.539,31
3,2	2,6	2,1	20,8
1.893.975,66	1.491.729,70	2.659.988,80	10.004.866,40
7,3	7,1	10,9	
559.172,33	436.717,66	1.139.707,00	
1.334.803,33	1.055.012,04	1.520.281,80	
124.648,41	102.532,59	239.637,42	
938.951,53	739.535,31	1.437.792,42	5.726.026,18
0,2	0,1	0,3	
4,8	4,8	5,4	
14 Fredriksberg B	15 Fredriksberg C	16 Mebeshaus	
Finnland	Finnland	Deutschland	
00510 Helsinki, Konepajankuja 3	00510 Helsinki, Konepajankuja 5	10969 Berlin Charlottenstraße 82	
G	G	G	
-	-	-	
35.200.000,00	28.400.000,00	43.000.000,00	
35.400.000,00	27.600.000,00	43.800.000,00	
35.300.000,00	28.000.000,00	43.400.000,00	261.250.000,00
6,2	4,9	7,6	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
12/2019	12/2019	05/2020	
2020	2020	1913/2010/2021	
2.127,0	1.454,0	910,0	
6.712,0	4.916,5	4.035,0	
-	-	-	
B 85 %, Kfz 11 %, A 4 %	B 55 %, Kfz 13 %, A 26 %, H 5 %, I 1%	B 92 %, A 4 %, I 4 %	
K, L, TG	K, L, TG	L, B	
1.886,9	1.529,8	1.773,1	
1.890,8	1.536,1	1.738,3	
66,0	66,0	48,0	
66,0	66,0	57,0	
8,5	15,3	0,0	
5,6	5,3	11,7	
1.732,0	1.301,5	1.755,7	
1.732,0	1.301,5	1.755,7	
31,5	31,7	63,4	

Fußnoten siehe
Seite 70

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma		Loonie Propco 3 Sarl
Rechtsform		2529 Howald, Luxemburg
Sitz der Gesellschaft		45, Rue des Scillas
Gesellschaftskapital	in EUR	17.512.003,15
Beteiligungsquote	in %	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		01/2021
Gesellschafterdarlehen	in EUR	14.700.000,00
Darlehen	in EUR	21.900.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	21.549.836,49
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,9
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	3.797.730,31
in % des Kaufpreises		11,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.928.258,00
davon sonstige Kosten	in EUR	1.869.472,31
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	322.171,22
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	2.307.547,52
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,1
Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		17
Name der Immobilie		Hammer Straße 30-34
Land		Deutschland
Lage des Grundstücks		22041 Hamburg Hammer Straße 30-34
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	55.000.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	54.000.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	54.500.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	9,5
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		01/2021
Bau-/Umbaujahr		2006
Grundstücksgröße	in qm	4.479,0
Nutzfläche Gewerbe	in qm	16.008,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung ⁴⁾		B 91 %, Kfz 6 %, I 3 %
Ausstattung ⁵⁾		K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.705,5
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.705,5
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	52,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	47,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	12,0
Mieteinnahmen 01.01.2024 – 31.12.2024 ⁶⁾		2.705,5
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2025 – 31.12.2025 ^{6) 7)}		2.705,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		
		40,2

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ¹⁰⁾		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	
14.094.976,04	14.788.554,19	
100,0	100,0	
05/2019	11/2020	
14.796.957,95	27.305.092,93	
-	16.383.055,76	
17.227.539,76	6.190.316,88	202.239.232,44
2,3	0,8	26,8
1.381.819,65	1.039.975,04	16.224.391,40
8,2	7,0	
168.245,09	-	
1.213.574,56	1.039.975,04	
126.351,53	104.311,60	
608.636,15	610.194,33	9.252.404,18
0,1	0,1	
4,4	5,9	
18	19	
Renaissance	Quartermile 3	
Polen	Großbritannien	
00-561 Warschau Mokotowska 19	EH3 9GL Edinburgh 10 Nightingale Way	
G	G	
-	-	
31.900.000,00	46.101.858,56	
32.600.000,00	45.981.173,06	
32.250.000,00	46.041.515,81	394.041.515,81
5,6	8,1	
-	3.221.761,54	
-	7,0	
-	2.519.534,11	
-	702.227,43	
-	347.379,12	
-	2.402.705,61	
-	0,4	
-	5,9	
05/2019	11/2020	
1902/2005/2017	2018	
1.062,0	2.968,0	
5.261,1	6.821,8	
-	-	
B 71 %, H 20 %, Kfz 9 %	B 100 %	
K, L, TG	TG	
1.745,5	2.880,0	
1.708,1	3.030,8	
51,0	54,0	
50,0	64,0	
0,0	0,0	
1,5	7,9	
1.726,8	2.955,4	
1.726,8	2.955,4	
0,0	35,6	

Fußnoten siehe
Seite 70

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 63)	250.401.533,91
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 69) ¹⁴⁾	202.239.232,44
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	19.993.651,86

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

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

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

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

⁵⁾ B = Baudenkmal
K = Klimaanlage
L = Lasten-, Personenaufzug
D = Dachterrasse
TG = Tiefgarage
F = Fitnessraum

⁶⁾ Zum Schutz der Interessen der Mieter wird auf die Veröffentlichung der tatsächlichen sowie der prognostizierten Mieteinnahmen verzichtet, sofern ein Objekt mit weniger als fünf Mietern belegt ist oder wenn die Mieteinnahmen aus einer Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Es wird hier die Bewertungs-miete angegeben.

⁷⁾ Die Angaben zu den prognostizierten Mieteinnahmen sind nicht vom Testat der Wirtschaftsprüfer erfasst.

⁸⁾ neues Aufmaß

⁹⁾ Im Umbau befindlich, Flächen stehen zur Vermietung aktuell nicht zur Verfügung.

¹⁰⁾ Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 31. Dezember 2024; Kurse siehe Seite 74

¹¹⁾ Mietvertrag ist zum 31. Dezember 2024 ausgelaufen und läuft aktuell unbefristet weiter.

¹²⁾ Das Darlehen ist ganz oder teilweise auf Fondsebene und nicht in der Immobilien-Gesellschaft gebucht.

¹³⁾ bezogen auf das Gesamtportfolio der Beteiligung

¹⁴⁾ Die beiden Immobilien-Gesellschaften, welche die veräußerten Immobilien »Wythe Building« und »147 Milk Street« gehalten haben, sind gemäß Vorgaben des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. nicht mehr im Immobilienverzeichnis enthalten.

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

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

Leerstandsquote

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

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Bruttosollmiete

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

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

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

Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

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

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkauf vor dem Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis zum 31. Dezember 2024

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Datum der Kaufverpflichtung	Verkaufsdatum	Kaufpreis Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ¹⁾					
Großbritannien					
Greenside EH7 5JH Edinburgh, 12 Blenheim Place	07/2018	12/2023	01/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Frankreich					
300 Prado 13008 Marseille, 300 Avenue du Prado	05/2019	12/2023	02/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 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				
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⁾
Notre Dame 06000 Nizza, 22/26 Avenue Notre Dame, 33 Rue Lamartine	04/2019	10/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Panorama 59350 Saint-André-lez-Lille, 180 Rue Sadi Carnot	09/2021	11/2024	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾

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

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

Fortsetzung von Seite 71

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				
Deutschland				
Liebigstraße 6 60323 Frankfurt am Main, Liebigstraße 6	09/2019	05/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
Hanomagstraße 31 21244 Buchholz, Hanomagstraße 31	12/2018	11/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
Estlandring 1-3 23560 Lübeck, Estlandring 1-3	12/2018	11/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
An der Bübleber Grenze 7 99098 Erfurt, An der Bübleber Grenze 7	12/2018	11/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
Otto-Flath-Straße 1 24109 Melsdorf/Kiel, Otto-Flath-Straße 1	12/2018	11/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
Annaberger Straße 101 09120 Chemnitz, Annaberger Straße 101	12/2018	11/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
Am Hellweg 9 44805 Bochum, Am Hellweg 9	12/2018	11/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung¹⁾				
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 Euro-Währung				
Irland				
Wythe Building D02 CX48 Dublin, 48-50 Cuffe Street	10/2019	08/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
Wythe Building Dublin PropCo Sarl, 45, Rue des Scillas, 2529 Howald, Luxemburg (100 %)				
Spanien				
Aragó 330-332 08009 Barcelona, Carrer d'Aragó 330-332	08/2021	12/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
Riglos Business SL, Calle Nanclares de Oca 1B, 28022 Madrid, Spanien (100 %)				
Finnland				
Fab9 00130 Helsinki, Fabianinkatu 9	03/2022	12/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾
KOy Horizon Fabian, Valimotie 17-19, 00380 Helsinki, Finnland (100 %)				

¹⁾ Maßgebend für die Währungsumrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsüberganges.²⁾ Die Werte dürfen aufgrund verkäuferseitiger (käuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

Fortsetzung von Seite 72

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Verkaufsdatum	Kaufpreis Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
4. 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 %)				

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2024

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Datum der Kauf- verpflichtung	Kaufpreis Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Deutschland				
Kugelhaus 01069 Dresden, Wiener Platz 10	12/2019	12/2024	k. A. ²⁾	k. A. ²⁾

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

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

Vermögensaufstellung, Teil II / Bestand der Bankguthaben

	Bestand in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern)		
EUR	102.481.443,30	17,9
GBP	4.329.454,53	0,8
CHF	2.300.524,07	0,4
USD	21.832,05	0,0
Bankguthaben gesamt	109.133.253,95	19,1

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2024 siehe Seite 74.

Vermögensaufstellung, Teil III /

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		169.660.184,69	29,7
(insgesamt in Fremdwährung: 33.454.345,03 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	14.272.878,92		2,5
(davon in Fremdwährung: 2.193.003,97 EUR)			
davon Betriebskostenvorlagen: 10.429.912,14 EUR			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 2.339.136,30 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	124.156.310,09		21,7
(davon in Fremdwährung: 27.305.092,93 EUR)			
3. Anschaffungsnebenkosten	19.993.651,86		3,5
3.1 bei Immobilien: 10.741.247,68 EUR			
3.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften:			
9.252.404,18 EUR			
5. Andere	11.237.343,82		2,0
(davon in Fremdwährung: 3.956.248,13 EUR)			
II. Verbindlichkeiten		160.864.803,92	23,6
(insgesamt in Fremdwährung: 4.701.193,46 EUR)			
1. aus Krediten	117.932.002,73		20,6
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	590.200,02		0,1
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	15.160.121,76		2,7
(davon in Fremdwährung: 1.486.642,52 EUR)			
4. aus anderen Gründen	10.029.229,18		1,8
(davon in Fremdwährung: 3.214.550,94 EUR)			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanz-			
instrumenten (s. Erläuterungen Seite 75): 434.434,80 EUR			
III. Rückstellungen		17.153.250,23	3,0
(davon in Fremdwährung: 1.173.148,58 EUR)			
IV. Fondsvermögen		571.764.547,18	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2024 siehe unten.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2024 folgende Kurse auf:

- 1,00 EUR = 0,82860 GBP (Britische Pfund)
- 1,00 EUR = 0,94370 CHF (Schweizer Franken)
- 1,00 EUR = 1,04560 USD (US-Dollar)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

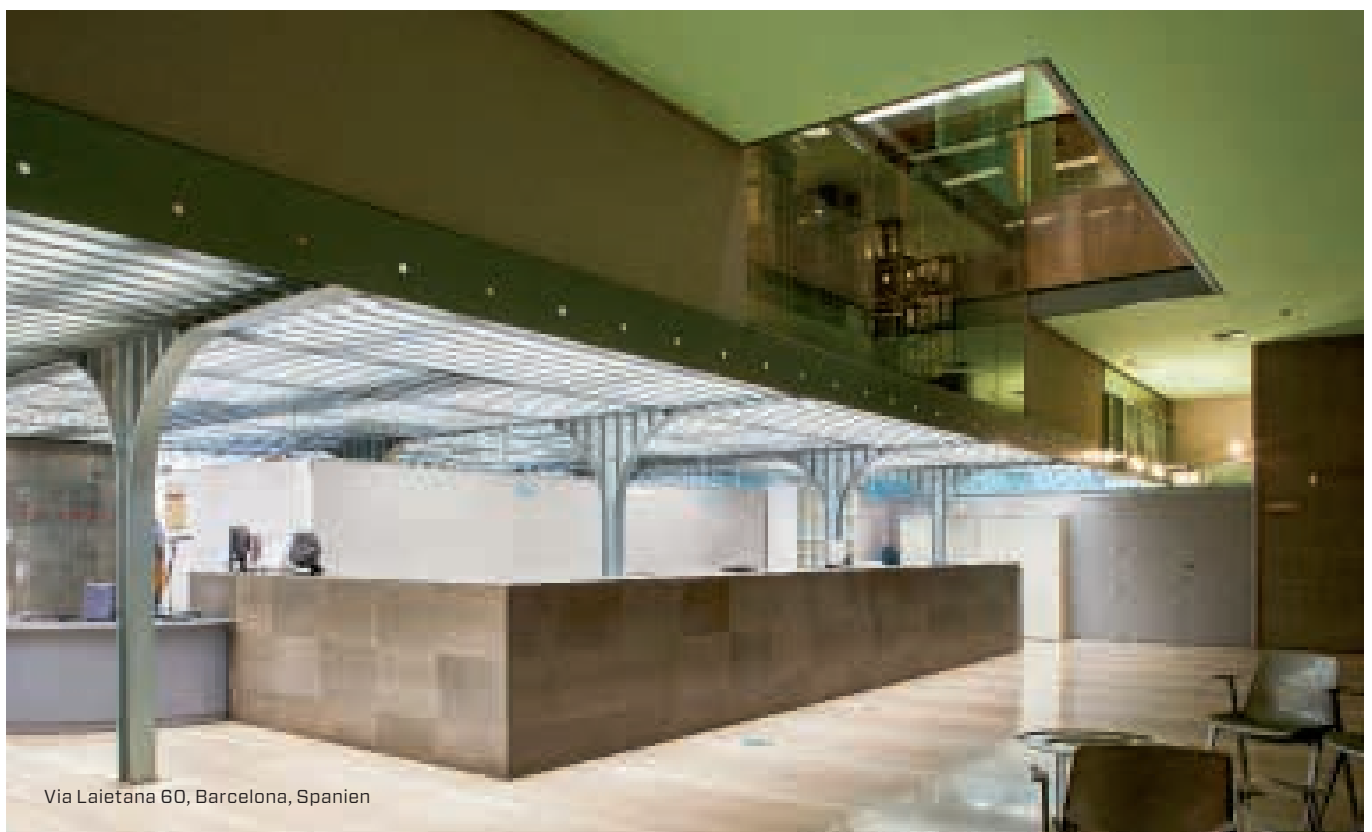
	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert ¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvermögens (netto)
GBP	46,4	55.380.154,56	55.814.589,36	- 434.434,80	- 0,08
Summe Offene Positionen		55.380.154,56	55.814.589,36	- 434.434,80	- 0,08

2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Gesamtergebnis EUR
GBP	83,2	94.378.013,04	- 4.281.981,88
USD	41,2	37.567.870,69	- 886.090,03
CHF	41,5	43.200.042,14	807.934,25
Summe Geschlossene Positionen		175.145.925,87	- 4.360.137,66

¹⁾ Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2024



Ertrags- und Aufwandsrechnung /

vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	in EUR	in EUR	in EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		1.793.333,13	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		308.704,85	
(davon in Fremdwährung: 12.730,64 EUR)			
3. Sonstige Erträge		9.200.869,39	
(davon in Fremdwährung: 2.669.475,02 EUR)			
4. Erträge aus Immobilien		22.890.241,94	
(davon in Fremdwährung: 1.727.377,08 EUR)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		17.729.540,41	
Summe der Erträge			51.922.689,72
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		8.826.022,82	
(davon in Fremdwährung: 603.443,99 EUR)			
a) davon Betriebskosten	2.644.917,84		
(davon in Fremdwährung: 278.582,76 EUR)			
b) davon Instandhaltungskosten	3.749.039,53		
(davon in Fremdwährung: 216.093,64 EUR)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	2.402.624,58		
(davon in Fremdwährung: 33.874,95 EUR)			
d) davon sonstige Kosten	29.440,87		
(davon in Fremdwährung: 74.892,64 EUR)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		22.931,78	
(davon in Fremdwährung: 22.931,78 EUR)			
3. Ausländische Steuern		385.985,77	
(davon in Fremdwährung: - 47.570,36 EUR)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		2.891.006,68	
(davon in Fremdwährung: 68.889,34 EUR)			
5. Verwaltungsvergütung		7.360.964,90	
davon nicht erfolgsabhängige Vergütung	7.360.964,90		
6. Verwahrstellenvergütung		440.353,26	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		408.932,48	
8. Sonstige Aufwendungen		3.759.422,10	
(davon in Fremdwährung: 123.050,20 EUR)			
davon Sachverständigenkosten	239.701,01		
Summe der Aufwendungen			24.095.619,79
III. Ordentlicher Nettoertrag			27.827.069,93
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne		0,00	
2. Realisierte Verluste		127.441.744,32	
a) aus Immobilien	81.399.858,80		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	41.681.747,86		
c) Sonstiges	4.360.137,66		
davon aus Devisentermingeschäften: 4.360.137,66 EUR			

Fortsetzung auf Seite 77

	in EUR	in EUR	in EUR
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			- 127.441.744,32
Ertragsausgleich			8.026.444,10
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			- 91.588.230,29
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		4.792.452,98	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		- 48.073.472,79	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			- 43.281.019,81
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			- 134.869.250,10

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen im Inland** (1,8 Mio. EUR) resultieren aus angelegten Tagesgeldern sowie den Zinserträgen aus den laufenden Konten.

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen im Ausland** (0,3 Mio. EUR) im Inland resultieren aus angelegten Tages- und Festgeldern sowie den Zinserträgen aus den laufenden Konten.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 9,2 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (5,0 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (2,6 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (0,8 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** (22,9 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien und der Immobilien-Gesellschaften in Finnland erzielt.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** (17,4 Mio. EUR) resultieren aus einer Ausschüttung einer spanischen Beteiligungsgesellschaft.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 8,8 Mio. EUR enthalten Instandhaltungskosten (3,7 Mio. EUR), nicht umlagefähige Betriebskosten (2,6 Mio. EUR) sowie Kosten der Immobilienverwaltung (2,4 Mio. EUR).

Die **Ausländischen Steuern** (0,4 Mio. EUR) beinhalten Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** betreffen die zur Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen (2,9 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung** für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt für den Berichtszeitraum 7,4 Mio. EUR.

Die **Vergütung der Verwahrstelle** betrug 0,4 Mio. EUR.

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

Die **Sonstigen Aufwendungen** (3,8 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Sonderwerbungskosten der Beteiligungsgesellschaften in Finnland (1,3 Mio. EUR), die

Weiterbelastung der durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Bestandsprovision (1,1 Mio. EUR), sonstige Steuer- und Rechtsberatungskosten (0,6 Mio. EUR), sonstige Finanzierungskosten (0,3 Mio. EUR) sowie Sachverständigenkosten (0,2 Mio. EUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich der **Ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 27,9 Mio. EUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Verluste (127,4 Mio. EUR) resultieren aus den Immobilienverkäufen sowie aus Kurssicherungsgeschäften in Britischen Pfund (GBP), Schweizer Franken (CHF) und US-Dollar (USD).

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

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** beträgt 8,0 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (– 91,6 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie dem Ertragsausgleich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (– 43,3 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (4,8 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (– 48,1 Mio. EUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (– 91,6 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (– 43,3 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von – 134,9 Mio. EUR.

Verwendungsrechnung / zum 31. Dezember 2024

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	0,00	0,00
1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	46.100,07	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 91.588.230,29	– 12,09
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	91.542.130,22	12,08
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	0,00	0,00
1. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung ¹⁾	0,00	0,00
1. Endausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00

¹⁾ Die Ausschüttungen unterliegen dem seit 1. Januar 2018 geltenden Investmentsteuergesetz (InvStG). Näheres dazu finden Sie auf den Seiten 98 ff.

Aufgrund des realisierten Ergebnisses von – 91.588.230,29 EUR wird keine Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 vorgenommen.

Es werden 91.542.130,22 EUR aus dem Sondervermögen zugeführt.

Entwicklungsrechnung / Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	IN EUR	IN EUR
I. Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres		871.894.799,25
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 20.094.284,25
2. Mittelzufluss (netto)		- 151.775.032,35
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	4.989.028,17	
b) Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	- 156.764.060,52	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		- 8.026.444,10
3. a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten*		14.634.758,72
davon bei Immobilien	14.539.119,82	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	95.638,90	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		- 134.869.250,10
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne	4.792.452,98	
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste	- 48.073.472,79	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		571.764.547,17

* In dieser Position sind die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des LEADING CITIES INVEST reduzierte sich im Berichtszeitraum auf 571,8 Mio. EUR.

1) Ausschüttung für das Vorjahr

Ausgeschüttet wurden 20,1 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (7. Mai 2024) vorhandenen Anteile.

2) Mittelzufluss (netto)

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

3) Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich

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

3.a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten

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

4) Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seiten 76 ff.).

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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

1. **Angaben nach der Derivateverordnung**

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure:	55.380.154,56 EUR
Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg

2. **Marktrisikopotenzial**

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

3. **Sonstige Angaben**

3.1	Anteilwert	75,47	EUR
3.2	Umlaufende Anteile	7.575.275	Stück

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

4.1	Immobilien Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Abs. 1 und 2 KAGB (Immobilien) werden jeweils mit dem von einem bzw. zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Die Regelbewertung wird von zwei voneinander unabhängigen Bewertern spätestens alle drei Monate durchgeführt. Wenn die Bewertung durch zwei voneinander unabhängige Bewerter durchgeführt wird, ist im Sondervermögen für die Ermittlung des Nettoinventarwerts je Anteil das arithmetische Mittel der Bewertungsergebnisse zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.
4.2	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Die Ausführungen im vorangehenden Abschnitt gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV Der Wert der Immobilien-Gesellschaft wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen eingestellt. Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung.

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

5. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

5.1	Gesamtkostenquote Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.	1,37 %
5.2	Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde dem Fonds nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes beträgt	0,8 %
5.3	Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühren vor.	
5.4	Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.	
5.5	Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
5.6	Dem Sondervermögen wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.	
5.7	Der LEADING CITIES INVEST hält keine Investmentanteile, es wurde daher auch keine Verwaltungsvergütung berechnet.	
5.8	Bei den sonstigen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (5,0 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (2,6 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (0,8 Mio. EUR).	
5.9	Transaktionskosten Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände	11.950.944,02 EUR

6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

6.1	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ¹⁾	4.024 TEUR
6.2	davon feste Vergütung	3.933 TEUR
6.3	davon variable Vergütung	91 TEUR
6.4	Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	73 Mitarbeiter
6.5	Höhe des gezahlten Carried Interest	0 TEUR
6.6	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ¹⁾	2.486 TEUR
6.7	davon Führungskräfte	2.486 TEUR
6.8	davon andere Risktaker	0 TEUR

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

7.1	Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
7.2	Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.	
7.3	Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Siehe Risikoprofil, Seiten 28 f., sowie die allgemeine Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt.	
7.4	Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages gemäß § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverages ergeben.	

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

7.5	Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50
7.6	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,24
7.7	Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	2,50
7.8	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,16

7.9 Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

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

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, 28. März 2025



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Sascha Schädly



Jan Jescow Stoeher

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden die »Kapitalverwaltungsgesellschaft«) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation »Jahresbericht« – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Fer-

ner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens aufwerfen können. Falls wir

zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 9. April 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman	ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Sonstiges



Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung

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

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



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

Name des Produkts:
LEADING CITIES INVEST

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900HEQ00B6GAUWB70

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ ☐ ☐ JA

☒ ☐ ☒ NEIN

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben**, und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthält es einen Mindestanteil von 8,5 % an nachhaltigen Investitionen

☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%

☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.

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

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

Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in ESG) wird im LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST vorangetrieben wird.

Bei Ankauf und Verwaltung der Immobilien des Sondervermögens ist eine wichtige Maßgabe, zur Verminderung von CO₂-Emissionen einen positiven Beitrag zu leisten. Dies steht im Einklang mit dem 2016 in Kraft getretenen Übereinkommen von Paris, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden soll und Anstrengungen zu unternehmen sind, um den Temperaturanstieg auf 1,5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.

Die Gesellschaft definiert hierzu Dekarbonisierungspfade bis 2050, die sich je nach Belegenheitsland und Nutzungsart einer Immobilie unterscheiden und einen Maßstab für die Senkung der CO₂-Emissionen der jeweiligen Gebäude darstellen. Als Dekarbonisierungspfad wird eine Methode zur Berechnung und grafischen Darstellung bezeichnet, aus der sich ergibt, in welchem Umfang und innerhalb welcher Zeiträume die mit einer Immobilie verbundenen CO₂-Emissionen verringert werden müssen, um den angestrebten Zustand zu erreichen. Dabei werden die Verhältnisse der Länder berücksichtigt, in denen die Immobilien belegen sind, wie auch Besonderheiten, die sich aus den jeweiligen Nutzungsarten der einzelnen Immobilien ergeben. Diese länder- und nutzungstypspezifischen Dekarbonisierungspfade werden berechnet ausgehend von unabhängigen wissenschaftlichen Erkenntnissen zum maximal verfügbaren globalen Emissionsbudget, das mit den Pariser Klimazielen vereinbar ist. Dekarbonisierungspfade für einzelne Immobilien zeigen an, in welchem Umfang Energieeffizienz und CO₂-neutraler Energiebezug der Gebäude gefördert werden müssen, um den angestrebten Beitrag zum Klimaschutz zu erreichen. Im jeweils gültigen Jahresbericht des Sondervermögens wird über einzelne bei den Immobilien ergriffene Maßnahmen berichtet.

Gegenwärtig nutzt die Gesellschaft für die Bestimmung der Dekarbonisierungspfade das Forschungsprojekt »Carbon Risk Real Estate Monitor« (CRREM), ein von der EU finanziertes Forschungsprojekt bis 2021. Die daraus entstandene Methode ermöglicht es der Gesellschaft, neutrale wissenschaftliche Erkenntnisse zu nutzen, wenn es darum geht, zu beurteilen, ob eine Immobilie zukünftig den definierten Anforderungen an ein sinkendes CO₂-Emissionsprofil genügt. Damit wird nicht nur gewährleistet, dass die betreffende Immobilie einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leistet, sondern auch, dass der Mietwert der Flächen und der Verkaufswert der Immobilie nicht durch ein im Vergleich zu anderen Immobilien ungünstiges CO₂-Emissionsprofil reduziert wird.

Es gibt je nach Klimaziel, Nutzungsart und Lage der Immobilie unterschiedliche CRREM-Dekarbonisierungspfade. Die Gesellschaft zieht als Maßstab für die Beurteilung der Immobilien Dekarbonisierungspfade auf Basis der CRREM-Methodologie heran, die als Klimaziel abbilden, die globale Erderwärmung auf 2 °C zu begrenzen. Die CRREM-Dekarbonisierungspfade werden auf Grundlage aktueller Daten und Entwicklungen laufend angepasst. Durch die Anpassung können bei gleichem Klimaziel die Werte der Dekarbonisierungspfade bis 2050 steigen oder fallen. Die Dekarbonisierungspfade und das CRREM-Tool mit den entsprechenden Koeffizienten zur Ermittlung der CO₂-Emissionen werden regelmäßig aktualisiert. Die aktualisierten Daten werden dann in den von KanAm Grund erstellten Templates für die Ermittlung der CO₂-Emissionen auf Objekt- und Portfolio-Ebene angepasst.

Beim Ankauf von Immobilien im Rahmen der Prüfung des ESG-Scoring-Modells und in regelmäßigen Abständen bei der Verwaltung von Bestandsimmobilien werden die CO₂-Emissionsdaten des Immobilienportfolios ermittelt und mit den Zielwerten des jeweiligen CRREM-Dekarbonisierungspfad verglichen. Liegen die erforderlichen Daten ganz oder teilweise nicht vor und können innerhalb angemessener Zeiträume auch nicht beschafft werden (falls etwa gesetzliche oder vertragliche Regelungen entgegenstehen), können anstelle genauer Daten auch Schätzwerte verwendet werden, die beispielsweise aus Energieverbrauchsausweisen oder Referenzwerten vergleichbarer Objekte hergeleitet sind.

Ökologisches Kriterium für den Ankauf von Immobilien ist, dass die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST auch bei Aufnahme des Gebäudes in das Immobilienportfolio im relevanten Zeitraum unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfad für das Immobilienportfolio des Sondervermögens liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, die die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilienportfolios verringern.

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

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

Zum Berichtsstichtag wurde der beschriebene Abgleich des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST mit dem CRREM-Zielpfad unter der Annahme des 2-Grad-Ziels durchgeführt. Die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST liegen unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades für das Immobilienportfolio des Sondervermögens.

▪ **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Das Portfolio des LEADING CITIES INVEST weist zum Berichtsstichtag einen niedrigeren Wert aus als der Durchschnittswert des Portfoliodekarbonisierungspfades des LEADING CITIES INVEST gemäß CRREM (unter Annahme des 2-Grad-Ziels) und leistet damit einen Beitrag zu dem ökologischen Merkmal der Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST.

Die CO₂-Emissionen werden mithilfe der Berechnung der erhobenen Energieverbräuche der Immobilien ermittelt. Bei der Erfassung der Daten wird auf verschiedene Quellen zurückgegriffen, wie beispielsweise automatisiert erfasste Daten über intelligente Zähler, Zugang zu Onlineportalen der Energieversorger, Rückgriff auf Rechnungen, Befragung der Mieter. Fehlende Daten werden geschätzt, beispielsweise unter Verwendung von Hochrechnungen, Vorjahreswerten, Energieausweisen, oder auf Basis der IWU-Methodik zur Schätzung von Teilenergiekennwerten von Nichtwohngebäuden. Die Ermittlung der CO₂-Emissionen erfolgt durch die Umrechnung der Energieverbräuche anhand öffentlich verfügbarer landesüblicher Umrechnungsfaktoren. Bei Vorliegen von Ökostrom wird ein reduzierter Umrechnungsfaktor verwendet. Die Erfassung der Verbrauchsdaten und CO₂-Emissionen erfolgt jeweils für das vorangegangene Jahr aufgrund der unterschiedlichen Ablesezeitpunkte in den jeweiligen Immobilien.

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

Im Vergleich zum vorangegangenen Zeitraum ist festzuhalten, dass sich die Datenqualität und -verfügbarkeit deutlich verbessert haben. Der Durchschnittswert des Portfoliodekarbonisierungspfades des LEADING CITIES INVEST liegt per 31. Dezember 2024 mit 15 kgCO₂e/qm/p.a. unterhalb des CRREM-Zielwerts für CO₂-Emissionen von 29 kgCO₂e/qm/p.a. Im Vergleich zum vorangegangenen Zeitraum wurden die CO₂-Emissionen des Portfolios reduziert (Portfolioperformance per 31. Dezember 2023: 22 kgCO₂e/qm/p.a.).

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

Nachhaltige Investitionen i. S. v. Artikel 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung waren zum 31. Dezember 2024 nicht Gegenstand der Anlagestrategie des Sondervermögens. Nachhaltige Investitionen gemäß Taxonomieverordnung sind Gegenstand des Sondervermögens. Weitere Ausführungen dazu sind unter der Fragestellung »Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?« zu finden.

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

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

Nachhaltige Investitionen i.S.v. Artikel 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung waren zum 31. Dezember 2024 nicht Gegenstand der Anlagestrategie des Sondervermögens. Nachhaltige Investitionen gemäß Taxonomieverordnung sind Gegenstand des Sondervermögens. Die Auswirkungen auf ökologisch und sozial nachhaltige Anlageziele wurde dabei durch einen externen Sachverständigen untersucht und ein möglicher Schaden durch diesen ausgeschlossen. Weitere Ausführungen dazu sind unter der Fragestellung »Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?« zu finden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dabei zog diese Gesellschaft die Indikatoren

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

heran.



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

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

Der Nachhaltigkeitsindikator »Intensität des Energieverbrauchs« wird anhand des Energieverbrauchs und der Fläche der von der Gesellschaft verwalteten Immobilien ermittelt. Der Energieverbrauch umfasst die im Rahmen der Verbrauchsdatenerfassung ausgewiesenen Energieverbräuche der von der Gesellschaft verwalteten Objekte. Soweit Energieverbräuche nicht vorliegen, werden Schätzungen vorgenommen, beispielsweise unter Verwendung von Hochrechnungen, Vorjahreswerten, Energieausweisen oder durch Nutzung entsprechender Benchmarkwerte. Bei der Fläche wird vorerst in diesem Zusammenhang auf die Energiebezugsfläche abgestellt, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch Änderungen unionsrechtlicher Vorgaben insoweit Anpassungen erfolgen.

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



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.01.2024–31.12.2024

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

Welches sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Hauptinvestitionen

Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermö- genswerte	Land
Riglos Business SL, Madrid ¹⁾	Immobilien	13,76	Spanien
Campus E, München	Immobilien	9,58	Deutschland
PIXEL, Paris/Nanterre	Immobilien	8,94	Frankreich
Nerviens 85, Brüssel	Immobilien	7,68	Belgien
Cross Dock Upper Austria, Enns/Linz	Immobilien	6,01	Österreich
Kiinteistö Oy Fredriksberg B, Helsinki	Immobilien	4,27	Finnland
Le Galilée, Toulouse	Immobilien	4,20	Frankreich
Loonie Propco 3 Sarl, Luxemburg ²⁾	Immobilien	3,77	Deutschland
3 Copthall Avenue, London	Immobilien	3,59	Großbritannien
Kiinteistö Oy Fredriksberg C, Helsinki	Immobilien	3,41	Finnland
KanAm Grund Copernic Meudon SAS, Neuilly-sur-Seine	Immobilien	3,29	Finnland
Renaissance Property Company sp. z o.o., Warschau	Immobilien	3,01	Polen
Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH, Frankfurt a. M. ³⁾	Immobilien	2,78	Deutschland

¹⁾ Immobilien-Gesellschaft hält vier Objekte in Barcelona: Aragó 244–248, Gran Via 612–614, Via Laietana 58, Via Laietana 60–62
²⁾ Immobilien-Gesellschaft hält ein Objekt in Hamburg: Hammer Straße 30–34
³⁾ Immobilien-Gesellschaft hält ein Objekt in Berlin: Mebeshaus

Die in der vorhergehenden Tabelle dargestellten Prozentangaben zu Vermögenswerten beziehen sich auf die jeweiligen Verkehrswerte bei direkt gehaltenen Immobilien bzw. die Werte der Beteiligungsgesellschaften, bezogen auf die Aktivseite der Bilanz (Summe der Vermögensgegenstände), welche die Vermögen der Immobilien, der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände vereint (vgl. Tabelle Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2024, siehe Seite 56).

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen. Der Anteil an Investitionen, welche die ökologischen Merkmale berücksichtigen, betrug zum 31. Dezember 2024 62 % des gesamten Portfolios. Nachhaltige Investitionen wurden nicht getätigt.



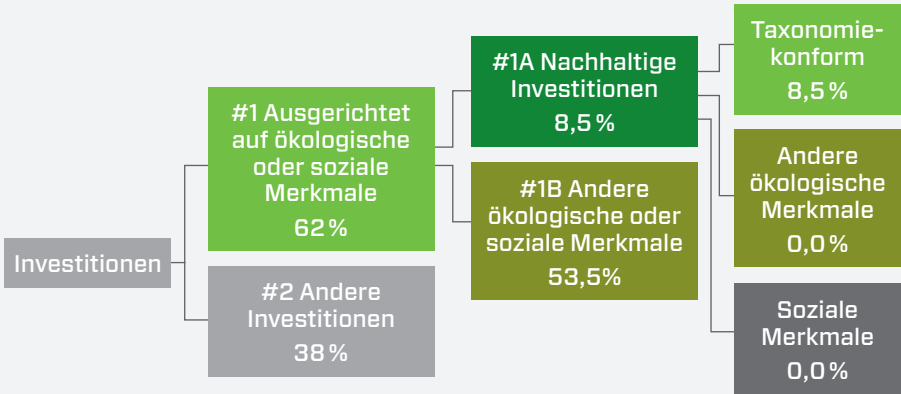
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmten Vermögenswerten an.

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

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Vermögensallokation per 31. Dezember 2024

	IN EUR	IN PROZENT
Immobilien	250.401.533,91	34,2
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	203.434.378,55	27,8
Liquiditätsanlagen	109.133.253,95	14,9
Sonstige Vermögensgegenstände (inkl. Forderung an Immobilien-Gesellschaften)	169.660.184,69	23,1
Insgesamt	732.629.351,10	100,0



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.

Der Anteil der nachhaltigen Investitionen des LEADING CITIES INVEST lag zum Berichtsstichtag bei 8,5 %. Die Berechnung der Angabe #1A Nachhaltige Investitionen erfolgt auf Grundlage der Verkehrswerte.

Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden. Der Anteil lag zum Berichtsstichtag bei 53,5 % der Investitionen des Sondervermögens.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die Investitionen wurden ausschließlich im Wirtschaftssektor »Immobilien« getätigt. Die Investitionen in Sektoren und Teilsektoren der Wirtschaft, die Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb, einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen, erzielen, haben einen Anteil von 0 %.



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

Der Fonds strebt im Rahmen seiner ESG-Strategie keine nachhaltigen Investitionen an, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen, die mit der EU-Taxonomie konform sind, wird mit 8,5 % ausgewiesen. Der prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Verkehrswert der EU-taxoniekonformen Immobilie, gemessen an der Summe aller Verkehrswerte des Fonds. Im Rahmen der nachhaltigen Investitionen wird zum entsprechenden Anteil **ein wesentlicher Beitrag zu dem Umweltziel (Klimaschutz)** geleistet.

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

☐ Ja

☐ In fossiles Gas

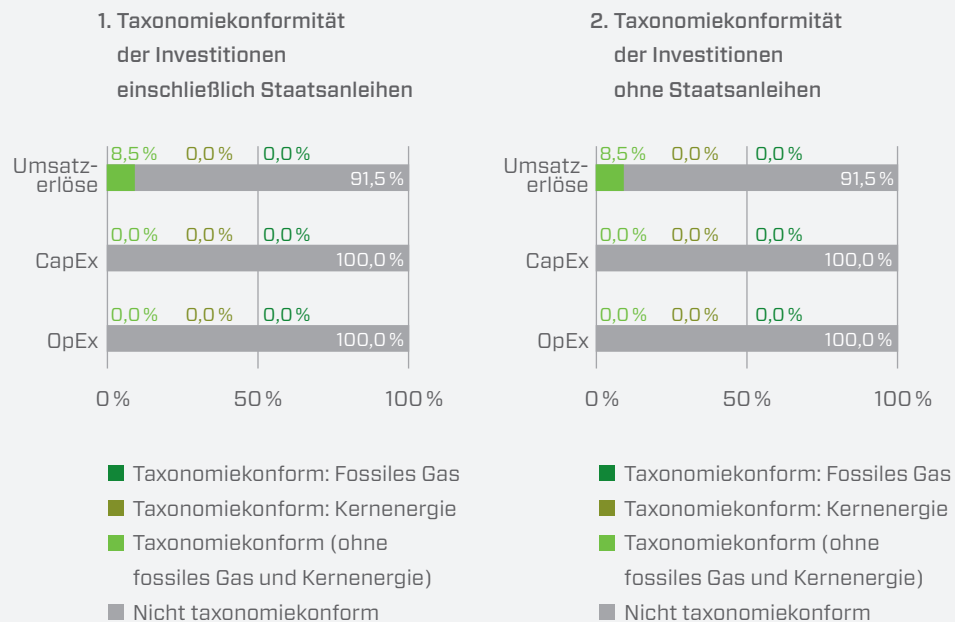
☐ In Kernenergie

☒ Nein

Taxoniekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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



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

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

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten. **Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die u.a. Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



- Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?
- Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Berichtszeiträumen entwickelt?

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

Der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2,4 Prozentpunkte von 6,1 % auf 8,5 % erhöht.

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

Liquiditätsanlagen per 31. Dezember 2024

	IN EUR	IN PROZENT
Wertpapiere	0	0,0
Bankguthaben	86.567.993,30	79,0
Tagesgelder	22.565.260,65	21,0
Termingelder	0	0,0
Insgesamt	109.133.253,95	100,0

38 % der Vermögensgegenstände wurden in Liquiditätsanlagen und sonstigen Vermögensgegenständen investiert. Dieser Anteil entspricht dem Anteil »Andere Investitionen«.

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

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

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



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

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

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

- Es wurde ein Energieoptimierungssystem (Aedifion) im Objekt »Quartermile 3« implementiert. Dadurch werden Strom und Wärmeenergie eingespart. Weitere Objekte des LEADING CITIES INVEST, wie z. B. »Renaissance« und »Fredriksberg B und C«, sind derzeit in konkreter Prüfung.
- Im Objekt »Lambda« finden derzeit Prüfungen statt, die vorhandene Gasheizung durch eine regenerative Wärmeerzeugung zu ersetzen.
- Am Objekt »Gran Via 612-614« ist für das Jahr 2025 geplant, eine Photovoltaikanlage zu installieren.
- Zudem wurde eine Biodiversitätsrichtlinie verabschiedet, die praktische Handlungsempfehlungen für ausführende Dienstleister umfasst. Die Richtlinie wurde entwickelt, um den operativen Partnern effektive Anleitungen zur Auswahl passender Pflanzen, der Anlage von Beeten und der idealen Bepflanzung bereitzustellen, die es ermöglichen, die Immobilien nachhaltig zu gestalten und die Biodiversitätsbedingungen an den Standorten zu fördern.

Steuerliche Hinweise¹⁾

Kurzzangaben über steuerrechtliche Vorschriften

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

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

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

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

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

für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare

ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus,

dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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



Mebeshaus, Berlin, Deutschland

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten

und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.421 EUR an in Österreich steuerpflichtigen Einkünften, ist keine Steuererklärung abzugeben. Lediglich bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für im Jahr 2024 erzielte Einkünfte gilt ein Steuerfreibetrag von 2.420 EUR für beschränkt Steuerpflichtige in Österreich.

Für Körperschaften beträgt der auf Einkünfte aus dem per 31. Dezember 2024 endenden Fondsgeschäftsjahr anwendbare Steuersatz des Jahres 2025 23 %. Anders als bei natürlichen Personen steht Körperschaften kein Steuerfreibetrag zu.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr des LEADING CITIES INVEST betragen – 0,5470 EUR je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren. Die Einkünfte gelten für steuerliche Zwecke als im Jahr 2025 zugeflossen.

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

3 %-Steuer in Frankreich

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

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2024 mindestens 93.373 Anteile am LEADING CITIES INVEST hielten.

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

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Allgemeiner Hinweis

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

Einkommensteuerliche Behandlung/ der 2024 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge

	Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 in EUR
Ausschüttung je Anteil am 7. Mai 2024	2,2500
abzgl. 60 % Teilfreistellung gemäß § 20 (3) InvStG je Anteil (= »steuerfreier Anteil der Ausschüttung«)	1,3500
=> zu versteuernder Betrag je Anteil (»steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung«)	0,9000
davon 25 % Kapitalertragsteuer	0,2250
davon 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0124
beim voll steuerpflichtigen Anleger verbleibender Ausschüttungsbetrag	2,0126

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

Immobilienquoten

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

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

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

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

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH bestätigt, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 für den Fonds LEADING CITIES INVEST fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt waren; diese Quote wurde an keinem Geschäftstag, mithin an nicht mehr als 20 Geschäftstagen unterschritten.¹⁾

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

Sofern im Fondsgeschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2024 von der individuellen Nachweismöglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht und die Teilfreistellungsquote von 80 % angewendet wird, wird durch den Wechsel des angewendeten Teilfreistellungssatzes gemäß § 22 Abs. 1 InvStG mit Ablauf des vorherigen Veranlagungszeitraumes eine Veräußerung und am Folgetag eine Anschaffung der Investmentanteile fingiert. Sofern es in Folgejahren wieder zu einer Änderung der Teilfreistellungsquote kommt, führt dies gemäß § 22 Abs. 1 InvStG erneut zu einer fingierten Veräußerung und Anschaffung der Investmentanteile.

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

Ein Dokument mit den Quotenausweisen des gesamten Geschäftsjahres findet sich auf der Homepage www.leading-cities-invest.de.

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

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

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

Tel. +49 69 710411-0
Fax +49 69 710411-100

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
(Stammkapital):
5,2 Mio. EUR
Eigenmittel am 31. Dezember 2024:
17,7 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: © Joonas Ojala Genesta
OMNITURM, Frankfurt am Main, Seite 4: © Nils Koenning
Lambda, Hartmannsdorf, Seite 45: © pixacon 360GRAD-TEAM, August-Bebel-Straße 16, 09376 Oelsnitz
Cross Dock Upper Austria, Seite 49: Backbone
Mebeshaus, Berlin, Seiten 24, 103 und 110: © Rüdiger Glatz, Image Agency für QUEST Investment Partners
Renaissance, Warschau (Innenaufnahmen der Räumlichkeiten von Viacom, Seite 28, 29, 34 und 35): © Dorota Kuć and Karina Snuszka, MOOD Works studio

**Externe Ankaußbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetz-
buchs (KAGB):**

Für die Ankaußbewertung der Fondsimmobiliën hat die Gesell-
schaft die folgenden externen Bewerber bestellt:

Markus Preiß

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), MRICS, CIS
HypZert (F)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben bestellter und verei-
digter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Melanie Mittler

B.Sc. Real Estate Management, MRICS, CIS HypZert (F)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben bestellte und verei-
digte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Carolin Berhalter

B.Sc. Real Estate Management, MRICS, CIS HypZert (F)

Dirk Strelow

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Wiesbaden bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Clemens Gehri

Dipl.-Kfm., Immobilienökonom (ebs), Associate Member of the
Appraisal Institute, FRICS

Von der IHK für Augsburg und Schwaben bestellter und verei-
digter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

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

Für die Bestandsbewertung der Fondsimmobiliën hat die Ge-
sellschaft die folgenden externen Bewerber bestellt:

Philip Kohl

MSc Immobilienbewertung, CIS HypZert (F)

Stephanie Graß

Diplom-Volkswirtin, CIS HypZert (F)

Marcus Braun

Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS, Recognised European Valuer (REV),
Sachverständiger für Internationale Immobilienbewertung (ebs)

Von der IHK Frankfurt a. M. öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

Ulrich Brunkhorst

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestell-
ter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Uwe Ditt

Betriebswirt BDH

Von der IHK Wiesbaden bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dorit Krauß

Dipl.-Betriebswirtin für Immobilienwirtschaft (FH), Dipl.-Wirt.-
Ing. (FH), CIS HypZert (F)

Von der IHK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

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

