

Halbjahresbericht
zum 30. Juni 2020



Auf einen Blick

2,8 %

Anlageerfolg p.a.¹⁾
per 30. Juni 2020

32

Objekte im Portfolio

Rund
780 Mio. EUR

Immobilienvermögen

	STAND: 30.06.2020	STAND: 31.12.2019
Fondsvermögen	685.990.687,69 EUR	561.549.282,20 EUR
Immobilienvermögen gesamt	780.559.006,49 EUR	598.216.899,62 EUR
davon direkt gehalten	545.059.006,49 EUR	419.836.766,29 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	235.500.000,00 EUR	178.380.133,33 EUR
Anzahl der Immobilien	32	30
davon direkt gehalten	25	24
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6	6
davon im Bau befindlich	1	0
Ankäufe von Immobilien	3	11
davon direkt gehalten	2	6
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	5
davon im Bau befindlich	1	0
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	0	2
davon im Direkterwerb	0	2
Verkäufe von Immobilien	1	2
davon direkt gehalten	1	2
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	65,6 %	64,6 %
Mittelzufluss (netto)	133.284.511,95 EUR	247.020.240,89 EUR
Anlageerfolg p.a. ¹⁾	2,8 %	3,4 %
Anlageerfolg seit Auflage ¹⁾³⁾	22,6 %	20,8 %
Vermietungsquote ⁴⁾	97,6 %	97,8 %
Liquiditätsquote ⁵⁾	10,5 %	10,7 %
Gesamtkostenquote	- ⁶⁾	1,08 %
Anteilumlauf in Stück	6.529.643	5.280.478
Anteilwert	105,05 EUR ⁷⁾	106,34 EUR ⁸⁾
Ausgabepreis	110,83 EUR	112,19 EUR
Gesamtauszahlung für das Geschäftsjahr je Anteil	- ⁶⁾	3,58 EUR
Zwischenausüttung je Anteil	-	am 06.05.2019 0,70 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	-	am 05.05.2020 2,88 EUR

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

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

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

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

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

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

⁶⁾ Eine Berechnung/Angabe erfolgt nur zum Geschäftsjahresende.

⁷⁾ unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 5. Mai 2020 in Höhe von 2,88 EUR

⁸⁾ unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Gesamtausüttung am 6. Mai 2019 in Höhe von 2,44 EUR (Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 1,74 EUR zzgl. Zwischenausüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 0,70 EUR)

30

Immobilienenerwerbe

Drei Ankäufe im
ersten Halbjahr

46

Immobilienbestand

Die Qualitäts-
immobilien im
Fondsportfolio

Bericht des Fondsmanagements

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 12 LEADING CITIES INVEST goes green!
- 16 Strategie und Management
- 20 Risikoprofil
- 22 Ratings und Auszeichnungen
- 24 Immobilienportfoliostruktur
- 28 Kredite und Währungsrisiken
- 30 Immobilienenerwerbe
- 44 Immobilienverkauf
- 46 Immobilienbestand
- 68 Ausblick

Zahlen und Fakten

- 72 Vermietung
- 73 Vermögensübersicht
- 76 Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 90 Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 91 Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 93 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 93 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 94 Gremien

Hintergrundinformationen:

- 05 Stabilität auch während der Corona-Pandemie
- 12 LEADING CITIES INVEST goes green!

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

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

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



Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST

+2,8%

p.a. zum 30. Juni 2020

+22,6%

seit Auflage
am 15. Juli 2013

97,6%

Vermietungsquote



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



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

dieser Halbjahresbericht beginnt trotz aller Einschränkungen und Belastungen durch die Corona-Pandemie mit einer guten Nachricht: Der LEADING CITIES INVEST hat sich in der aktuellen Krise bislang als Hort der Stabilität erwiesen.

Der LEADING CITIES INVEST ist bestmöglich in das neue Geschäftsjahr 2020 gestartet. Das Fondsvermögen ist in den sechs Berichtsmonaten von Januar bis Ende Juni 2020 wiederum um ca. 20 % auf rund 686 Mio. EUR gestiegen. Das Immobilienvermögen stieg gleichzeitig auf rund 780 Mio. EUR und umfasst nunmehr insgesamt 32 Objekte. Die Vermietungsquote von 97,6 % entspricht einer Vollvermietung. Der Anlageerfolg lag zum Stichtag bei 2,8 % p.a. und stieg damit seit Auflage auf 22,6 %. Am 5. Mai 2020 erfolgte eine Ausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr von 2,88 EUR pro Anteil. Und: Das positive Rating des LEADING CITIES INVEST mit der Note »a+_{AIF}« wurde im Juni 2020 durch die renommierte Ratingagentur Scope wiederum bestätigt. Der LEADING CITIES INVEST verfügt dabei nach Einschätzung von Scope sogar über das beste Immobilienportfolio innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds. Er erzielt aktuell unter 8 % seiner Jahresmieterträge im Einzelhandel und besitzt keine Hotelimmobilien. Dies sind nach Scope

und Einschätzung von Marktteilnehmern neben der Gastronomie die Segmente, die besonders hart von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie betroffen sind.

Stabilität auch während der Corona-Pandemie

Bereits mit den ersten Meldungen über eine mögliche Ausbreitung des neuartigen Virus hatte das Fondsmanagement die Überwachung des Immobilienbestands in allen neun Ländern des Fonds verstärkt und den Kontakt mit Dienstleistern und Mietern vor Ort intensiviert, sodass Veränderungen der Situation zeitnah erkannt und geeignete Maßnahmen eingeleitet werden konnten. Zudem wurden die Portfoliosteuerung und die laufende Risikokontrolle so ausgerichtet, dass Störungen des Wirtschaftskreislaufs und eventuelle Auswirkungen auf einzelne Branchen bzw. Mieter in konkrete Entscheidungen zur Abwehr nachteiliger Folgen mündeten.

Konkret zielt diese Strategie auf die Minimierung dauerhafter Mietausfälle, die Aufrechterhaltung der langfristig ausgerichteten Portfolio- und Mieterstruktur sowie die Vermeidung von Leerständen und dauerhaften Nachvermietungsrisiken nach wirtschaftlich vernünftigen Abwägungen ab. Mit

Leading Cities:

Drei Kategorien nach dem

C-Score Modell

Leading Cities International

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

Leading Cities National

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

Leading Cities Future

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

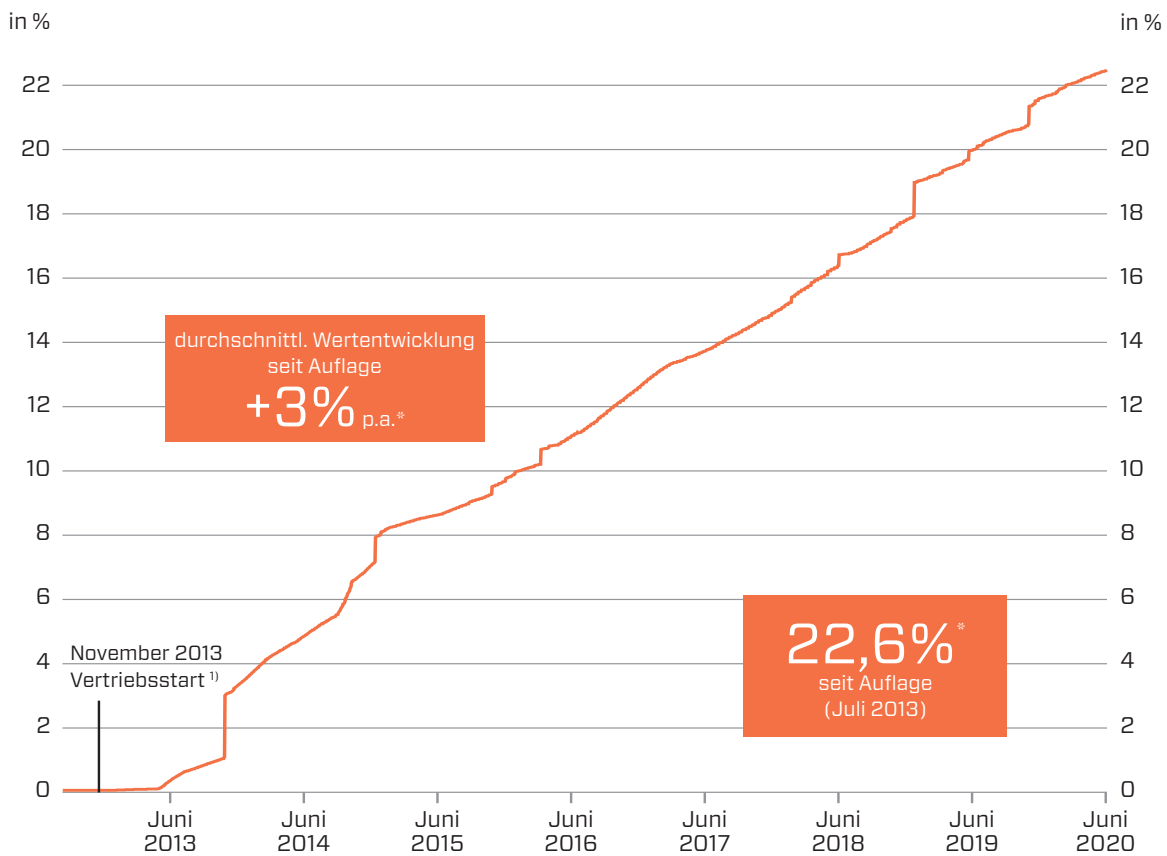
seinem breit diversifizierten Portfolio aus 32 Immobilien in 24 Städten und verteilt auf neun Länder ist der LEADING CITIES INVEST dafür gut aufgestellt.

Die enge Begleitung von Mietern in der aktuellen Sondersituation zahlt sich aus: Bisher sind keine Insolvenzen infolge der Corona-Krise bekannt, und die eingegangenen Mietstundungsanträge betreffen aktuell lediglich 1,4 % der Jahresnettosollmiete insgesamt. Die Bonität des Mieterportfolios ist gut. Dies wird bestätigt durch Bonitätsratings führender Wirtschaftsinformations- und Analyseunternehmen. Demnach verfügt der LEADING CITIES INVEST über ein »geringes gewichtetes Mieterausfallrisiko« in Höhe von lediglich 0,65 % auf Zwölf-Monats-Sicht. Bis jetzt mussten keine Abwertungen vorgenommen oder Vereinbarungen zur Reduzierung/zum Ausfall von Mietforderungen getroffen werden. Mit dauerhaften Mietausfällen ist nach derzeitigem Stand nicht zu rechnen.

Zu den Branchen, die unter den Einschränkungen in Verbindung mit COVID-19 am stärksten litten und teilweise immer noch leiden, zählen das Hotel- und Gastgewerbe sowie der Einzelhandel. Mit Blick auf Mieter mit einem derart erhöhten Risiko erwies es sich als vorausschauend und richtig, dass das Management des LEADING CITIES INVEST bereits zu Beginn des Jahres entschied, mit dem Apart-Hotel ADAGIO ACCESS in Brüssel die einzige noch verbliebene Hotelimmobilie zu verkaufen. Bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr hatte sich das Fondsmanagement von der Deutschlandzentrale eines Hotelanbieters in München getrennt. Auch im Bereich Einzelhandel/Gastronomie ist der LEADING CITIES INVEST mit einem Portfolioanteil von lediglich 7,4 % im Vergleich zur Gesamtbranche weit unterdurchschnittlich investiert, sodass von diesem Segment nur sehr geringe Risiken ausgehen.

Mit einem Anteil von 77,8 % ist der LEADING CITIES INVEST hingegen überwiegend in Büroimmobilien investiert. Deren Mieter sind von der Corona-Krise gegenwärtig kaum betroffen. Durch den Erwerb der Objekte »Mebeshaus« in Berlin, »PIXEL« in Paris/Nanterre sowie »La Porte d'Eysins« in Eysins/Genf wurden diesem Segment während des Berichtszeitraumes drei weitere attraktive Bürogebäude hinzugefügt. Darüber hinaus ist der Fonds noch

Wertentwicklung* seit Auflage / Stichtag 30. Juni 2020



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

¹⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

über die Nutzungsarten Industrie/Logistik und Freizeit diversifiziert.

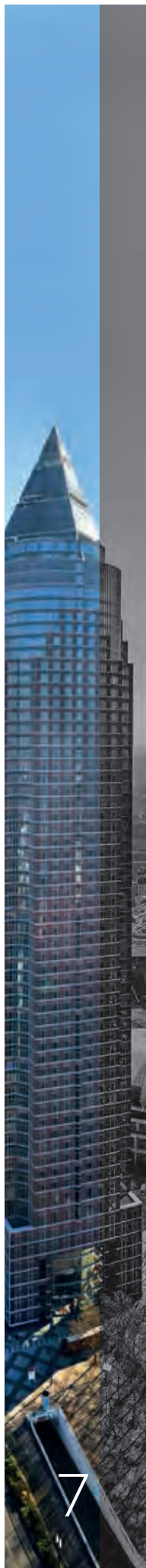
Der LEADING CITIES INVEST legte während des Berichtszeitraumes im Volumen deutlich zu. So wuchs im ersten Geschäftshalbjahr das Immobilienvermögen um rund 30 % auf rund 780 Mio. EUR. Obwohl die Mittelzuflüsse durch das CashCall-/Cash-STOP-Prinzip erneut stark reglementiert wurden, konnte der Fonds insgesamt rund 133 Mio. EUR neue Anlegergelder aufnehmen.

Zusammen mit der hohen Transaktionsdynamik liefert die hohe Vermietungsquote ein deutliches Indiz für die Ertragskraft des Fonds. Zum Stichtag 30. Juni 2020 erreichte der Fonds einen Anlagerfolg von 2,8 % p.a. Die Wertentwicklung über fünf Jahre liegt damit bei 17,2 %. Zur besseren Einordnung dieses Ergebnisses: Für das Gesamtjahr 2020 erwarteten

die Analysten der Ratingagentur Scope für die Branche der Offenen Immobilienfonds Fondsrenditen in einer Bandbreite von 1,5 % bis 2,0 %.

Die Vermietungsquote beträgt 97,6 % und entspricht damit nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise weiterhin dem Niveau der Vollvermietung. Im Marktvergleich bedeuten diese Zahlen eine Positionierung in der Spitzengruppe vergleichbarer Fonds.

Während des Berichtszeitraumes wurden rund 1,2 Mio. neue Anteile ausgegeben. Gleichzeitig liegt die Quote der Anteilrückgaben zum Stichtag bei lediglich 1,4 % des Nettofondsvermögens. Die daraus resultierende hohe Loyalitätsrate von 98,6 % zusammen mit der kontinuierlich stark gestiegenen Nachfrage nach Anteilen am LEADING CITIES INVEST zeigt eine sehr hohe Zufriedenheit der Anleger mit dem Produkt und steht für das Vertrauen in die



KanAm Grund als erfahrene und internationale Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit mehr als 20 Jahren Erfahrung.

Etabliert ist inzwischen unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green«. Allein mit dem, was bislang erreicht wurde, spart der Fonds nach Umstellung der Energieversorgung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten künftig 2.891 Tonnen CO₂ jährlich ein.

Im aktuellen Immobilienfonds-Rating der Ratingagentur Scope vom Juni 2020 wurde die hohe Qualität des LEADING CITIES INVEST zum vierten Mal in Folge mit der Note »a⁺_{AIF}« ausgezeichnet und das Asset Management Rating der KanAm Grund Group mit »AA_{AMR}« bestätigt. Insgesamt hatte die Ratingagentur im Juni 2020 das Rating von 15 Offenen Immobilienfonds aktualisiert. Dabei ist besonders hervorzuheben, dass der LEADING CITIES INVEST einer von nur drei Offenen Immobilienfonds war, die ihr Rating verteidigen konnten. Zwölf Fonds wurden vor allem aufgrund der gestiegenen Risiken und gesunkenen Ertragsaussichten in einzelnen Immobiliensegmenten – allen voran Einzelhandel und Hotel – vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie herabgestuft.

Auswegstrategie in Nullzins-Zeiten

Die hohe Nachfrage nach Anteilen des LEADING CITIES INVEST zeigt, dass das Negativzins-Dilemma im Bewusstsein der Anleger fortwirkt. Hier kann der LEADING CITIES INVEST durch seine überdurchschnittliche Rendite positive Impulse für die Vermögensplanung des Anlegers setzen. Im Schaubild auf Seite 7 haben wir für Sie die gute Entwicklung des LEADING CITIES INVEST grafisch verdeutlicht.

Die gegenüber den aktuellen Kapitalmarktzinsen überlegene Immobilienrendite des LEADING CITIES INVEST ist eng mit der selektiven Einkaufsstrategie des Fondsmanagements verbunden. Im Fokus stehen Städte, die als wichtige Wirtschaftsstandorte nationale und / oder internationale Bedeutung genießen. Dabei greift KanAm Grund mit dem City-Scoring Modell (»C-Score«) und dem Property Selection

Modell auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfolio-Modelle zurück, um aussichtsreiche Märkte, Standorte und Einzelobjekte für den LEADING CITIES INVEST zu identifizieren.

Fondskonzept und C-Score Modell

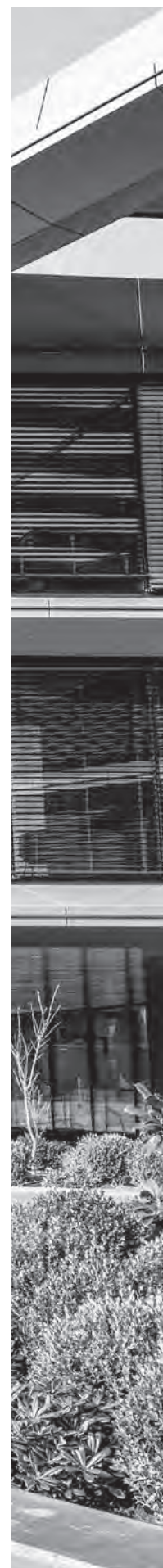
Das C-Score Modell dient dazu, in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobilienmarktdaten Leading Cities mit den aktuell besten Perspektiven zu bestimmen. Das Property Selection Modell filtert darauf aufbauend in den ausgewählten Städten Immobilien mit Core- und Core-plus-Einstufung als potenzielle Anlageobjekte heraus.

Als Core-Immobilien werden solche Objekte bezeichnet, die an nachgefragten Standorten stehen, eine sehr gute Objektqualität besitzen, lange Mietvertragslaufzeiten aufweisen und damit stabile Erträge erwarten lassen. Core-plus-Immobilien überzeugen ebenfalls durch ihre Standortmerkmale, besitzen allerdings noch weiteres Wertsteigerungspotenzial, das beispielsweise durch eine Verbesserung der Vermietungssituation oder durch Anpassungen z. B. der inneren Gebäudestruktur gehoben werden kann. Diese strategische Herangehensweise lieferte die Entscheidungsgrundlagen für den Erwerb aller Objekte des LEADING CITIES INVEST.

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



Genf, La Porte d'Eysins





Juni 2020

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

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

Qualität schafft Vertrauen

Bestätigt werden die Leistungen des Fondsmanagements und die positive Entwicklung des LEADING CITIES INVEST mit den jüngsten Bewertungen durch die renommierte Ratingagentur Scope Analysis GmbH. Die beiden Ratings wurden am 16. Juni 2020 publiziert und haben im Wesentlichen die Entwicklungen und Ereignisse mit Stichtag 31. Dezember 2019 zur Basis. Die Abschlussberichte von Scope beziehen darüber hinaus aufgrund ihrer besonderen Tragweite auch das veränderte Umfeld im Zuge der Corona-Pandemie während des ersten Halbjahres 2020 mit ein.

Vor diesem Hintergrund ist es sehr erfreulich, dass Scope den LEADING CITIES INVEST erneut mit der Note »a+_{AIF}« ausgezeichnet hat und dem Management der KanAm Grund Group wie im Jahr zuvor mit der Note »AA-_{AMR}« eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management für Immobilien bescheinigt hat.

Dieses Urteil gewinnt zusätzlich an Bedeutung, weil gleichzeitig zwölf von 15 der bewerteten Offenen Immobilienfonds Herabstufungen hinnehmen muss-

ten. Mehr dazu erfahren Sie unter den Erläuterungen des Fondsmanagements an nachfolgender Stelle in diesem Bericht.

Investieren und handeln im Sinne der Nachhaltigkeit

Für uns haben nicht nur Finanzkennzahlen eine hohe Bedeutung, vielmehr haben wir als internationales Immobilienunternehmen auch eine Verantwortung für die Auswirkungen unserer Entscheidungen und unseres Handelns auf die Gesellschaft und die Umwelt. Daher ist eines der primären Ziele der KanAm Grund die Stärkung der Nachhaltigkeit.

Infolgedessen hat der LEADING CITIES INVEST wie bereits erwähnt z. B. die Energieversorgung seiner Gebäude in einem Rahmenvertrag neu gebündelt und kann seinen Allgemenstrom- und Erdgasbedarf nun CO₂-neutral decken. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt aus der Energieumstellung unserer Immobilien zu erhöhen. Und schließlich setzen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf die vorhandene Energieversorgung zugunsten erneuerbarer Energien. Auf diese Weise können wir seit 2019 auf Ebene des LEADING CITIES INVEST jedes Jahr rund 2.891 Tonnen CO₂ jährlich einsparen.¹⁾ Nachhaltigkeit ist eines der wichtigsten Unternehmensziele der KanAm Grund Group. Detaillierte Informationen finden Sie im unmittelbar anschließenden Kapitel »LEADING CITIES INVEST goes green«.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, mit den nachfolgenden Kapiteln möchten wir Ihnen einen tieferen Einblick in die hier bereits erwähnten Themen und das erste Halbjahr 2020 geben. Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

¹⁾ Bestätigt durch Westbridge per August 2020.

Hinweis

Bitte beachten Sie: Der Verkaufsprospekt für den LEADING CITIES INVEST wurde im Geschäftsjahr aktualisiert. Hintergrund ist die turnusgemäße Veränderung des Sachverständigenausschusses. Die Änderungen gelten seit dem 1. Januar 2020.

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



LEADING CITIES INVEST GOES GREEN!

Nachhaltigkeit spielt in der internationalen Immobilienbranche schon seit mehr als zehn Jahren eine besondere Rolle. Mit den Pariser Klimazielen von 2015 und dem sogenannten »EU Action-Plan« aus dem Jahr 2018 hat »Nachhaltigkeit« für Immobilieninvestoren eine neue Dimension erreicht. Ging es in der Vergangenheit vor allem um Zertifizierungen neuerer und i. d. R. größerer Gebäude, so ist heute die Bandbreite von potenziellen Nachhaltigkeitsmaßnahmen viel weiter und erfasst den gesamten Objektbestand. Denn Immobilien verursachen nach Schätzungen von Experten ca. 36 % der europaweiten CO₂-Emissionen, die einzudämmen sind, um dem allgegenwärtigen Klimawandel entgegenzuwirken. Die verstärkte Regulierung und Transparenzvorgaben der EU sehen deshalb eine stärkere Einbeziehung von nachhaltigen Kriterien in die Investitionsentscheidungen von Immobilieninvestoren vor. Für Immobilieninvestoren hat sich »Nachhaltigkeit« somit von einem »Nice-to-have« zu einem »Must-have« gewandelt.

Nachhaltigkeit fördert Werterhalt

Aufgrund dieser Sachlage ist davon auszugehen, dass »nachhaltige Immobilien« in Zukunft besser vermietet bzw. veräußert werden können und damit werthaltiger sein werden, weil die Nachfrage nach solchen Objekten stetig zunehmen wird. Das belegt beispielsweise eine aktuelle Studie der Unternehmensberatung Ernst & Young (E&Y) vom Mai 2020. Demnach erwarten 85 % der auf dem deutschen Markt aktiven Asset Manager eine signifikante Erhöhung von Investitionen in nachhaltige Immobilien. 60 % der durch E&Y befragten Asset Manager gehen davon aus, dass

mit nachhaltigen Anlagen langfristig auch höhere Renditen erwirtschaftet werden können. Fast 90 % der befragten Unternehmen gaben an, dass die Datenerhebung auf Objektebene aktuell die größte Herausforderung sei. Nur damit ließen sich auch die anstehenden regulatorischen Vorgaben erfüllen (Vgl.: https://www.ey.com/de_de/news/2020/05/ey-real-estate-asset-management-studie-2020).

Dabei werden aktuell zwei große Fragen diskutiert: Wann ist eine Immobilie tatsächlich »nachhaltig«? Und: Wie können flächendeckend Daten zu den Energieverbräuchen von Immobilien ermittelt werden, um messbare Erfolge der ESG-Investments zu dokumentieren?

Zwar hat die EU im Jahr 2019 durch die sogenannte »Taxonomie« grundsätzliche Anforderungen zur Nachhaltigkeit definiert, wann eine wirtschaftliche Aktivität als ökologisch nachhaltig zu qualifizieren ist. Tatsächlich sind aber die ökologischen Anforderungen im Allgemeinen bzw. an die Nachhaltigkeit einzelner Immobilien im Besonderen derzeit noch bei Weitem nicht branchenweit standardisiert, sondern folgen deshalb den individuellen Vorstellungen von Immobilieneigentümern, Immobilienverwaltern und spezialisierten Anbietern technischer Lösungen oder von Ratingagenturen.



Unsere Strategie: LEADING CITIES INVEST goes green

Wir als KanAm Grund Group verstehen unter nachhaltigen Immobilien solche, die langfristig geringe bis gar keine Treibhausgase produzieren und Ressourcen optimal verwenden. Nun sind die meisten Immobilien weltweit noch ein gutes Stück davon entfernt, diesen Ansprüchen zu genügen. Unter dem Motto »LEADING CITIES INVEST goes green« haben wir bereits eine Reihe von Maßnahmen entwickelt, um unseren Publikumsfonds langfristig ökologisch nachhaltig zu positionieren. Sie beinhalten u. a. die Erfassung von ESG-Daten (Environmental, Social, Governance), die Umstellung auf CO₂-neutralen Energiebezug, die Optimierung von Ressourcenverbrauch und Nutzerverhalten, je nach Eignung auch die Beauftragung von Zertifizierungen auf Einzelobjektenebene sowie Benchmarking auf Portfolioebene.

ESG-Datenmanagement: Chance und Herausforderung

Die konsistente und möglichst weit umfassende ESG-Datenerhebung auf Objektebene ist aktuell eine der größten Herausforderungen der Immobilienbranche bei der nachhaltigen Ausrichtung von Immobilien. Sie ist die notwendige Grundlage sowohl für die ESG-Beurteilung der Immobilien als auch für deren nachhaltige Ausrichtung durch sinnvolle ökologische Maßnahmen. Die KanAm Grund Group hat sich daher dazu entschieden, die laut Produkthersteller weltweit am weitesten verbreitete ESG-Datenmanagement-Software für gewerbliche Immobilien zu nutzen. Mit weltweit über 40.000 Geschäfts-

gebäuden (ca. 18.000 in Europa) auf einer Fläche von neun Milliarden Quadratmetern in 75 Ländern hilft die Software den Unternehmen, ihre Nachhaltigkeitsleistung zu messen, zu verwalten und offenzulegen. Die Software bietet u. a. eine direkte Integration der Verbrauchsdaten über den Energieversorger. Mit dieser Maßnahme haben wir den Grundstein für ein professionelles ESG-Datenmanagement gelegt.

2.891 Tonnen CO₂-Einsparung jährlich

Bereits seit 2019 stellen wir die Allgemeinflächen unserer Immobilien auf CO₂-neutrale Energieversorgung um. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen an einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt aus der Energieumstellung unserer Immobilien zu erhöhen. Und schließlich setzen wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf die vorhandene Energieversorgung zugunsten erneuerbarer Energien. Auf diese Weise können wir auf Ebene des LEADING CITIES INVEST jedes Jahr rund 2.891 Tonnen CO₂ einsparen und das Ergebnis damit um rund 59 % gegenüber der Berichterstattung im Jahresbericht zum 31. Dezember 2019 steigern. Zum Vergleich: Das entspricht der jährlichen Speicherkapazität von 231.240 Buchen.



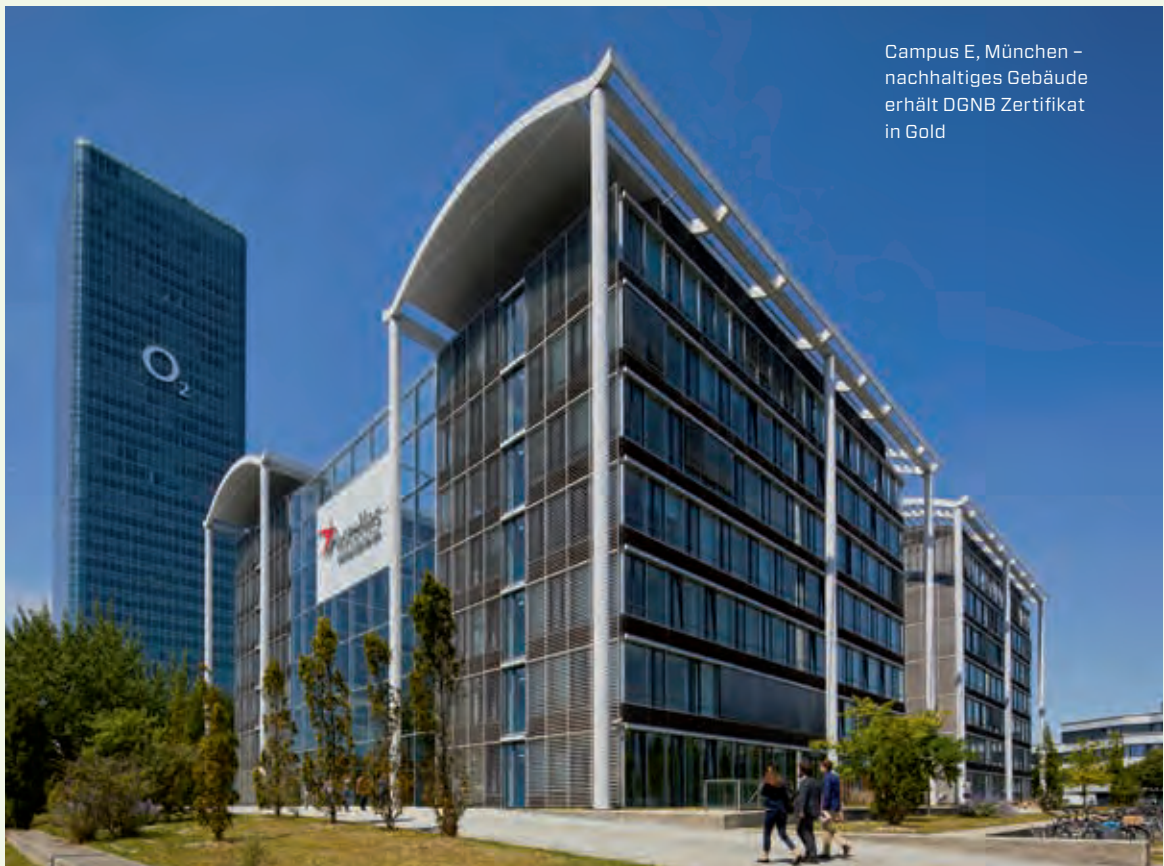
»Campus E« erhält erneut Gold-Zertifikat

Wir prüfen laufend die Eignung von Immobilien, an international anerkannten Zertifizierungssystemen zu partizipieren, bzw. berücksichtigen beim Ankauf von Immobilien verstärkt grüne Labels. Aktuell sind drei Immobilien des LEADING CITIES INVEST zertifiziert und sieben weitere Immobilien befinden sich im Zertifizierungsprozess. Nach Abschluss aller Prozesse wird das Immobilienportfolio nach heutigem Stand auf Basis der aktuellen Verkehrswerte zu 54,5% auf Einzelobjektebene zertifiziert sein. Heute sind es bereits 25,7%. Ganz aktuell wurde im August 2020 die Rezertifizierung der Immobilie »Campus E« abgeschlossen. Das Prüfergebnis konnte nach unabhängiger Beurteilung durch die DGNB Zertifizierungsstelle in allen Punkten bestätigt werden. Campus E hat im August 2020 die Auszeichnung »Gold« erhalten.



Teilnahme am GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark 2020

Gerade weil Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche nicht standardisiert ist, lassen wir uns von einem neutralen Experten beurteilen. In diesem Zusammenhang nehmen wir mit dem LEADING CITIES INVEST im Jahr 2020 am GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark teil. GRESB steht für das weltweit anerkannte Bewertungssystem für die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios. Der entscheidende Vorteil des GRESB-Ratings gegenüber der Zertifizierung einzelner Immobilien – wie beispielsweise bei DGNB, LEED oder BREEAM oder anbieterseitigen Konzernlösungen – ist, dass mit GRESB neutral die Nachhaltigkeit ganzer Portfolios gemessen werden kann. Ein am Markt mit GRESB vergleichbares Bewertungssystem existiert derzeit noch nicht.



Campus E, München – nachhaltiges Gebäude erhält DGNB Zertifikat in Gold

KanAm Grund Group unterzeichnet die UN PRI

KanAm Grund Group beschäftigt sich seit mehr als einer Dekade mit Nachhaltigkeitsthemen. Die KanAm Grund Group ist beispielsweise seit 2009 Mitglied im US Green Building Council sowie Gründungsmitglied der Green Rating Alliance seit 2011. Ganz aktuell hat die KanAm Grund Group im März 2020 die von den Vereinten Nationen unterstützten Prinzipien für verantwortliches Investieren (UN PRI – United Nations Principles for Responsible Investment) unterzeichnet. Damit erklären wir uns als internationales Immobilienunternehmen bereit, Umwelt- und Sozialfragen sowie Themen einer guten Unternehmensführung in unseren Unternehmens- und Investmentprozess miteinzubeziehen.



Sustainability Team setzt Nachhaltigkeitsziele um

Bei KanAm Grund Group arbeitet ein Sustainability Team aktiv an der Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Es besteht aus Mitgliedern der Geschäftsführung sowie Direktoren und Mitarbeitern aus allen Fachbereichen und genießt somit einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Hinzu kommt, dass die KanAm Grund Group mit der Benennung einer zertifizierten Nachhaltigkeitsbeauftragten (SRI Advisor EBS) und einer Stellvertreterin (SRI Advisor EBS) einen wichtigen Ankerpunkt im Unternehmen geschaffen hat, um die Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit der Nachhaltigkeitsbeauftragten in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.



Nachhaltigkeit als Bestandteil unserer treuhänderischen Pflicht

Für uns als KanAm Grund Group ist es wichtig, dass wir als internationales Immobilienunternehmen einen positiven Beitrag für die Gesellschaft im Allgemeinen und für unsere Anleger, Mitarbeiter und Geschäftspartner im Besonderen erbringen. Mehr als das gebietet uns die treuhänderische Pflicht, für die von uns verwalteten Immobilien alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um auch in Zukunft ihren Werterhalt zu sichern. Nachhaltig handeln und Verantwortung für den Anlageerfolg unserer Investoren zu übernehmen, ist daher für uns untrennbar miteinander verbunden.



Strategie und Management

Offene Immobilienfonds

der neuen Generation:

mehr Wert – mehr Sicherheit

Für Anleger

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

Für den einzelnen Fonds

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

Für die Anlageklasse

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

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

Dazu investiert der Fonds derzeit in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlagesumme beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Ausgabepreis bei 110,83 EUR.

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

Das Investmentziel des LEADING CITIES INVEST ist, eine wettbewerbsfähige Rendite für seine Anleger im Vergleich zum aktuellen Ertragsniveau der Branche Offener Immobilienfonds und zum Stand der Kapitalmarktrenten zu erreichen. Die Basis dafür sind seine Mieterträge sowie der angestrebte Wertzuwachs im Portfolio – beispielsweise durch den Erwerb von Core-plus-Objekten.

Aktuelle Investmentstrategie

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

Merkmale von

Core- und Core-plus-Immobilien



Core-Immobilien

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



Core-plus-Immobilien

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

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

Ihre Standorte sollen sie 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 solche Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie gezielte Verbesserungen der Gebäudesubstanz mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Der Erwerb ausgewählter Objekte erfolgt nach der von KanAm Grund entwickelten CashCall-Strategie. Dieser bewährte Ansatz bezweckt zum Vorteil der

Anleger, dass Mittelzuflüsse in den LEADING CITIES INVEST ausschließlich zeitnah zur geplanten Akquisition von Immobilien erfolgen. Das bedeutet, dass der Fonds eine CashSTOP-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind. Damit bezweckt das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg möglichst nicht durch die aktuell negative Liquiditätsverzinsung verringert wird.

Eigene Research- und Portfoliomodelle

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

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

Mit ihnen werden aktuell 131 Städte in 44 Ländern anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortattraktivität, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage auf ihre Entwicklungschancen untersucht. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

In Deutschland existieren neben den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), die im C-Score Modell analysiert werden, eine Vielzahl weiterer attraktiver Großstädte mit sehr guten ökonomischen und demografischen Kennzahlen. Im Jahr 2017 wurde das C-Score Modell daher für Investitionen in Deutschland um das Germany-Scoring Modell (»G-Score«) ergänzt, um die Breite der analysierten Investmentmärkte in Deutschland neben den Leading Cities International um Leading Cities National zu erweitern. Das G-Score Modell analysiert anhand von 2.200 Wirtschafts-, Standort- und Immobiliendaten insgesamt 55 deutsche Städte. Es bewertet die Städte in Bezug auf ihre Attraktivität als Investitionsstandort für Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnimmobilien. Das C-Score Modell wurde zum Stichtag 31. August 2019 aktualisiert. Dabei wurde die Methodik angepasst, sodass insbesondere in den untersuchten Bereichen »Standortattraktivität« sowie »Immobilienmarkt« eine Reihe neuer Kriterien mit aufgenommen wurde und die Strukturierung im Bereich »Immobilienmarkt« optimiert wurde. Den immer mehr an Bedeutung gewinnenden Teilbereich »ökologische Nachhaltigkeit« beispielsweise haben wir stärker

Research- und Portfoliomodelle*

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

Leading Cities

KanAm Grund -Score Modell

Identifiziert Leading Cities mit bestmöglichem Rendite-/ Risikopotenzial für Investitionen

International Leading Cities



National Leading Cities



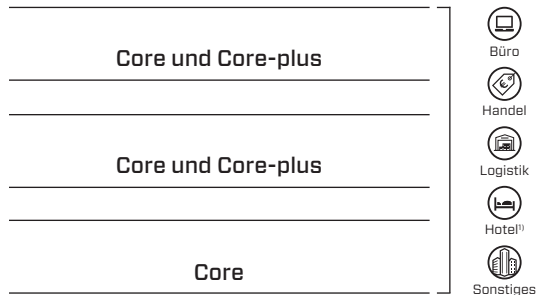
Future Leading Cities



Invest

KanAm Grund Property Selection Modell

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



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

¹⁾ Aktuell werden Hotelimmobilien aufgrund der derzeitigen Situation im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie nicht erworben (kein Bestand).

ausgebaut. Hier finden nunmehr u. a. Indikatoren zur Erschwinglichkeit der öffentlichen Verkehrsmittel, Immobilientransparenz im Bereich der Nachhaltigkeit, der SDG-Index sowie die Luftverschmutzung Einzug in die Bewertung der verschiedenen Städte. Ebenso wurde der Bereich der Lebensqualität um weitere Attribute erweitert, wie den Lebenshaltungskosten-Index, den Sicherheits-Index sowie die Berücksichtigung von kulturellen sowie Freizeitangeboten. Die Veränderungen der Methodik und insbesondere die Ausweitung der untersuchten Indikatoren erleichtern die Identifikation der Leading Cities International und National. Insbesondere nationale Cities sowie kleinere internationale Cities haben durch die größere Bandbreite an Indikatoren eine bessere Chance, ihre Qualität als Investitionsstandort zu belegen, und werden gegenüber der früheren Methodik somit gerechter behandelt. Gleichzeitig lassen sich vergangene Ergebnisse damit nicht mehr mit den aktuellen vergleichen. Ein Anstieg des Gesamtscores bedeutet somit nicht grundsätzlich eine Verbesserung der jeweiligen Stadt, sondern ist vor allem auf die veränderte Methodik zurückzuführen.

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 beider Modelle bietet der LEADING CITIES INVEST seinen Anlegern bestmögliche Renditepotenziale.

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 30. Juni 2020 bereits 36 Immobilien für den Fonds akquiriert. Vier dieser Objekte konnten bis zum Berichtsstichtag bereits wieder gewinnbringend verkauft werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte an die jeweilige Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.





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

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken:

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

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

Adressenausfallrisiken:

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

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

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

Sonstige Marktpreisrisiken:

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

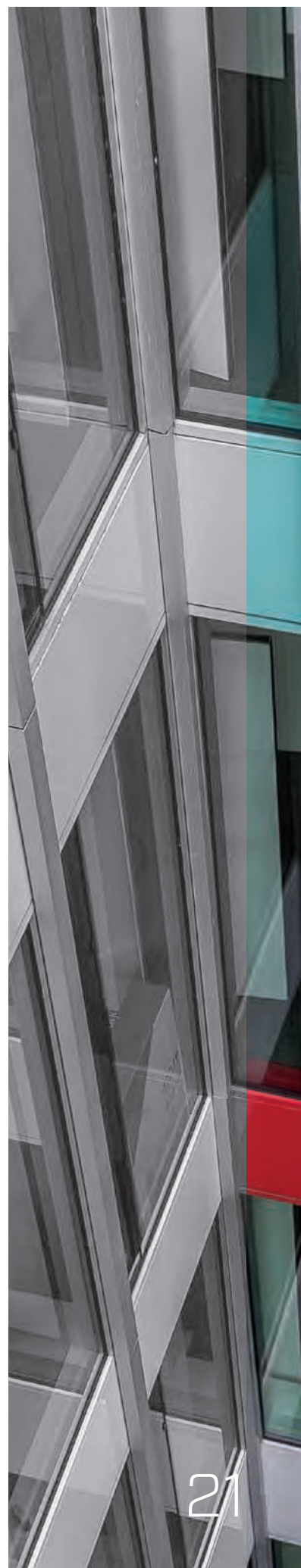
Liquiditätsrisiken:

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

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

Operationelle Risiken:

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



Bestätigt



Juni 2020



Scope AA-_{AMR}
Asset Management Rating
Juni 2020

Dem Fondsmanagement des LEADING CITIES INVEST wurde 2020 erneut von unabhängiger Seite eine sehr gute Asset-Management-Qualität bescheinigt.

KanAm Grund Group: Asset Management Rating

Erneut hohe Anerkennung für die KanAm Grund Group

Das führende europäische Unternehmen zur Bewertung von Fonds und Asset Managern, Scope Analysis, hat das Asset Management Rating der KanAm Grund Group von »AA-_{AMR}« bestätigt. Damit bescheinigt Scope der KanAm Grund Group »eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management für Immobilien«.

Die Analysten von Scope hoben in ihrer am 16. Juni 2020 veröffentlichten Bewertung die »sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz« der KanAm Grund Group als Immobilien-Asset-Manager am deutschen Markt hervor. Mit ihrem aktuellen Rating zählt die KanAm Grund Group zu den besten Unternehmen der Branche.

Die KanAm Grund Group habe sich nach organisatorischer Neuordnung während der vergangenen Jahre »erfolgreich von einem deutschen Immobilien-Fonds-haus hin zu einem internationalen Fonds- und Real Estate Asset Manager entwickelt«.

Einschließlich des LEADING CITIES INVEST hatte die Gruppe zum Stichtag 31. Dezember 2019 Assets under Management (AuM) in Höhe von 4,82 Mrd. EUR.

Im Jahr zuvor waren es noch 3,76 Mrd. EUR. Das stetige Wachstum des verwalteten Vermögens und der Kundenbasis bewertete Scope positiv. Der LEADING CITIES INVEST wurde im Jahr 2019 signifikant ausgebaut. Mit 13 Immobilien-Ankäufen (400 Mio. EUR) wurden fünf neue Länder erschlossen. Diese Entwicklung setzte sich auch im ersten Halbjahr 2020 fort.

Weiter heißt es in der Begründung: »Die KanAm Grund Group verfügt über ausgewiesene Expertise in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen« und anderen Märkten.

Anerkennend nahm Scope auch das bislang Erreichte und die weiteren Pläne der KanAm Grund Group bei der Implementierung von Nachhaltigkeitszielen in ihre Strategie und bei der Gestaltung des Portfolios zur Kenntnis. Seit 2012 wurde die KanAm Grund Group in unterschiedlichen Kategorien bereits elfmal für die Scope Awards nominiert, zweimal – 2012 und 2013 – wurde sie als Gewinner der Scope Awards ausgezeichnet.

Bestätigt



Juni 2020



Scope a+
AIF
Immobilienfonds Rating
Juni 2020

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

LEADING CITIES INVEST: Immobilienfonds Rating

Note »a+_{AIF}« und bestes Portfolio unter Gewerbeimmobilien-Fonds

Die renommierte Ratingagentur Scope Analysis GmbH hat den LEADING CITIES INVEST im aktuellen Immobilienfonds Rating zum vierten Mal in Folge mit der Note »a+_{AIF}« ausgezeichnet. Demnach verfügt der Fonds über die beste Bewertung des Immobilienportfolios innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds. Darüber hinaus gab es sehr gute Noten in Einzelkategorien.

Der Fonds generierte zum Stichtag der Bewertung am 31. Dezember 2019 weniger als 5 % seiner Mieterträge aus Einzelhandels- und Hotelflächen. Die beiden Branchen wurden durch die Corona-Krise besonders stark getroffen. Die einzige Hotelimmobilie im Fonds wurde zudem Anfang 2020 veräußert. Die äußerst geringe Allokation in den kritischen Segmenten floss entsprechend positiv in das Rating von Scope ein.

Im Gegensatz zum Branchendurchschnitt konnte der LEADING CITIES INVEST die Bewertung seines Immobilienportfolios im Vergleich zum Vorjahr halten. Dies ist laut Scope vor allem seiner fortschreitenden

Diversifikation und dem geringen Mietanteil aus dem Einzelhandels- und Hotelsegment geschuldet.

Der LEADING CITIES INVEST punktet im Rating vor allem durch seine sehr hohe Vermietungsquote zum 31. Dezember 2019 von 97,8 % sowie die als sehr gut bewertete Lagequalität der Immobilien. Ferner schnitt der Fonds im Bereich der Alters- und Größenstruktur der Immobilien deutlich überdurchschnittlich ab. Die Objekte des Fonds sind überwiegend jung und sehr fungibel.

Die Bewertung der Finanzstruktur befindet sich leicht über dem Durchschnitt im Branchenvergleich. Besonders hob Scope die risikoarme Anlage der Liquidität und das geringe Währungsrisiko hervor. Im Berichtszeitraum tätigte das Fondsmanagement 13 Ankäufe mit einem Transaktionsvolumen von 400 Mio. EUR, das sich überwiegend auf das Segment Büro fokussierte. Entsprechend hoch beurteilte Scope die Transaktions- und Akquisekompetenz der KanAm Grund Group.

Immobilienportfoliostuktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 767,2 Mio. EUR war zum Stichtag 30. Juni 2020 auf 32 Objekte in 24 europäischen Städten verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 34,4 % vor Frankreich (25,3 %), der Schweiz (10,2 %), Finnland (8,5 %), Belgien (6,1 %), Polen und Großbritannien (je 4,8 %), Spanien (3,2 %) und Irland (2,7 %).

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen breiten Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 77,8 % der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro zugeordnet. Es folgten die Nutzungsarten Handel und Gastronomie (7,4 %), Kfz (6,9 %) sowie Industrie/Logistik (5,6 %). Der Rest stammte im Wesentlichen aus den Nutzungsarten Freizeit. Die zuletzt einzige Hotelimmobilie des LEADING CITIES INVEST war bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie im Januar 2020 verkauft worden.

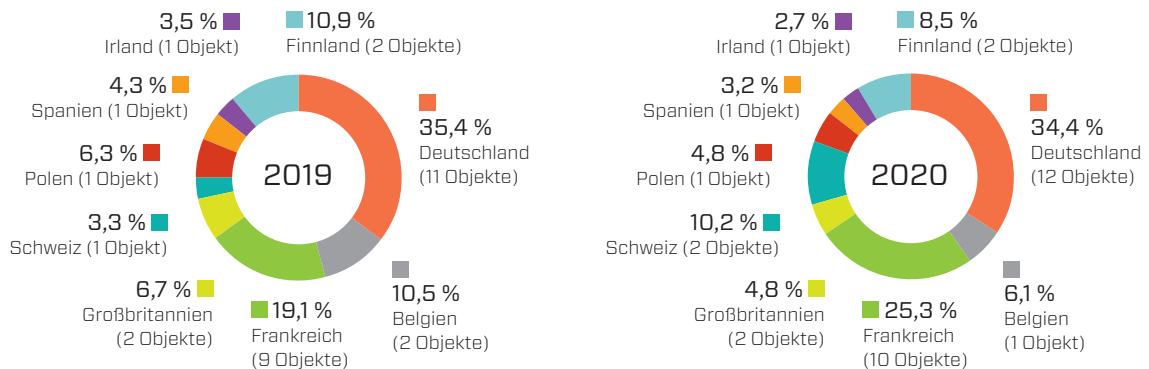
Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine möglichst breite Diversifikation zu erreichen.

Dennoch geht mit dem wachsenden Fondsvermögen auch eine allmähliche Steigerung der Objektgröße im Zuge von Neuakquisitionen einher. Mit dem Erwerb des Bürogebäudes »Campus E« in München im Geschäftsjahr 2017 kam bereits erstmals eine Immobilie in das Portfolio, deren Verkehrswert über 50 Mio. EUR liegt. Auf das im Dezember 2020 in dieser Größenklasse erworbene Gebäude »Kastenbauerstraße 2-6«, ebenfalls in München, folgten im Berichtszeitraum zwei weitere Objekte dieser Größe: »La Porte d'Eysins« bei Genf und »PIXEL« bei Paris.

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

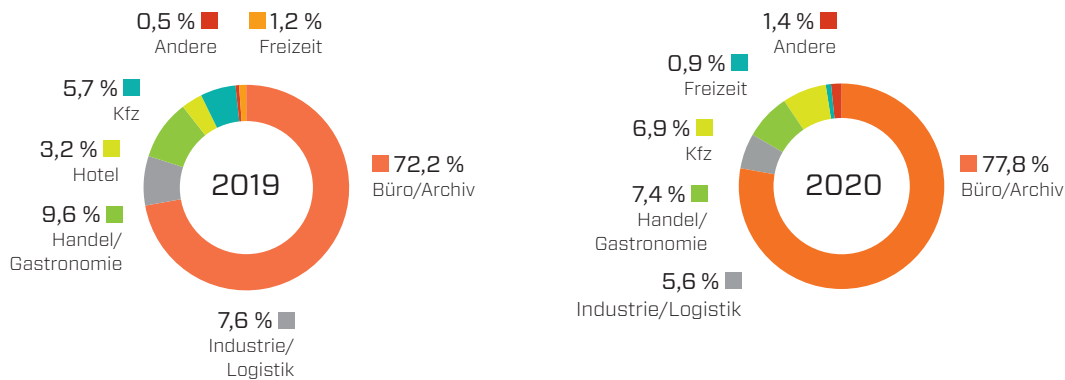
Stand: 31.12.2019

Stand: 30.06.2020



Nutzungsarten der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Jahresmieterträge
 Stand: 31.12.2019

Stand: 30.06.2020



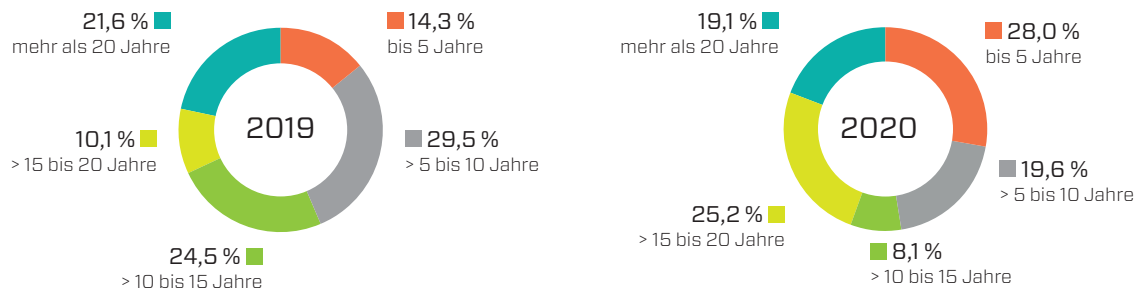
Größenklassen der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise
 Stand: 31.12.2019

Stand: 30.06.2020



Wirtschaftliche Altersstruktur¹⁾²⁾ / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise
 Stand: 31.12.2019

Stand: 30.06.2020



¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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



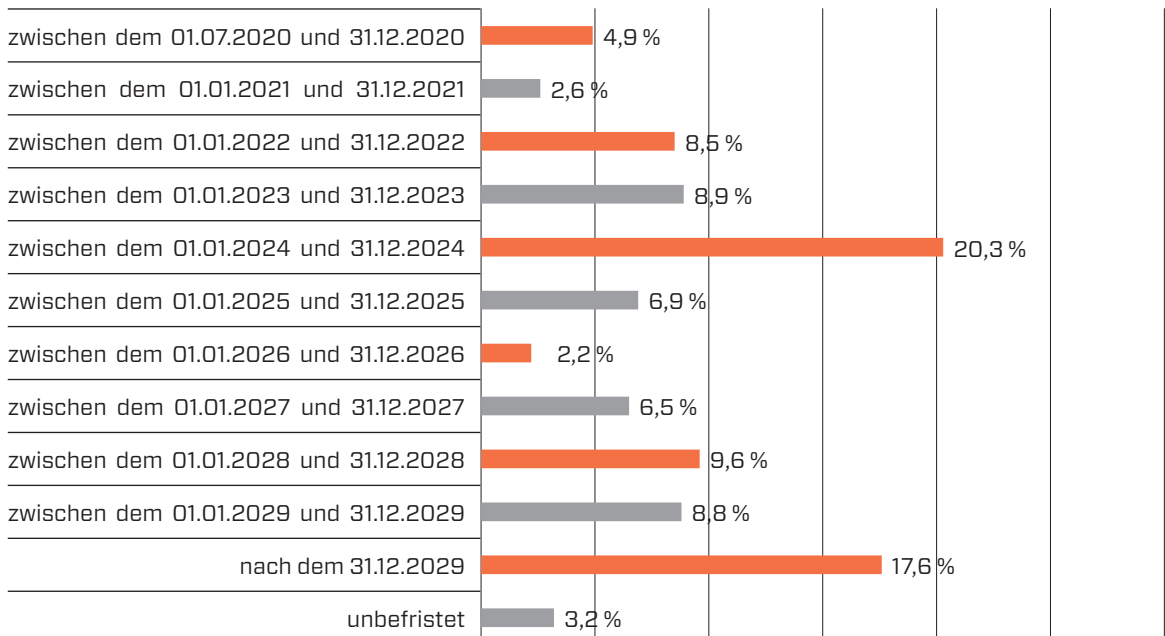
Ein besonderes Kennzeichen der 32 Immobilien ist deren hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisteten Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 55,7 % der Gebäude maximal 15 Jahre und 25,2 % 15 bis 20 Jahre alt, 19,1 % sind älter als 20 Jahre.

Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Vermietungsquote bei 97,6 %, dies entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung. Die Mietverträge sind überwiegend langfristig, zum Teil mit Laufzeiten über das Jahr 2026 hinaus.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Bereits drei Objekte verfügen über eine Nachhaltigkeitszertifizierung. Weitere sieben Zertifizierungsverfahren laufen derzeit. Mehr dazu finden Sie bei den Informationen zu den einzelnen Immobilien.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 30.06.2020





Paris/Nanterre, PIXEL



Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 185,6 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 23,8 % des Immobilienvermögens bzw. 27,1 % des Nettofondsvermögens.

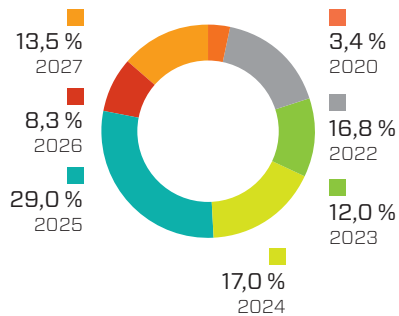
Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für

sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungsgeber möglichst günstige Kreditkonditionen für den LEADING CITIES INVEST verhandelt.

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben.

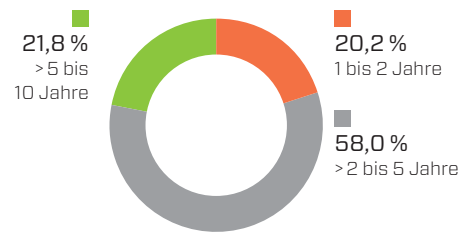
Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 30. Juni 2020

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	129,8	28,2	158,0	20,2
GBP-Kredite	8,8	0,0	8,8	1,1
CHF-Kredite	18,8	0,0	18,8	2,4
Gesamt	157,4	28,2	185,6	23,8

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2020 siehe Seite 92.



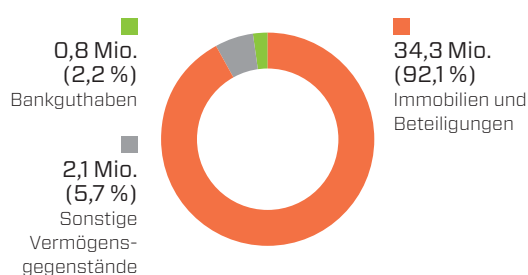
Fremdwährungsrisiko

Der LEADING CITIES INVEST investiert auch in Ländern außerhalb des Euroraums, daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und/oder mithilfe von Währungskurssicherungsgeschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Zum Stichtag 30. Juni 2020 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 2,6 Mio. EUR; dies entspricht 0,38 % des

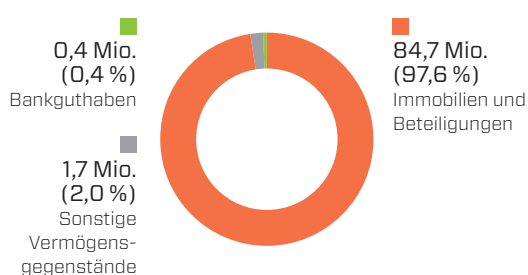
Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

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

Vermögensgegenstände in GBP



Vermögensgegenstände in CHF



Vermögensübersicht

Fremdwährungen des LEADING CITIES INVEST

	GBP in Mio. EUR	CHF in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	37,53	79,54	117,07
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	3,25	1,95	5,20
./. Kredite	8,77	18,78	27,55
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2,70	0,66	3,36
Fremdwährungsposition	29,31	62,05	91,36
Devisentermingeschäfte	28,32	60,42	88,74
Offene Fremdwährungspositionen	0,99	1,63	2,62
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,14	0,24	0,38
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,11	0,18	0,29

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2020 siehe Seite 92.

Immobilienenerwerbe während des Berichtszeitraumes

Während des Berichtszeitraumes wurden drei Immobilien für den LEADING CITIES INVEST erworben. Dabei handelte es sich um das geschichtsträchtige Trophy-Building »Mebeshaus« in Berlin sowie die ebenfalls zu Büro Zwecken genutzten und vollständig vermieteten Objekte »PIXEL« in Paris/Nanterre sowie »La Porte d'Eysins« in Eysins/Genf.

Anfang 2020 trennte sich der Fonds von seiner einzigen noch verbliebenen Hotelimmobilie Apart-Hotel ADAGIO ACCESS in Brüssel und senkte damit seine Risiko-Exposition in diesem derzeit kritischen Segment auf null. Insgesamt erhöhte sich die Zahl der Fondsobjekte gegenüber dem 31. Dezember 2019 um zwei Immobilien und lag zum Stichtag 30. Juni 2020 bei 32.

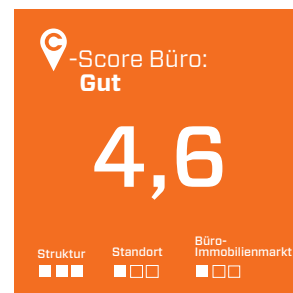
Berlin



Paris



Genf



Berlin Mebeshaus

Charlottenstraße 82

Aktuell im Bau befindlich

Besitzübergang: 05/2020

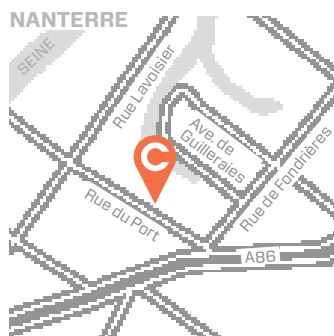


Paris/Nanterre PIXEL

12-14 Rue du Port

Büro

Besitzübergang: 03/2020



Eysins/Genf La Porte d'Eysins

Route de Crassier 1-3

Büro, Multi-Tenant-Gebäude

Besitzübergang: 02/2020



Deutschland

Bevölkerungszahl

83,0
Mio.

2019

BIP pro Kopf

41.350
EUR

2019

BIP-Wachstum

+0,6%

2019

Gemessen am nominalen Bruttoinlandsprodukt ist Deutschland mit ca. 3,4 Billionen EUR die mit Abstand stärkste Volkswirtschaft der Europäischen Union. Weltweit belegt Deutschland nach den USA, China und Japan den vierten Platz. Der hohe Leistungsbilanzüberschuss und eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten in der Europäischen Union sind kennzeichnend für die Stärke der Wirtschaft.

Der mit Abstand bedeutendste Industriezweig Deutschlands ist die Automobilindustrie, gefolgt von Maschinenbau, Chemie- und Elektroindustrie. Insbesondere die qualitativ hochwertigen Premiumfahrzeuge der deutschen Hersteller sowie das Markenzeichen »made in Germany« im Allgemeinen genießen weltweit ein hohes Ansehen. Zu den Global Playern zählen an erster Stelle Volkswagen, Daimler, BMW, BASF und Siemens.

Auch der deutsche Immobilienmarkt erfreut sich einer hohen Beliebtheit unter den Immobilien-Investoren. Markenzeichen sind u. a. eine dezentrale Immobilienmarktstruktur, ein moderates Mietpreisniveau im Vergleich zu London oder Paris und ein hoch liquider Markt.

Zu den wichtigsten und bedeutendsten deutschen Immobilien-Standorten, die auch als »Big 7« bezeichnet werden, gehört die Bundeshauptstadt Berlin. Mit dem »Mebeshaus« ist der LEADING CITIES INVEST erstmals dort investiert und verbessert sowohl die Diversifikation als auch die Standortqualität weiter. Berlin ist mit rund 5,3 Millionen Einwohnern die größte Metropolregion Deutschlands und die fünftgrößte in der Europäischen Union und ist laut dem C-Score Modell der KanAm Grund eine Leading City International in Westeuropa. Sie erreicht im aktuellen Scoring 2019 insgesamt 7,1 Scores von möglichen 9 Scores für den Bereich Büroimmobilien, was der Note »sehr gut« entspricht.

Die Stadt weist einen hohen Anteil internationaler Einzelhändler auf und ist mit 33,3 Mio. Passagieren jährlich eine wichtige Flugdestination in Europa. Berlin ist eine sehr innovative Stadt und hat nach Paris die höchste Anzahl an Universitäten in der EU. Die Stadt zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität sowie durch eine reiche Vielfalt an kulturellen Freizeitmöglichkeiten aus. Der Büroimmobilienmarkt zählt mit 18,2 Mio. qm Bürofläche zum viertgrößten Markt in Europa.





Leading City
International
Berlin

Score Büro:
Sehr gut

7,1

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



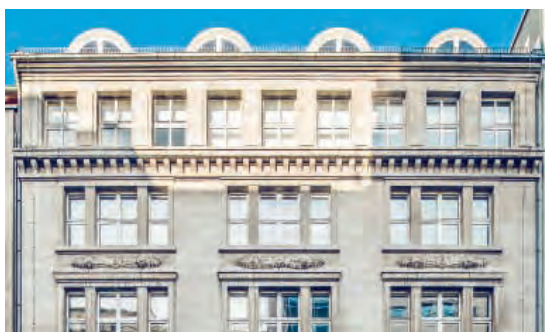
Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

Mebeshaus, Berlin

Der LEADING CITIES INVEST hat im Mai 2020 in Berlin das »Mebeshaus« erworben. Das Objekt befindet sich mitten im Berliner Zeitungs-und-Verlags-Viertel nahe dem ehemaligen »Checkpoint Charlie«. Das 1913 vom Architekten und Mitglied der preußischen Akademie der Künste Paul Mebes für die Iduna-Versicherung entworfene Kontorhaus in der Charlottenstraße 82 ist ein Klassiker mit denkmalgeschützter, skulpturenverzierter Fassade. Das Objekt wird im Rahmen seiner Repositionierung saniert und vermietet. Im Zuge der Sanierung wird bis in rund einem Jahr ebenfalls eine Nachhaltigkeitszertifizierung der höchstmöglichen Stufe für das Trophy-Gebäude angestrebt. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Die seiner Zeit bereits voraus gewesene Konzeption des Mebeshauses mit seinen rund 4.000 qm war für Großraumbüros ausgelegt und spiegelt sich in stützenlosen Gebäudeteilen wider. Die durchschnittliche Mietfläche pro Vollgeschoss beträgt ca. 495 qm. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität im Hinblick auf die Flächengestaltung. Die aktuell vorhandene Raumflächenausgestaltung beinhaltet sowohl Büros mit bis zu drei Arbeitsplätzen als auch Großraumbüros und abtrennbare Besprechungsräume. Es sollte anfänglich ausschließlich als Sitz der Iduna-Versicherung dienen, wurde jedoch noch während der Entwurfsphase zu einem variabel nutzbaren Bürogebäude umgeplant. Während des Zweiten Weltkriegs waren hier die Reichspressestelle sowie weitere Medienorgane untergebracht.





Mebeshaus, Berlin – auf einen Blick

Lage

Beste Lage mitten im Berliner Zeitungs-und-Verlags-Viertel nahe dem ehemaligen »Checkpoint Charlie«

Verkehrsanbindung

Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über S-Bahnen, U-Bahnen und Busse, gute Pkw-Anbindung

Nutzung

Büro

Mieter

K. A. , da im Bau befindlich

Fertigstellung (Refurbishment)

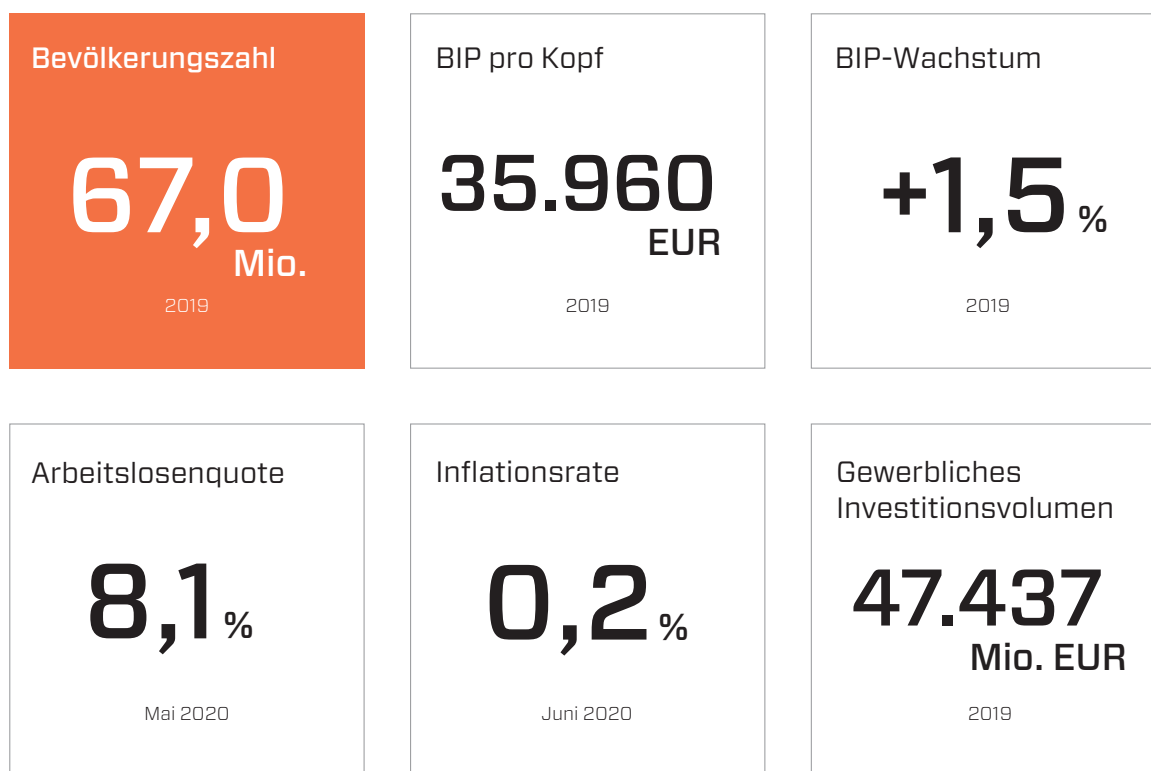
Aktuell im Umbau befindlich, voraussichtliche Fertigstellung im 2./3. Quartal 2021

Nachhaltigkeit

Ein BREEAM-Zertifizierungsprozess läuft derzeit.

Frankreich





Der Büroimmobilienmarkt Frankreichs wird maßgeblich von der Region Île-de France geprägt, die mit einem Büroflächenbestand von knapp 58 Mio. qm der größte Büroimmobilienmarkt in Europa ist. Überstrahlt wird das Land von der Metropole Paris. Das Wirtschafts- und Kulturzentrum Frankreichs genießt eine einzigartige Anziehungskraft. Denn Paris ist nicht nur Hauptstadt Frankreichs und Sitz der Regierung, sondern auch ein wichtiges Finanzzentrum in Europa und beheimatet 27 Hauptsitze weltweit führender Unternehmen, hat einen hohen Anteil internationaler Einzelhändler und ist ein wichtiger Standort supranationaler Organisationen. Es ist eine sehr innovative Stadt mit einer guten Infrastruktur. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und ist ein beliebter Universitätsstandort. Mit 50 Millionen Besuchern pro Jahr ist die Stadt an der Seine eines der bedeutenden Ziele weltweit.

Als weitere bedeutende Märkte in Frankreich gelten Lyon (ca. 6,8 Mio. qm Bürofläche), Lille (ca. 4,7 Mio. qm), Toulouse (ca. 4,7 Mio. qm) und Marseille (ca. 3,4 Mio. qm). Frankreich zählt neben Deutschland und Großbritannien zu den drei beliebtesten Investitionsländern von Immobilien-Investoren in Europa.

Das Interesse ist gut begründet, denn Frankreich ist flächenmäßig das größte, nach Einwohnern das zweitgrößte Land der Europäischen Union laut Eurostat. Als Gründungsmitglied der NATO, der Europäischen Union und der Vereinten Nationen sowie als ständiges Mitglied des UN-Sicherheitsrats besitzt das Land hohes politisches Gewicht.

Frankreich gilt in Europa als das wichtigste Industrieland neben Deutschland. Die Wirtschaft ist breit aufgestellt. Zu den stärksten Bereichen der französischen Industrie zählen Telekommunikation, Luftfahrt, Rüstungsgüter, Automobilbau, Pharmazeutik und Nahrungsmittel. Bekannte und große Unternehmen sind z. B. Orange, Peugeot, Renault, Michelin, BNP Paribas, Sanofi, Société Générale, L'Oréal und Danone. Bei Luxusgütern, insbesondere Bekleidung, Accessoires und Kosmetik, genießt Frankreich einen exzellenten Ruf.

Gemessen am nominalen Bruttoinlandsprodukt ist Frankreich die siebtgrößte Volkswirtschaft der Welt. Als meistbesuchtes Land empfängt es rund 89 Millionen ausländische Touristen pro Jahr (Stand 2018).



Leading City
International
Paris

Score Büro:
Sehr gut

6,8

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

PIXEL, Paris/Nanterre

Der LEADING CITIES INVEST hat im März 2020 die voll vermietete Büroimmobilie »PIXEL« im westlichen Großraum von Paris erworben. Das Objekt mit der nachhaltigen HQE-Zertifizierung »Exceptionnel« liegt in der Gemeinde Nanterre, die zur Städtegemeinschaft »Paris Ouest La Défense« zählt und nur knapp sechs Kilometer vom westlichen Stadtrand von Paris liegt. Durch den sehr gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr ist La Défense oder die Pariser Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso wie die beliebten Wohnorte westlich der französischen Hauptstadt. Hauptmieter im PIXEL ist eine Tochterfirma der BNP Paribas Group, die BNP Paribas Leasing Solutions, eine der führenden Vermietungsgesellschaften Europas, die Miet- und Finanzierungslösungen für professionelle Ausrüstungen anbietet. Über den Kaufpreis der Immobilie wurde Stillschweigen vereinbart. Nanterre hat sich in den vergangenen Jahren als beliebter Standort unterschiedlicher Branchen wie Finanzen, Energie, Einzelhandel, Pharma- und Automobilindustrie sowie Personalwesen etabliert. Unter den 15 größeren Unternehmen haben 13 hier ihren Unternehmenshauptsitz. Das Objekt PIXEL umfasst 16.447 qm Bürofläche, die sich inklusive des Erdgeschosses auf sechs Etagen verteilen. Von den 240 Stellplätzen befinden sich 222 in den zwei Untergeschossen der Tiefgarage und 18 weitere im Außenbereich. Das Gebäude ist um zwei begehbare Innenhöfe angeordnet, wodurch die Arbeitsräume natürlich belichtet werden.



PIXEL, Paris/Nanterre – auf einen Blick

Lage

Vorort westlich von Paris, nur knapp sechs Kilometer von der Pariser Stadtgrenze entfernt

Verkehrsanbindung

Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an die Autobahn. La Défense und die Pariser Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Nutzung

Büro

Mieter

Hauptmieter ist BNP Paribas Leasing Solutions, eine Tochterfirma der BNP Paribas Group, die Miet- und Finanzierungslösungen für professionelle Ausrüstungen anbietet.

Mietverträge

Laufzeit bis 2024

Fertigstellung (Refurbishment)

2013

Nachhaltigkeit

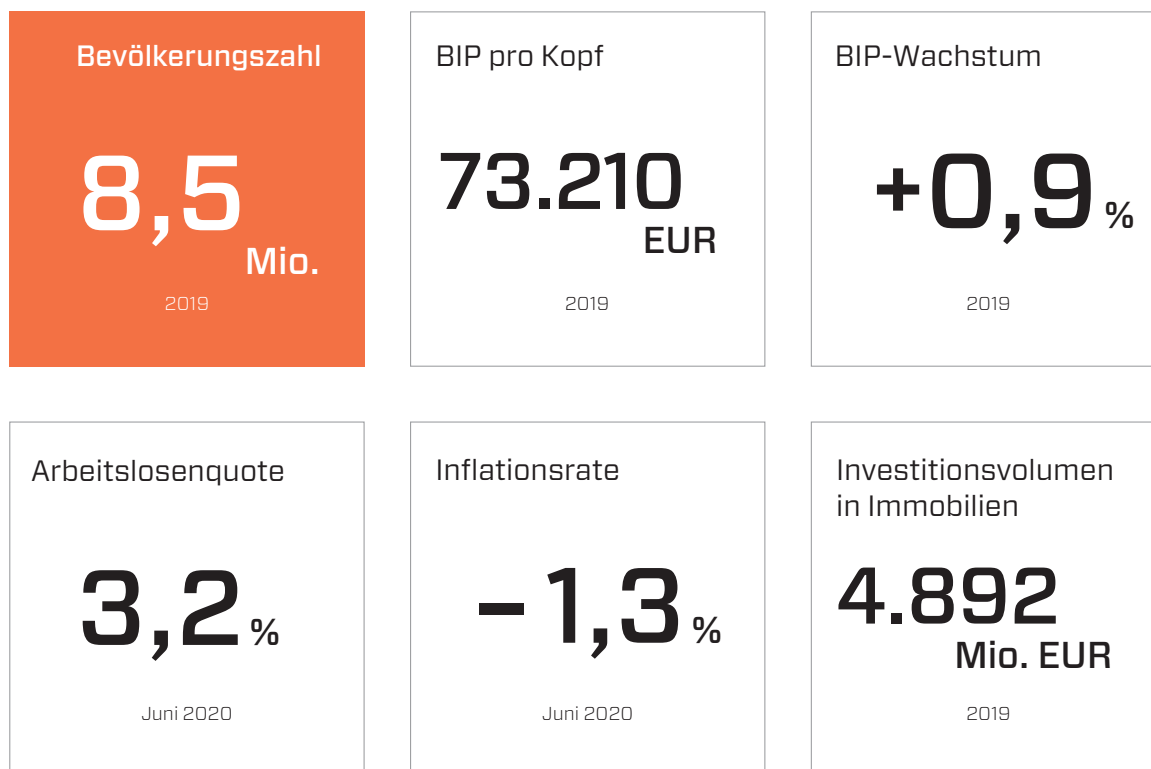
HQE-Zertifizierung für Konstruktion (Exceptionnel) vorliegend; zur Betriebsoptimierung wurde die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

Das Objekt verfügt über eine nachhaltige HQE-Zertifizierung. Dies ist ein französisches Bewertungs- und Zertifizierungssystem, das zur Unterstützung des Gebäudemanagements bei der Reduzierung und Verbesserung der Umweltbelastung entwickelt wurde. Die HQE-Zertifizierung erfolgt bisher nur in Frankreich. Für die Zukunft strebt die ASSO HQE (Verband für die HQE-Zertifizierung) die Verbreitung des Standards auf dem internationalen Markt an. Neben BNP Paribas Leasing Solutions sind rund 14 % der Fläche von Paris Ouest La Défense angemietet, einer öffentlichen Einrichtung zur interkommunalen Zusammenarbeit. Auf Initiative der Stadt Nanterre vermietet Paris Ouest Flächen an Start-ups und junge Unternehmen.



Schweiz





Im internationalen Vergleich ist die Schweiz eher ein kleines Land. Sie belegt Platz 136 nach Ländergröße. Und dennoch ist die Alpenrepublik in vielerlei Hinsicht Spitze. Sie belegt den zweiten Platz im Index der menschlichen Entwicklung. Mit einem Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 81.440 CHF (ca. 73.210 EUR) zählt die Schweiz zu den wohlhabendsten Ländern der Welt. 2019 erreichte das BIP insgesamt 699 Mrd. CHF (628 Mrd. EUR). Das entspricht einem Wachstum von 1,3 %.

Die Arbeitslosenquote im Juni 2020 pendelte sich ein bei 3,2 %. Im Global Competitiveness Report 2019 des Weltwirtschaftsforums, das die Wettbewerbsfähigkeit von Ländern misst, rangiert die Schweiz auf dem fünften Platz nach Singapur, den Vereinigten Staaten, Hongkong und den Niederlanden. Die Wirtschaft der Schweiz gilt gemäß dem Global Competitiveness Index als eine der stabilsten der Welt. Dafür gehören die Lebenshaltungskosten zu den höchsten in ganz Europa und lagen 2019 um 62,0 % über dem EU-Durchschnitt. Zürich und Genf rangieren unter den teuersten Städten der Welt. Beim Global Innovation Index, der die Innovationsfä-

higkeit einzelner Länder darstellt, nimmt die Schweiz den ersten Platz ein.

Laut einer Studie der Bank Credit Suisse haben die Einwohner der Schweiz mit 564.653 US-Dollar das höchste Pro-Kopf-Vermögen weltweit (Stand: 2019), und jeder zehnte Erwachsene besitzt ein Vermögen von mehr als einer Million US-Dollar.

Bis Mai 2020 stiegen die Devisenreserven der Eidgenossen auf 914 Milliarden US-Dollar (880 Mrd. Schweizer Franken). Damit besitzt das Land die dritthöchsten Währungsreserven hinter der Volksrepublik China und Japan. Die Schweizer Industrie produziert sehr hochwertige Güter, so z. B. Medizintechnikprodukte, Pharmazeutika, Präzisionsinstrumente und Luxusuhren. Die größten Unternehmen des Landes rangieren unter den wertvollsten Marken weltweit: Nestlé, Credit Suisse, Zurich Insurance Group, ABB, Novartis, Roche, UBS Group, Swatch Group und Richemont.



Leading City
International
Genf

Score Büro:
Gut

4,6

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Immobilienwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum:

La Porte d'Eysins, Eysins/Genf

Der LEADING CITIES INVEST hat im Februar 2020 seine zweite Büroimmobilie am Genfer See erworben. Bei dem voll vermieteten Büroneubau »La Porte d'Eysins« mit rund 6.500 qm handelt es sich um einen dreigeschossigen Flachbau mit einer großen Fotovoltaikanlage auf dem Dach. Mieter sind die AresTrading, ein operativer Ableger der Merck-Gruppe in der Schweiz, Moët Hennessy Suisse und TAG Heuer, die bekannte Uhrenmarke. Das Gebäude ist Teil des Business-Parks »Terre Bonne Park«, der nur zwei Kilometer vom Ufer des Genfer Sees entfernt ist und insgesamt aus derzeit zehn Gebäuden besteht und sukzessive ausgebaut wurde.

La Porte d'Eysins, Eysins/Genf – auf einen Blick

Lage

Teil des Business-Parks »Terre Bonne Park«, der nur zwei Kilometer vom Ufer des Genfer Sees entfernt ist; Genf oder Lausanne liegen 23 bzw. 36 Kilometer entfernt.

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Autobahn

Nutzung

Büro

Mieter

AresTrading, ein operativer Ableger der Merck-Gruppe in der Schweiz, Moët Hennessy Suisse und TAG Heuer

Mietverträge

Langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2030

Fertigstellung (Refurbishment)

2019

Nachhaltigkeit

Das Gebäude ist mit dem MINERGIE-Siegel ausgezeichnet, einem schweizerischen Nachhaltigkeitszertifikat. Teil der Zertifizierung ist die Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach, die mit 25-jähriger Laufzeit der Swiss Solar AG gehört. Zur Betriebsoptimierung wurde die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

Das Gebäude ist mit dem MINERGIE-Siegel ausgezeichnet, einem schweizerischen Nachhaltigkeitszertifikat. Teil der Zertifizierung ist die Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach, die mit 25-jähriger Laufzeit der Swiss Solar AG gehört. Die Solaranlage speist günstigen und grünen Strom in das Gebäude ein. Der Betreiber ist verpflichtet, überschüssigen Strom abzunehmen.

Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Der LEADING CITIES INVEST hatte bereits Anfang 2019 am Nordufer des Genfer Sees das Headquarter der Fruchthandelsgesellschaft Chiquita erworben.

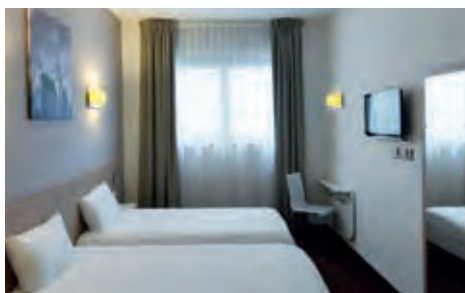
Eysins liegt im Kanton Waadt, der zum frankofonen Landesteil der Schweiz gehört. Dieser Großraum verfügt über eine für die Schweiz überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte und wird vom Dienstleistungssektor dominiert, hat aber auch eine lange Tradition in der Uhrmacherkunst. Eysins liegt am Westufer des Genfer Sees bei Nyon, dem Hauptsitz der UEFA Union of European Football Associations. Genf oder Lausanne liegen 23 bzw. 36 Kilometer entfernt und sind über die nahe Autobahn und auch öffentlich in kurzen Zeittakten per Zug bestens angeschlossen.



Immobilienverkauf während des Berichtszeitraumes

ADAGIO ACCESS, Brüssel

Der LEADING CITIES INVEST hat zu Anfang des Jahres 2020 einen weiteren Immobilienverkauf erfolgreich abschließen können. Aus diesem Grund stieg der Anteilpreis um 0,49 EUR auf 106,94 EUR, gültig zum 16. Januar 2020. Bei der verkauften Immobilie handelt es sich um das Apart-Hotel »ADAGIO ACCESS« in Brüssel, das mit seinen 110 Zimmern bis zum Jahr 2027 an ADAGIO, Teil der bekannten ACCOR-Hotelgruppe, vermietet ist. Der LEADING CITIES INVEST hatte das Apart-Hotel Ende 2014 gekauft. Es war die zweite Immobilie des noch jungen LEADING CITIES INVEST. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart.







LEADING CITIES
INVEST
Fondsportfolio

Immobilienbestand

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 30. Juni 2020 nach drei Neuerwerben und einer Objektveräußerung während des Berichtszeitraumes aus 32 Objekten mit den Qualitätseinstufungen Core und Core-plus. Die Immobilien verteilen sich auf 24 Städte in neun Ländern. Sie haben ihre Standorte weit überwiegend in europäischen Metropolen, die für Immobilieninvestitionen ein nachhaltig günstiges Umfeld bieten, z. B. in München, Hamburg, Frankfurt am Main, Brüssel, Paris und London, sowie weiteren Standorten mit Wertsteigerungspotenzial.



Helsinki
Fredriksberg B und C

-Score Büro:
Gut

4,4

Barcelona
Pau Claris

-Score Büro:
Gut

5,3

Dublin
Wythe Building

-Score Büro:
Gut

5,1

München
Kastenbauerstraße 2 - 6

-Score Büro:
Hervorragend

7,8

Frankfurt am Main
Liebigstraße 6

-Score Büro:
Sehr gut

7,4

Dresden
Kugelhaus

-Score Einzelhandel:
Empfohlen

4,0

Deutschland
Logistik-Portfolio

Objekte

6

Marseille
300 Prado

-Score Büro:
Sehr gut

6,3

Toulouse
Le Galilée

-Score Büro:
Gut

5,1

Nizza
Notre Dame

-Score Büro:
Sehr gut

5,9

Warschau
Renaissance

-Score Büro:
Sehr gut

6,8

Etoy/Lausanne
Chiquita-Headquarter

-Score Büro:
Sehr gut

5,8

Edinburgh
Greenside

-Score Büro:
Hervorragend

8,3

London
3 Copthall Avenue

-Score Büro:
Hervorragend

7,5

Brüssel
Nerviens 85

-Score Büro:
Sehr gut

5,6

München
Campus E

-Score Büro:
Hervorragend

7,8

Paris/Meudon
Le Copernic

-Score Büro:
Sehr gut

6,8

Hamburg
Colonnaden 3

-Score Büro:
Sehr gut

7,4

Paris
Rue de Charonne

-Score Einzelhandel:
Sehr gut

7,1



Fredriksberg B und C, Helsinki

Das Fondsmanagement erwarb im Dezember 2019 im Stadtteil Konepaja von Helsinki zwei der »Fredriksberg«-Büroprojekte. Die Gebäude werden über je eine Immobilien-Gesellschaft gehalten. Für einen Teil der Fläche sind bereits lang laufende Mietverträge abgeschlossen, darunter mit der Stadt Helsinki und Vattenfall Oy, dem finnischen Tochterunternehmen der schwedischen Staatsenergiegesellschaft. Fredriksberg B und C wurden im Juni 2020 fertiggestellt und sind vollvermietet in den LEADING CITIES INVEST übergegangen, da der Verkäufer eine zweijährige Mietgarantie für leer stehende Flächen eingeräumt hat.

Die Gebäude sollen nach dem internationalen BREEAM-System mit dem Umweltzeichen »Excellent« zertifiziert werden. Die Lage des Gebiets fördert die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und des Pendelverkehrs, einschließlich gemeinsamer Einrichtungen und Dienste, die eine nachhaltige Entwicklung unterstützen. Beide Objekte liegen im Teilmarkt Vallila ca. 2,5 Kilometer nördlich des Central Business Districts, in der Nähe der Straßen Sturenkatu und Aleksis Kiven Katu und Teollisuuskatu. Vallila ist ein ehemaliges Industriegebiet, das in den vergangenen Jahren in einem umfassenden Transformationsprozess in einen der wichtigsten Büroteilmärkte Finnlands umfunktioniert wurde. Rund 25.000 Menschen arbeiten in dem Teilmarkt. Umgeben ist der Teilmarkt Vallila darüber hinaus noch von einer der am dichtesten besiedelten Wohngegenden Finnlands.

Lage

Beste Lage im Teilmarkt Vallila, einem der wichtigsten Büroteilmärkte Finnlands, ca. 2,5 km nördlich des CBD; umgeben ist der Teilmarkt von einer der am dichtesten besiedelten Wohngegenden Finnlands.

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV; 1 km nordwestlich liegt der am zweitstärksten frequentierte Bahnhof Finnlands Pasila, in dem alle Züge Richtung Hauptbahnhof halten. Diverse Straßenbahn- und Buslinien verkehren unmittelbar vor dem Objekt.

Nutzung

Büro, Kindergarten, Restaurant

Mieter

Unter anderem Stadt Helsinki und Vattenfall Oy

Mietverträge

Langfristige Verträge und zweijährige Mietgarantie des Verkäufers

Fertigstellung (Refurbishment)

Juni 2020

Nachhaltigkeit

Ein BREEAM-Excellent-Zertifizierungsprozess läuft derzeit. Zur Betriebsoptimierung wurde die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

Score Büro:
Gut

4,4

Struktur Standort Büro-Immobilienmarkt

■ □ ■ □ ■ □



Pau Claris, Barcelona

Der LEADING CITIES INVEST hat im September 2019 in Barcelona die im Stadtkern gelegene Büroimmobilie »Pau Claris« erworben. Die Nachbarschaft ist geprägt von Bürogebäuden, Wohnanlagen, Einzelhandelsläden, Hotels und Restaurants. Fußläufig befinden sich mehrere U-Bahn-Stationen, gegenüber dem Gebäude liegt eine Bushaltestelle mit mehreren Linien. Pau Claris liegt in demselben Stadtbezirk wie die weltberühmte Kathedrale Sagrada Familia und nur einen Häuserblock entfernt von der Einkaufsstraße Passeig de Gràcia.

Barcelona, mit rund 1,62 Millionen Einwohnern nach Paris die am zweitdichtesten besiedelte Millionenstadt Europas, ist längst nicht mehr nur Hauptstadt Kataloniens, Touristenmagnet, Hafen- und Handelsstadt sowie Industriestandort. Dank der hohen Investitionen der vergangenen Jahre dominiert mittlerweile der Dienstleistungssektor die Wirtschaft Barcelonas und es findet eine Entwicklung zu einem Hochtechnologiestandort statt. Die Schwerpunkte liegen in den Bereichen Life Sciences, Informations- und Kommunikationstechnologien und der wachsenden Kreativwirtschaft. Barcelona hat 14 Wissenschafts- und Technologieparks, die mit renommierten Universitäten und medizinischen Einrichtungen verbunden sind. Durch die hohe Nachfrage nach neuen Flächen, den Mangel an verfügbaren Flächen und die überschaubare Pipeline an Neubauten erfährt der Vermietungsmarkt und damit die Spitzenmiete bemerkenswertes Wachstum.

Das Gebäude mit rund 7.500 qm ist komplett an die Generalitat de Catalunya, die politische Verwaltungsinstitution der Provinz Katalonien, vermietet und wird derzeit von der Staatsanwaltschaft belegt.

Lage

Zentrale Lage, unweit der bedeutendsten Einkaufsstraße Barcelonas

Verkehrsanbindung

Beste Anbindung an den ÖPNV über mehrere U-Bahn- und Buslinien

Nutzung

Büro

Mieter

Generalitat de Catalunya, welche die politischen Institutionen Kataloniens umfasst, die mit der Verwaltung der Provinz beauftragt sind

Mietverträge

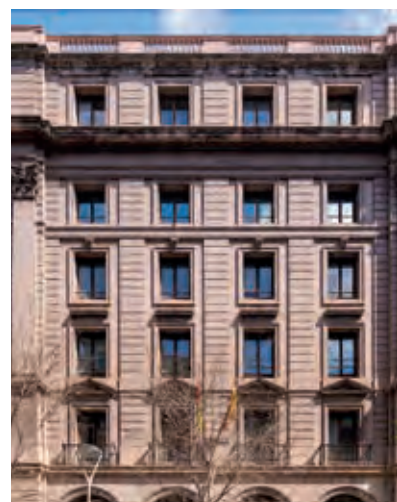
Langfristiger Mietvertrag bis Mitte 2033

Fertigstellung (Refurbishment)

1940/1990

Nachhaltigkeit

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.





Wythe Building, Dublin

Der LEADING CITIES INVEST erwarb 2019 das voll vermietete »Wythe Building« in der Cuffe Street und ist damit erstmals auch in der irischen Hauptstadt Dublin präsent.

Das Wythe-Gebäude ist ein »Grade-A«-Bürogebäude mit fünf Obergeschossen und einem Flachdach. Es wurde im Mai 2019 fertiggestellt und verfügt über rund 1.600 qm Büroflächen im Erdgeschoss und in den fünf Obergeschossen. Das Gebäude wurde nach dem LEED-Gold-Standard erbaut.

Die Flächen sind an vier unterschiedliche Mieter mit dem für Dublin so typischen Profil vermietet. Hauptmieter ist mit 52 % Young Advertising Limited, eine Tochter der Havas Ireland Limited. Diese wurde 1983 gegründet und bietet eine breite Palette von Kommunikationsdiensten an wie z. B. digitale Werbung, Corporate Communication, Sport-Marketing, interaktive Multimedia-Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und Innovationsberatung (Havas Blockchain). Weitere Mieter sind Priceline Booking (Ireland), eine 100-prozentige Tochter der Booking Holdings mit Hauptsitz in den USA in Connecticut, die Fidelis Insurance Ireland Designated Activity Company, die im Dezember 2017 als regulierter Versicherer gegründet wurde, um die Möglichkeiten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) nach dem Brexit besser nutzen zu können, sowie Hitachi Vantara (Ireland) Limited, eine Tochter des weltweiten Anbieters für Datenspeichersysteme aus Kalifornien.

Lage

Am Rande des CBD, auf halber Strecke zwischen dem St. Stephen's Green Park und der Technischen Universität Dublin; rund einen Kilometer entfernt vom Stadtzentrum

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die zentrale Verkehrsachse Dublins

Nutzung

Büro

Mieter

Young Advertising Limited, Priceline Booking (Ireland), Fidelis Insurance Ireland Designated Activity Company sowie Hitachi Vantara

Mietverträge

Langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2034

Fertigstellung (Refurbishment)

2019

Nachhaltigkeit

Ein LEED-Gold-Zertifizierungsprozess läuft derzeit. Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich erfolgte der Einbau von LED-Leuchten.

Score Büro:
Gut

5,1

Struktur Standort Büro-Immobilienmarkt



Kastenbauerstraße 2 – 6, München

Die Immobilie »Kastenbauerstraße 2–6« liegt sechs Kilometer östlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Bogenhausen und wurde im Dezember 2019 erworben.

Das großzügige Bürogebäude befindet sich in einem kleinen, bereits in den 1970er-Jahren entwickelten Gewerbegebiet mit bester Anbindung an Autobahn und öffentlichen Personennahverkehr. Neben einfachen gewerblichen Nutzungen wie z. B. Logistikareale oder kleineren Produktionsstandorten prägen klassische Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Hotels den Standort. Mit Realisierung der Bavaria Towers am rund 1,4 Kilometer westlich entfernten Vogelweideplatz hat der Bezirksteil Zamdorf in den letzten Jahren insgesamt an Bedeutung gewonnen.

Das Multi-Tenant-Objekt mit insgesamt 14 Mietern liegt unweit des Verlagshauses der Süddeutschen Zeitung in der Kastenbauerstraße im Stadtteil Bogenhausen-Zamdorf und verfügt über 22.400 Quadratmeter Nutzfläche. Das Gebäude mit einer teilweise begrünten Flachdachkonstruktion wurde im Jahr 2017 modernisiert und in den beiden Folgejahren weiter renoviert. Zu den Mietern zählen u. a. Instrument Systems, eine Tochter von Konica Minolta, und Verizon Deutschland. Der ursprünglich 1993 errichtete Bürokomplex mit einem Haupttrakt und sternförmig angeordneten Nebentrakten erstreckt sich über zwei bis fünf oberirdische Geschosse.

Die Immobilie ist die zweite Immobilie des LEADING CITIES INVEST mit einem Verkehrswert von über 50 Mio. EUR.

Lage

Sechs Kilometer östlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Bogenhausen-Zamdorf unweit der Bavaria Towers

Verkehrsanbindung

Beste Anbindung an Autobahn und ÖPNV

Nutzung

Büro, Lager, Kantine, Wohnen und Stellplätze

Mieter

Multi-Tenant, u. a. Instrument Systems Optische Messtechnik GmbH, Lokomotion GmbH, Verizon Deutschland GmbH

Mietverträge

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb 6,7 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)

1993/2017–2019

Nachhaltigkeit

Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, woraufhin ein Mieter seine Energieversorgung umgestellt hat. Des Weiteren wurde eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.



G-Score Büro:
Hervorragend

7,8

Struktur Standort Büro-Immobilienmarkt





Liebigstraße 6, Frankfurt a. M.

Seit September 2019 befindet sich die Immobilie »Liebigstraße 6« im Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Gründerzeitvilla aus dem Jahre 1900, die nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut und aufgestockt sowie in den 1980er-Jahren grundlegend umgebaut wurde. Das Gebäude steht auf einem 581 qm großen Grundstück und verfügt über fünf Obergeschosse inklusive Erd- und Dachgeschoss. Mieter der historischen Villa ist die Privatbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA mit ihrer Frankfurter Außenstelle, die im Kundenstamm vorwiegend vermögende Privatkunden betreut.

Das bekannte Bürogebiet Westend befindet sich in der Frankfurter Innenstadt und bietet eine entsprechend komfortable Infrastrukturanbindung. Innerhalb von fünf Gehminuten können die U-Bahn-Stationen Westend und Alte Oper erreicht werden, innerhalb von acht Gehminuten die S-Bahn-Station Taunusanlage. Zudem besticht das Frankfurter Westend auch als eine der nobelsten Wohngegenden der Stadt und vereint historische Gründerzeitgebäude mit modernen Projektentwicklungen inmitten der kontinentaleuropäischen Finanzhauptstadt Frankfurt mit rund 200 internationalen Finanzhäusern.



Lage

Zentrale Lage im Frankfurter Westend, einem bekannten Büro- und begehrten Nobelwohngebiet: Fußgängerzone in fünf Minuten zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung

Beste Anbindung an den ÖPNV und die Frankfurter Verkehrsachsen

Nutzung

Büro

Mieter

Privatbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Mietverträge

Laufzeit bei Erwerb zwölf Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)

1950/1986

Nachhaltigkeit

Zur Betriebsoptimierung wurde Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

Kugelhaus, Dresden

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

Durch die Lage beim Hauptbahnhof ist das Objekt sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen. Dem Individualverkehr steht u. a. die Parkgarage am Hauptbahnhof zur Verfügung. Diese bietet unterirdisch einen direkten Zugang zum Gebäude. Architektonisch lehnt sich das Kugelhaus an ein historisches Vorgängergebäude an, das im Großen Garten im Stile der französischen Revolutionsarchitektur von Claude-Nicolas Ledoux errichtet und 1938 abgerissen wurde, nachdem es von den Nationalsozialisten als »undeutsch« und »entartet« angegriffen worden war. Das 2005 erbaute neue Gebäude verfügt über rund 5.000 qm Nutzfläche auf einem rund 2.200 qm großen Grundstück.

Ausschlaggebend für den Erwerb des Teileigentumsobjektes Kugelhaus war insbesondere der neue zugkräftige Hauptmieter DECATHLON mit einem Zehnjahresmietvertrag, für den das Gebäude im Jahr 2018 umfangreich umgebaut wurde. Das Kugelhaus wurde bereits 2018 erworben und wechselte im Dezember 2019 in den Bestand des LEADING CITIES INVEST.

Lage

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

Verkehrsanbindung

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

Nutzung

Einzelhandel

Mieter

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

Mietverträge

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,2 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)

2006/2018

Nachhaltigkeit

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 LED-Leuchten sowie neue energiesparende Fahrtreppen eingebaut.



G-Score
Einzelhandel:
Empfohlen

4,0

Struktur Standort Einzelhandel-
Immobilienmarkt



Logistik-Portfolio, Deutschland



Investment-Highlights Logistik-Portfolio

Portfolio aus sechs im Wesentlichen neu errichteten Gebäuden

Mieter mit ausgezeichneter Bonität

Lange gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit von über 15 Jahren

Standorte mit nachhaltiger und strategischer Relevanz für den Mieter

Gute Infrastruktur an den jeweiligen Standorten

Attraktives Rendite-Risiko-Profil



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

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

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

Unter dem Oberbegriff »Logistik« zählen die Objekte zur Nutzungsart »Light Industrial«. Per Definition dienen sie nicht nur der Distribution und Lagerung von Gütern, sondern auch deren Produktion und der Verwaltung. Ihre Ausstattung ist technisch komplexer und anspruchsvoller als die einer reinen Logistikimmobilie. Zur Betriebsoptimierung erfolgt die Nutzung von erneuerbaren Energien für Mietflächen. Zudem wurde dem Mieter die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen. Auch hier wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich erfolgte in allen sechs Immobilien der Einbau von LED-Leuchten. Der Erwerb des Portfolios fällt in eine Zeit stark steigender Nachfrage nach Objekten dieser Art. Das Transaktionsvolumen für Logistik- und Industrieimmobilien erreichte 2019 deutschlandweit mit 6,9 Mrd. EUR das zweitbeste Jahresergebnis nach 2017.

300 Prado, Marseille

Im Mai 2019 fügte der LEADING CITIES INVEST seinem Frankreich-Portfolio die Immobilie »300 Prado« in Marseille hinzu.

Marseille ist laut Eurostat die zweitgrößte Metropolregion Frankreichs und Hauptstadt der Region Provence-Alpes-Côte d'Azur mit Sitz zahlreicher Behörden, Verbände und Körperschaften. Das Gebäude 300 Prado steht im historischen Geschäftsviertel, dem 8. Arrondissement, direkt am Rond Point du Prado. Dieser bildet den Mittelpunkt des bekannten Boulevards. Dort sind vorzugsweise traditionelle Unternehmen wie Anwälte, Wirtschaftsprüfer, Ärzte und andere freie Berufe angesiedelt. Der Bezirk gilt als das beliebteste und teuerste Wohnviertel der Stadt.

300 Prado verfügt über neun Obergeschosse, wobei die beiden obersten Etagen durch eine große Terrasse mit prächtigem Blick auf die Mittelmeermetropole beeindrucken. Zudem stehen 70 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt rund 4.800 qm. Größter Mieter ist der französische Energieversorger EDF. Die börsennotierte, staatlich dominierte Elektrizitätsgesellschaft ist der zweitgrößte Stromerzeuger weltweit. 2017 lag der Unternehmensumsatz bei 69,6 Mrd. EUR. Der andere Hauptmieter ist das weltweit tätige Prüfungs- und Beratungsunternehmen MAZARS. Ab Oktober 2020 wird die private Medienhochschule MediaSchool die restlichen Räumlichkeiten mieten. Das Gebäude wird dann vollvermietet sein.

Lage

Eckgebäude, unmittelbar im historischen Geschäftsviertel am »Rond Point du Prado« gelegen, dem Mittelpunkt des bekannten Boulevards

Verkehrsanbindung

Hervorragend erreichbar mit ÖPNV und Pkw

Nutzung

Büro

Mieter

Derzeit zwei Mieter, Hauptmieter ist der französische Energieversorger EDF

Mietverträge

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 5,5 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)

1974/2014

Nachhaltigkeit

BREEAM-In-Use-Rezertifizierungsprozess läuft. Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.



Le Galilée, Toulouse

Seit September 2019 ergänzt die Büroimmobilie »Le Galilée« das Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Toulouse ist die viertgrößte Stadt Frankreichs und wird nach dem C-Score Modell der KanAm Grund als Zentrum von nationaler Bedeutung eingestuft.

Das markante Gebäude steht nahe dem Autobahnring um die Stadt und den Flughafen. Der dortige Immobilienmarkt expandiert kontinuierlich. Insbesondere das Gebiet um das neue Areal Andromède, das an das Airbus-Gelände grenzt, steht bei Investoren hoch im Kurs. Bei dem 2010 errichteten Objekt Le Galilée handelt es sich um zwei Bürogebäude, die jeweils über ein Erdgeschoss, fünf Obergeschosse und ein Untergeschoss verfügen. Die Verbindung erfolgt über das Untergeschoss und einen gemeinsamen Erschließungskern. Neben einer Tiefgarage mit 249 Stellplätzen sind noch 125 Parkmöglichkeiten im Außenbereich vorhanden. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 10.500 qm. Das Gebäude ist voll vermietet.

Die beiden Hauptmieter sind SCI Andromede Valley (AKKA Technologies) und Sogeti. AKKA Technologies ist eine französische Unternehmensgruppe mit weltweiten Standorten. Sie ist tätig auf dem Gebiet der Ingenieurberatung und F&E-Dienstleistungen für die Mobilitätsindustrie. Sogeti ist ein IT-Unternehmen mit Schwerpunkt auf Software-Tests und Qualitätsmanagement-Dienstleistungen.

Lage

Zwölf Kilometer südlich der Innenstadt von Toulouse im Vorort Blagnac, in dem u. a. EADS und Airbus angesiedelt sind

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV, das Autobahnnetz und den Flughafen

Nutzung

Büro

Mieter

Sogeti France SAS (IT-Unternehmen) und Andromede Valley Sci (europäisches Ingenieurs- und Technologieberatungsunternehmen)

Mietverträge

Durchschnittliche Restlaufzeit rund 4,4 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)

2010

Nachhaltigkeit

Zur Betriebsoptimierung wurden Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich erfolgte die Einrichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze.





Notre Dame, Nizza

Im April 2019 erweiterte der LEADING CITIES INVEST sein Portfolio um eine Immobilie in Nizza.

Das Büro-und-Geschäfts-Haus an der Avenue Notre Dame 22/26 mit dazugehörenden Außenstellplätzen verfügt über fünf Geschosse und liegt nur 300 Meter vom TGV-Bahnhof Nice-Ville entfernt im Viertel Jean Médecin. Dies ist ein Mischgebiet aus Bürogebäuden und Wohngebäuden, in dem die größten nationalen und internationalen Handelsmarken angesiedelt sind. Direkt an das Gebäude angrenzend verläuft die Haupteinkaufsstraße.

Die Nutzfläche des Trophy-Gebäudes beträgt rund 7.000 qm und ist zum Stichtag 30. Juni 2020 auf zwölf Mieter verteilt. Aufgrund der Anzahl der Mieter und der vertretenen Branchen und Nutzungsarten bietet das Gebäude in sich bereits eine breite Diversifizierung und damit Risikostreuung. Zu den Mietern zählen u. a. ein Fitnessstudio, ein Geschäft mit Sportartikeln, medizinische Dienstleister, ein Notariat und die öffentliche Verwaltung der Region Süd.

Das »Corner-Flagship-Gebäude« verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Zwischengeschoss und vier Obergeschosse. Hinzu kommen 25 Außenstellplätze. Das Gebäude wurde in den Jahren 2017 und 2018 vollständig renoviert.

Lage

Eckgebäude unmittelbar an der Haupteinkaufsstraße gelegen

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, TGV-Bahnhof Nice-Ville in nur 300 Meter Entfernung

Nutzung

Büro, Einzelhandel

Mieter

Multi-Tenant, u. a. ein Notariat, die öffentliche Verwaltung der Region Süd, medizinische Dienstleister, ein Geschäft mit Sportartikeln und ein Fitnessstudio

Mietverträge

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund fünf Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)

1905/2017/2018

Nachhaltigkeit

BREEAM-In-Use-Rezertifizierungsprozess läuft. Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

📍-Score Büro:
Sehr gut

5,9

Struktur Standort Büro-Immobilienmarkt

■ □ ■ □ ■ □



Renaissance, Warschau

Im Mai 2019 investierte der LEADING CITIES INVEST zum ersten Mal in Polen. In Warschau erwarb er ein ursprünglich im Jahr 1902 erbautes, repräsentatives Anwesen, das mit großem Aufwand und unter Beibehaltung der historischen Fassade vollständig modernisiert und zu einem Grade-A-Bürogebäude ausgebaut wurde. Das Objekt wird nach heutigem Kenntnisstand zudem mit dem Umweltzertifikat BREEAM-In-Use ausgezeichnet. Bekannt ist die Immobilie unter ihrem Namen »Renaissance«. Das Büroobjekt steht an der Hauptstraße Mokotowska in dem dicht bebauten Stadtbezirk Śródmieście im Süden der polnischen Hauptstadt. Das Viertel ist Sitz zahlreicher internationaler Unternehmen.

Hauptmieter im Renaissance ist das Medienunternehmen Viacom Media Networks. Dieses Unternehmen ist ein in den USA und Europa agierendes Fernsehnetzwerk und Medienunternehmen und u. a. durch Marken wie MTV, Nickelodeon und Comedy Central bekannt geworden. Weitere Flächen des Gebäudes sind an eine Bank, einen Frisör, einen Feinkost- und einen Bioladen vermietet.

Das Gebäude verfügt über rund 5.300 qm »Grade-A«-Büro- und Einzelhandelsmietflächen, davon 4.600 qm Büroflächen. Diese verteilen sich auf fünf Obergeschosse und den Mezzanin-Eingangsbereich. Die Büroflächen wurden erst 2017 umfassend renoviert. Das Gebäudemanagementsystem wurde in den Jahren 2015 bis 2018 erneuert. In den drei Untergeschossen befinden sich 64 Tiefgaragenstellplätze und Lagerflächen.

Lage

Grade-A-Bürogebäude südlich der Warschauer Innenstadt, an der Kreuzung der wichtigsten Hauptstraßen am Plac Zbawieciela; Botschaftsviertel und exklusive Wohnstraßen in unmittelbarer Nähe

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung sowohl beim Individualverkehr als auch beim öffentlichen Personennahverkehr

Nutzung

Büro, Einzelhandel

Mieter

Multi-Tenant, u. a. Viacom Media Networks und Bank BGZ BNP Paribas S.A.

Mietverträge

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 5,8 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)

1902/2005/2017

Nachhaltigkeit

Im Zertifizierungsprozess zu BREEAM-In-Use. 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, Einbau von LED-Leuchten und Modernisierung/Verschönerung der Eingangshalle zur Steigerung des Wohlfühlfaktors.



Score Büro:
Sehr gut

6,8

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt





Chiquita-Headquarter, Etoy/Lausanne

Im Februar 2019 hat der LEADING CITIES INVEST erstmals in der Schweiz investiert. Das Gebäude mit rund 2.800 qm Nutzfläche ist bis 2027 an Chiquita Brands International Sàrl vermietet. Chiquita ist einer der größten Bananenexporteure der Welt.

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

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

Lage

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

Verkehrsanbindung

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

Nutzung

Büro

Mieter

Chiquita Brands International Sàrl; Chiquita ist eine Fruchthandelsgesellschaft und einer der größten Bananenexporteure der Welt.

Mietverträge

Laufzeit bis 2027

Fertigstellung (Refurbishment)

2018

Nachhaltigkeit

Zur Betriebsoptimierung wurden Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich erfolgte der Einbau von LED-Leuchten. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden.

 -Score Büro:
Sehr gut

5,8

Struktur Standort Büro-Immobilienmarkt

■ ■ ■ ■ □ □ ■ ■ □



Greenside, Edinburgh

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

Planung und Ausführung orientierten sich an dem Ziel, den denkbar besten Rahmen für Leistung und Unternehmensimage zu schaffen. Im Fokus standen die modernen Ansprüche von Mietern aus dem FinTech-Sektor. Verantwortlich für die Gestaltung war die Chris Steward Group, die für ihre innovativen Ideen schon mehrere Auszeichnungen erhielt. Das Gebäude ist zu 100 % an Mieter aus den Bereichen Finanztechnologie, Onshore-Windpark und Automobilsoftware vermietet. Das fünfgeschossige Gebäude bietet eine Nutzfläche von rund 3.600 qm. Greenside steht am Fuße des Calton Hill, eines der Wahrzeichen der Stadt. Die Lage wird trotz kurzer Distanz zum Hauptbahnhof und anderen Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs als ruhigste und grünste Arbeitsumgebung in Zentral-Edinburgh geschätzt. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Juli 2018.

Lage

Im Zentrum von Edinburgh, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt

Verkehrsanbindung

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

Nutzung

Büro

Mieter

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

Mietverträge

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,4 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)

1989 / 2017

Nachhaltigkeit

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze, Modernisierung/Veranschönerung der Eingangshalle, um den Wohlfühlfaktor zu steigern




 -Score Büro:
Hervorragend

8,3

Struktur Standort Büro-
 Immobilienmarkt



3 Copthall Avenue, London

In bester City-Lage und ganz in der Nähe der 1694 gegründeten Bank of England steht die Fondsimmobilie »3 Copthall Avenue«. Das im historischen Stil erhaltene Objekt wurde im Jahr 1875 erbaut.

3 Copthall Avenue befindet sich freistehend in prominenter Ecklage im südwestlichen Bereich der Copthall Avenue. Die Gegend ist bei Mietern aus dem Versicherungssektor und bei Unternehmensberatungen, zunehmend auch bei der IT-Branche, beliebt. Ein Grund ist die exzellente Anbindung an die U-Bahn. Die Stationen »Bank«, »Liverpool Street« und »Moorgate« liegen quasi vor der Haustür. Das Gebäude wurde im Jahr 2016 unter Verwendung ausgesuchter Materialien umfassend modernisiert und befindet sich heute unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf Neubauniveau. Das Objekt verfügt über eine Nutzfläche von rund 1.600 qm und ist komplett vermietet an eine Beratungsgesellschaft, ein Investment-Management-Unternehmen und ein Personalberatungsunternehmen. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge betrug zum Erwerbszeitpunkt 7,2 Jahre.

Score Büro:
Hervorragend

7,5

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt
■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ □

Lage

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

Verkehrsanbindung

Exzellente Anbindung an die U-Bahn

Nutzung

Büro

Mieter

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

Mietverträge

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund 7,2 Jahre

Fertigstellung (Refurbishment)

1875 / 2016

Nachhaltigkeit

Neubauniveau; Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch; sukzessive Umstellung der Bürobeleuchtung auf LED

Nerviens 85, Brüssel

Das Bürogebäude »Nerviens 85« in Brüssel ist ein Vorzeigeobjekt in bester Lage. Die Immobilie grenzt an einen Park und steht auf einem Eckgrundstück im Léopold-Distrikt, der auch als Europaviertel bekannt ist. Die meisten Institutionen der EU, darunter das Europäische Parlament, die Europäische Kommission und der Europarat, haben dort ihren Sitz.

Zu den Mietern zählen u. a. der Europäische Automobil-Herstellerverband ACEA, die Niederlassung der Banco Santander Benelux, die Interessenvertretung der deutschen Rechtsanwälte bei den europäischen Institutionen BRAK (Bundesrechtsanwaltskammer) und die CMS Brüssel als Repräsentanz der internationalen Rechtsanwaltskanzlei von CMS Deutschland und deren Kompetenzcenter für Europa- und Wettbewerbsrecht. Mit den Bestandsmietern Europarat und Eurocommerce wurden im Geschäftsjahr langfristige Anschlussmietverträge abgeschlossen. Die durchweg bonitätsstarken Mieter teilen sich zehn Ober- und vier Untergeschosse sowie 179 Parkplätze. Insgesamt verfügt das Objekt über rund 9.300 qm Nutzfläche. Die Immobilie ist zu 100 % vermietet. Sie wurde 1990 errichtet und 2010 umfassend renoviert. Ein weiterer Vorzug des Objekts ist seine exzellente Verkehrsanbindung, zu der auch Metro- und Busstationen beitragen.

Lage

Avenue des Nerviens 85; markantes Eckgrundstück im Léopold-Distrikt, dem attraktivsten innerstädtischen Teilmarkt; dort haben die meisten Institutionen der EU ihren Sitz

Verkehrsanbindung

Exzellente Verkehrsanbindung aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der unmittelbaren Lage an der N295 und der guten Erreichbarkeit des Flughafens

Nutzung

Büro

Mieter

Multi-Tenant, u. a. Bundesrechtsanwaltskammer, Banco Santander Benelux, EuroCommerce AISBL, CMS Brüssel

Mietverträge

Mittel- bis langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2031

Fertigstellung (Refurbishment)

1990 / 2010

Nachhaltigkeit

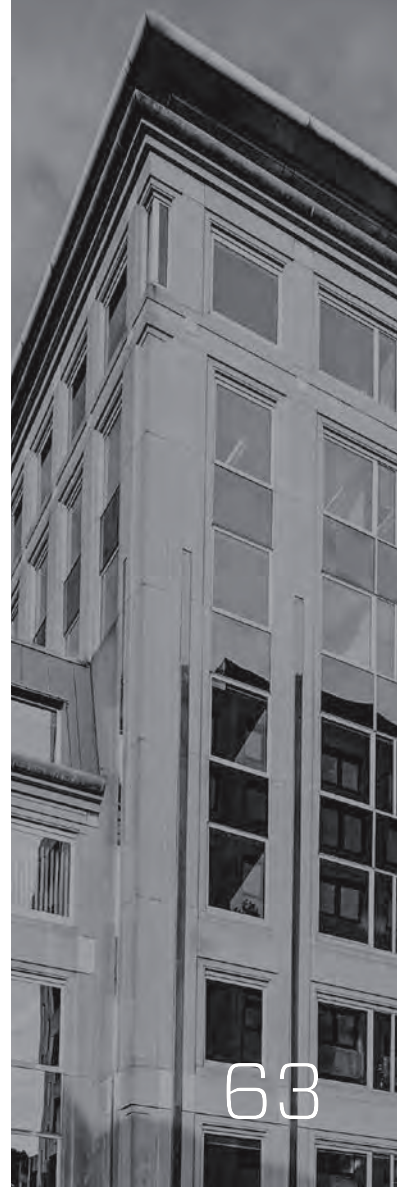
Audits zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik



Score Büro:
Sehr gut

5,6

Struktur Standort Büro-Immobilienmarkt



Campus E, München

Das Objekt befindet sich in der für IT-Unternehmen begehrten Mikrolage im Stadtgebiet Nord-West, einem Standort mit einer Leerstandsrate von aktuell nur rund 2 %. Die Stadt München ist Hauptmieter in »Campus E« mit dem eigenen kommunalen IT-Dienstleister »it@M«, der sämtliche Obergeschosse angemietet hat. Das Gebäude mit der zentralen Abteilung für Informationstechnik wird auch IT-Rathaus der Landeshauptstadt genannt.

Im EG wird die Kantine von O₂ betrieben. In direkter Nachbarschaft steht der 150 m hohe O₂-Tower (Hochhaus Uptown München), der sowohl an BMW als auch O₂, den Marktführer im Mobilfunksegment in Deutschland, vermietet ist. Die Vermietungsquote von Campus E beträgt 100 %. Die Mietverträge haben mehrheitlich eine Laufzeit bis 2023 und sind voll indiziert. Das siebengeschossige Objekt wurde 2004 erbaut und verfügt über rund 9.200 qm moderne Büroflächen und 87 Stellplätze. Die moderne Aluminium-Glas-Fassade, die mit einer Pinienholzverkleidung akzentuiert ist, verleiht dem Objekt einen lichtdurchlässigen Charakter und macht es besonders attraktiv. Das Gebäude wurde im August 2020 mit dem »DGNB Gold-Zertifikat« ausgezeichnet. Es war das erste Objekt des LEADING CITIES INVEST mit einem Wert von über 50 Mio. EUR.

Lage

Georg-Brauchle-Ring 64-66; Stadtgebiet Nord-West, bei IT-Unternehmen begehrte Mikrolage

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit U-Bahn und Bus; diverse Autobahnen sind in nur zehn Minuten erreichbar

Nutzung

Büro, Kantine

Mieter

Hauptmieter ist die Stadt München mit dem eigenen kommunalen IT-Dienstleister »it@M«; im EG wird die Kantine von O₂ betrieben

Mietverträge

Laufzeiten bis Ende 2023, voll indiziert

Fertigstellung (Refurbishment)

2004 / 2017

Nachhaltigkeit

»DGNB Gold«-zertifiziert, Audits zur Betriebsoptimierung, Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung, Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen; Mieterzufriedenheitsumfrage, Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch, Einbau einer neuen Einzelraumregelung und Aufschaltung auf neue Gebäudeleittechnik



Le Copernic, Paris/Meudon

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

Le Copernic an der Rue Jeanne Braconnier wechselte im April 2017 in den LEADING CITIES INVEST. Die Immobilie besitzt eine Nutzfläche von rund 11.000 qm, verteilt auf zwei Gebäudeachsen mit drei bzw. fünf Geschossen, sowie eine Tiefgarage. Die Immobilie wurde 1987 erbaut und in den Jahren 2007/2008 umfänglich modernisiert. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe besteht Anschluss an zwei Autobahnen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch mehrere Buslinien und eine Straßenbahn, die Tramway 6, bedient. Das Gebäude ist vollständig an den bonitätsstarken Mieter Dassault Systèmes, eine Konzern-tochter von Dassault Aviation, dem Weltmarktführer bei gehobenen Geschäftsflugzeugen, vermietet. Der Mietvertrag wurde 2016 neu geschlossen und hat eine Laufzeit bis Ende 2024.

Lage

1-3, Rue Jeanne Braconnier; 14 km südwestlich vom Pariser Stadtzentrum

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahnlinie (Linie 6) und Bus zur Metro und RER-Station; Direktanschluss an zwei Autobahnen

Nutzung

Bürogebäude

Mieter

Single-Tenant, Dassault Systèmes, multinationales Software-Entwicklungsunternehmen, Hauptsitz Meudon-la-Forêt (14.000 Mitarbeiter); seit 1981 eigene Konzerngesellschaft des Unternehmens Dassault Aviation

Mietverträge

Laufzeit bis Ende 2024

Fertigstellung (Refurbishment)

1987/2007/2008

Nachhaltigkeit

Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Baulich erfolgte die Einrichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze und der Einbau eines neuen, effizienteren Heizkessels.



Score Büro:
Sehr gut

6,8

Struktur Standort Büro-Immobilienmarkt





Colonnaden 3, Hamburg

Das denkmalgeschützte Gebäude im Teilmarkt City steht in einem der prominentesten Quartiere Hamburgs. »Colonnaden 3« wurde 1877 erbaut und seitdem fortlaufend renoviert. Im Sinne einer breiten Diversifikation ist es per 30. Juni 2020 an sieben unterschiedliche Parteien vermietet. Das prägnante Gebäude mit der historischen Fassade im Stil der Neurenaissance liegt in einer der ältesten und prächtigsten Fußgängerzonen Deutschlands. Die Straße bildet die Achse zwischen Alster und Dammtor. Der Jungfernstieg, der Gänsemarkt mit der Gänsemarkt-Passage, das Rathaus und die Staatsoper liegen in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn-Station »Gänsemarkt« und die U-/S-Bahn-Station »Jungfernstieg« sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso schnell lassen sich Bushaltestelle und Taxistand erreichen.

Zu den Mietern zählen ein Spezialitätenrestaurant im Souterrain, zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie exklusive Büroflächen für Steuerberater, Rechtsanwälte und Beratungsunternehmen auf den fünf Etagen. Die Mietverträge laufen teils noch langfristig bis 2023 bzw. 2026. Nach der genehmigten Nutzungsänderung des vierten Obergeschosses wurde zum 1. Juli 2020 die Fläche langfristig bis 2030 an eine Gemeinschaftspraxis vermietet.

Lage

Spitzenlage in der Hamburger City mit Blick auf die Binnenalster

Verkehrsanbindung

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

Nutzung

Einzelhandel/Büro/Restaurant/Arztpraxis (seit 1. Juli 2020)

Mieter

Zu rund 75 % an sieben Vertragsparteien vermietet (per 30. Juni 2020)

Mietverträge


Teilweise noch langfristig bis 2026

Fertigstellung (Refurbishment)

2008

Nachhaltigkeit

Umstellung der Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung; Möglichkeit für Mieter geschaffen, sich über einen Rahmenvertrag mit ihren Flächen daran zu beteiligen. Zudem wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage und Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.

 -Score Büro:
Sehr gut

7,4

Struktur	Standort	Büro- Immobilienmarkt
■ ■ ■ ■	■ ■ ■ □	■ ■ ■ □



Rue de Charonne, Paris

Mitten im prosperierenden Bastille-Viertel der Seine-Metropole steht dieses Objekt mit fünf gehobenen Einzelhandelsgeschäften. Jede der vollvermieteten Boutiquen ist juristisch und gebäudetechnisch eigenständig und daher unabhängig voneinander veräußerbar. Sie sind an die folgenden fünf namhaften Markenartikler vermietet: das extravagante Mode-Label »COS« des schwedischen H & M-Konzerns, die beiden Trend-Modemarken »Harris Wilson« und »SUNCOO« sowie die belgische Bäckerei-und-Kaffeehaus-Kette »Le Pain Quotidien«. Im Berichtszeitraum wurden die bisher an die Luxus-Schuhmarke »Repetto« vermieteten Flächen an das italienische Bekleidungsunternehmen »Liu Jo« vermietet.

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

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

Lage

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

Verkehrsanbindung

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

Nutzung

Einzelhandel

Mieter

Boutiquen zu 100 % an fünf Markenartikler vermietet, u. a. H & M-Label COS und italienisches Bekleidungsunternehmen Liu Jo

Mietverträge

Laufzeiten ursprünglich zwischen neun und zwölf Jahren

Fertigstellung (Refurbishment)

1930 / 2013–2014

Nachhaltigkeit

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



Score
Einzelhandel:
Sehr gut

7,1

Struktur Standort Einzelhandel-
Immobilienmarkt



5 Mieter –
5 Markennamen

COS

LIU·JO

HARRIS
WILSON

SUNCOO
PARIS



Ausblick

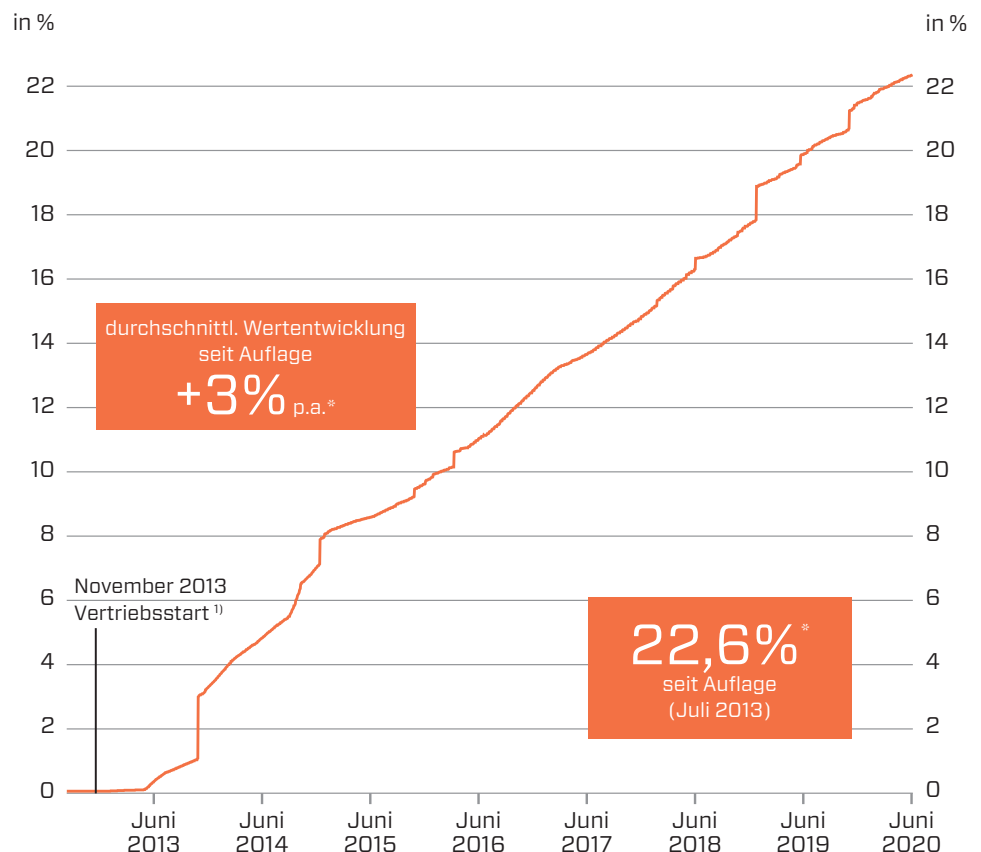
Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der LEADING CITIES INVEST ist bestmöglich in das neue Geschäftsjahr 2020 gestartet. Das Fondsvermögen ist in den sechs Berichtsmonaten von Januar bis Ende Juni 2020 wiederum um ca. 20 % auf rund 685 Mio. EUR gestiegen. Das Immobilienvermögen stieg gleichzeitig auf rund 780 Mio. EUR und umfasst nunmehr insgesamt 32 Objekte. Die Vermietungsquote von 97,6 % entspricht einer Vollvermietung. Der Anlageerfolg lag zum Stichtag bei 2,8 % p.a. und stieg damit seit Auflage auf 22,6 %. Am 5. Mai 2020 erfolgte eine Ausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr von 2,88 EUR pro Anteil. Und: Das positive Rating des LEADING CITIES INVEST mit der Note »a+_{AIF}« wurde im Juni 2020 durch die renommierte Ratingagentur Scope wiederum bestätigt. Der LEADING CITIES INVEST verfügt dabei nach Einschätzung von Scope sogar über das beste Immobilienportfolio innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds.

Dennoch werden Sie sich an dieser Stelle aktuell zuallererst fragen, welche zukünftigen Auswirkungen die Corona-Pandemie auf die Offenen Immobilienfonds im Allgemeinen und den LEADING CITIES INVEST im Besonderen haben wird.

Grundsätzlich wird sich auch der Immobilienmarkt der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen. Im Rahmen der Risikobewertung gehen wir in der KanAm Grund Group jedoch davon aus, dass dabei die Volatilität der Wertentwicklung bei Offenen Immobilienfonds deutlich geringer sein wird als bei Aktienfonds oder anderen liquiden Anlageformen.

Wertentwicklung seit Auflage / Stichtag 30. Juni 2020



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

Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST

+22,6%
seit Auflage
am 15. Juli 2013



Während das Risiko infolge der Corona-Krise bei Offenen Immobilienfonds kurzfristig im Wesentlichen in vorübergehenden Mietstundungen, Mietreduzierungen und Mietausfällen besteht, werden die mittel- bis langfristigen Auswirkungen wesentlich durch die Dauer der Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie bestimmt. Wie stark dabei Offene Immobilienfonds von der Corona-Pandemie betroffen sind, hängt insbesondere von den Nutzungsarten, der regionalen Streuung sowie dem Branchen- bzw. Mietermix ab.

Der LEADING CITIES INVEST ist aktuell gemäß diesen Parametern weiterhin gut aufgestellt. Der Fonds ist europaweit in stabilen Märkten und an guten Standorten investiert. Dabei ist er sowohl regional als auch über die Nutzungsarten und Mieterbranchen diversifiziert. Das Mieterportfolio verfügt auch in der aktuellen Situation über eine gute Bonität. Gerade wegen der Corona-Pandemie muss besonderes Augenmerk auf Branchen und Nutzungsarten gelegt werden, die unmittelbar von den Auswirkungen betroffen sind. Durch die gute Bonität der Mieter, den geringen Anteil von Einzelhandelsimmobilien sowie das vollständige Fehlen von Hotelimmobilien befindet sich der LEADING CITIES INVEST hinsichtlich der Risiken der Corona-Pandemie grundsätzlich in einer im Branchenvergleich guten Ausgangslage. Unsere Büromieter sind von der Corona-Krise gegenwärtig kaum betroffen. Mit den wenigen Mietern, die die Krise stärker spüren als andere, führen wir Gespräche und suchen aktiv nach Lösungen. Dauerhafte Mietausfälle sind nach gegenwärtigem Stand kaum zu befürchten.

Im Übrigen halten wir es für fair und geboten, Mietern, die ansonsten über eine gute Bonität und gute Prognosen verfügen, in dieser Situation entgegenzukommen, anstatt sie dauerhaft zu verlieren mit der Folge, dass wir dann Leerstände riskieren und uns mit hohem Aufwand um Neu- und Nachvermietungen bemühen müssen.

Frankfurt am Main, 17. August 2020

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert



Sascha Schädly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ob und in welchem Umfang die aktuelle Situation Auswirkungen auf die Fondsrendite haben wird, lässt sich dennoch seriöserweise noch nicht abschließend beantworten. Wegen der nach wie vor vorhandenen erheblichen Unsicherheit bezüglich der Dauer und der Schwere der Auswirkungen ist es nach unserer Überzeugung vorerst der einzig richtige Weg, Entscheidungen flexibel der jeweiligen Situation anzupassen. Vor diesem Hintergrund sind auch unsere Transaktionsentscheidungen während des Berichtszeitraumes zu sehen. Neuerwerbe beschränkten sich auf das stabile Bürosegment. Der einzige Verkauf betraf die letzte verbliebene Hotelimmobilie. Dieser sorgte sogar noch für ein Plus beim Anteilpreis in Höhe von 0,49 EUR (rund 0,5%).

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Über das bislang Erreichte im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsinitiative »LEADING CITIES INVEST goes green« haben wir in diesem Bericht bereits informiert. Auch im zweiten Halbjahr 2020 werden wir unser ESG-Datenmanagement weiter optimieren und konkrete Maßnahmen für einzelne Immobilien und das Portfolio definieren. Mit der zusätzlichen Zertifizierung von Objekten und der Umstellung des Allgemeinstromverbrauchs von Immobilien im LEADING CITIES INVEST auf erneuerbare Energien haben wir bereits einen großen Schritt getan, sodass zukünftig eine erhebliche Menge schädlichen Klimagases in jedem Jahr vermieden wird. Wir sind überzeugt, dass der Markt solche Immobilien, aus denen die nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen spricht, mit Wertsteigerung belohnen wird.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen in unser Fondsmanagement. Unser Dank gilt auch unseren Mitarbeitern und Vertriebspartnern für ihr Engagement, das die positive Entwicklung des LEADING CITIES INVEST möglich macht.

München, Kastenbauerstraße 2 - 6





Zahlen und Fakten

- 72 Vermietung
- 73 Vermögensübersicht
- 76 Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 90 Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 91 Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 93 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- 93 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 94 Gremien

Vermietung

Vermietungsinformationen zum 30. Juni 2020¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	1,3	0,0	2,4	1,4
Büro/Archiv	58,9	80,1	87,6	77,8
Freizeit	0,8	2,3	0,0	0,9
Handel/Gastronomie	13,5	8,6	2,8	7,4
Industrie/Logistik	21,4	0,0	0,0	5,6
Kfz	4,0	9,0	7,2	6,9
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 30. Juni 2020³⁾

Leerstand	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro/Archiv	3,6	1,7	1,6	2,2
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie/Logistik	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,2	0,2	0,3	0,2
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	96,1	98,1	98,1	97,6

Auslaufende Mietverträge (Stand: 30. Juni 2020)¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	SONSTIGES AUSLAND ²⁾ IN %	GESAMT IN %
2020	1,0	11,0	2,8	4,9
2021	7,8	0,0	1,3	2,6
2022	3,0	3,2	15,7	8,5
2023	25,9	5,3	1,3	8,9
2024	4,0	60,9	0,0	20,3
2025	0,9	0,0	15,6	6,9
2026	1,8	3,1	1,7	2,2
2027	2,2	2,0	12,4	6,5
2028	24,0	3,6	5,5	9,6
2029	1,5	1,2	19,0	8,8
2030 und länger	27,5	0,0	24,7	17,6
unbefristet	0,4	9,7	0,0	3,2
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

²⁾ Belgien, Großbritannien, Schweiz, Spanien, Polen, Irland und Finnland

³⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete p.a. 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.

Vermögensübersicht

zum 30. Juni 2020

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I. Immobilien ¹⁾			
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 117.064.006,49 EUR)		545.059.006,49	79,5
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen		124.080.360,21	18,1
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 2.520.113,94 EUR)		72.048.339,46	10,5
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.363.831,46 EUR)	8.433.863,04		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	76.471.957,95		
3. Zinsansprüche	789.439,34		
4. Anschaffungsnebenkosten	44.087.702,36		
4.1 bei Immobilien: 33.452.323,88 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 10.635.378,48 EUR			
5. Andere (davon in Fremdwährung: 1.318.359,26 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 2.682.190,72 EUR)	22.370.042,34	152.153.005,03	22,2
Summe der Vermögensgegenstände		893.340.711,19	130,2
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 27.546.308,36 EUR)	157.386.308,36		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 545.187,93 EUR)	17.965.775,69		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 1.606.797,15 EUR)	11.139.699,35		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 634.420,73 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 30.332.714,17 EUR)	8.952.306,79	195.444.090,19	28,5
VI. Rückstellungen ³⁾ (davon in Fremdwährung: 573.477,19 EUR)		11.905.933,31	1,7
Summe der Schulden		207.350.023,50	30,2
VII. Fondsvermögen		685.990.687,69	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2020 siehe Seite 92.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 76 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 90

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 91

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST veränderte sich auf insgesamt 545,1 Mio. EUR. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von zwei Immobilien in der Schweiz und Frankreich, aus dem Verkauf einer Immobilie in Belgien sowie aus Wertänderungen der Bestandsimmobilien.

Die Beteiligungen an **Immobilien-Gesellschaften** weisen durch den Erwerb der Immobilien-Gesellschaft Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH einen Wert in Höhe von 124,1 Mio. EUR aus. Die neu erworbene Immobilien-Gesellschaft hält die in Deutschland gelegene Immobilie »Mebeshaus« in Berlin.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 30. Juni 2020 insgesamt 25 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter elf in Deutschland, eine in Belgien, neun in Frankreich, zwei in Großbritannien und zwei in der Schweiz. 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 76 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (72,0 Mio. EUR) sind als Tagesgelder (20,0 Mio. EUR) sowie auf Kontokorrentkonten (52,0 Mio. EUR) angelegt und haben einen Anteil von 10,5 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (34,3 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den nächsten Objekterwerb benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 8,4 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2020.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 76,5 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 0,8 Mio. EUR bestehen aufgrund von Gesellschafterdarlehen.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Berichtszeitraumes 44,1 Mio. EUR und resultieren aus den 25 direkt gehaltenen Bestandsimmobilien und fünf über Beteiligungen gehaltenen Immobilien.

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (22,4 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Steuern (4,1 Mio. EUR), noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (3,5 Mio. EUR), geleistete Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (11,5 Mio. EUR) sowie Forderungen aus noch nicht abgerechneten Anteilumsätzen (1,4 Mio. EUR) und aus noch offenen Devisentermingeschäften (0,9 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (157,4 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (72,5 Mio. EUR), Frankreich (57,3 Mio. EUR), die Schweiz (18,8 Mio. EUR) sowie Großbritannien (8,8 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (18,0 Mio. EUR) beinhalten noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten der Immobilien-Gesellschaft Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH (8,9 Mio. EUR) und der Immobilien Kastenbauerstr. 2–6, München, (4,4 Mio. EUR) und Kugelhaus, Dresden, (1,3 Mio. EUR) sowie Restverbindlichkeiten diverser Objekte.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (11,1 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (gesamt 10,2 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kauttionen (0,9 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (9,0 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen (3,1 Mio. EUR), aus Umsatzsteuer (2,6 Mio. EUR) sowie Abgrenzungen für Instandhaltung (0,8 Mio. EUR), Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (0,5 Mio. EUR) und gegenüber Dritten (0,4 Mio. EUR).

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 11,9 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 Verlustrechnungsmöglichkeiten innerhalb eines Landes gegeben sind, wurden diese zwischen den einzelnen im Direktbesitz befindlichen Immobilien berücksichtigt.

Zum Stichtag 30. Juni 2020 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 6,5 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 (2,9 Mio. EUR), für Vermietungskosten (1,0 Mio. EUR), für Rechts- und Steuerberatung (0,6 Mio. EUR), für Ertragsteuern (0,1 Mio. EUR) sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,4 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 686,0 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2020 wurden 1.252.245 Anteile ausgegeben und 3.080 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 6.529.643 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 105,05 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2019 und dem 30. Juni 2020 u. a. aufgrund der Ausschüttung am 5. Mai 2020 in Höhe von 2,88 EUR von 106,34 EUR auf 105,05 EUR.

Vermögensaufstellung, Teil I

Immobilienverzeichnis

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
LAUFENDE NUMMER		1	2
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24
Art des Grundstücks ¹⁾		G, V	G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	1.608.572,00	1.376.664,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	1.714.000,00	1.464.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	1.661.286,00	1.420.332,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,2
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.173,26	76.521,14
in % des Kaufpreises		6,0	6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82	10.707,11
davon sonstige Kosten	in EUR	72.395,44	65.814,03
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	4.222,02	3.847,46
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	37.209,41	33.908,36
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,5	4,5
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014	1930, 2013-2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85 ⁴⁾	56,15 ⁴⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2	55,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		H 100 %	H 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	-
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	61,7	52,7
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	61,7	52,7
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	54,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	54,0	54,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	2,6	2,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		40,4⁷⁾	41,9⁷⁾

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

3	4	5	
RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 & 48	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	
G, V	G, V	G, V	
-	-	-	
2.411.257,00	2.305.757,00	8.197.750,00	
2.576.000,00	2.456.000,00	7.690.000,00	
2.493.628,50	2.380.878,50	7.943.875,00	15.900.000,00
0,4	0,3	1,2	2,3
110.072,72	117.724,84	339.641,02	728.132,98
6,0	6,0	4,9	
15.401,76	16.472,48	56.233,62	
94.670,96	101.252,36	283.407,40	
5.508,25	5.919,00	17.082,47	
48.545,28	52.170,53	150.551,00	322.384,58
0,0	0,0	0,0	0,0
4,5	4,5	4,5	
11/2014	11/2014	11/2014	
1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	
138,35 ⁴⁾	116,6 ⁴⁾	688,5 ⁴⁾	
133,1	129,7	832,8	
-	-	-	
H 100 %	H 100 %	H 100 %	
K	K	K, L	
92,4	87,0	255,8	
92,4	87,0	300,0	
54,0	54,0	54,0	
54,0	54,0	54,0	
0,0	0,0	0,0	
2,7	8,6	6,1	
36,0 ⁷⁾	38,5 ⁷⁾	40,5 ⁷⁾	

Fußnoten siehe
Seite 89

Fortsetzung von Seite 77

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		6	7
LAUFENDE NUMMER			
NAME DER IMMOBILIE		NOTRE DAME	300 PRADO
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		06000 NIZZA 22/26 AVENUE NOTRE DAME	13008 MARSEILLE 300 AVENUE DU PRADO
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	24.800.000,00	18.300.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	24.500.000,00	18.600.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	24.650.000,00	18.450.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,6	2,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt		2.250.477,60	1.737.965,00
in % des Kaufpreises		9,5	9,7
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.581.877,60	1.057.290,00
davon sonstige Kosten	in EUR	668.600,00	680.675,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	112.123,45	86.589,00
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.975.713,57	1.548.135,27
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,3	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,8	8,6
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2019	05/2019
Bau-/Umbaujahr		1905/2017/2018	1974/2014
Grundstücksgröße	in qm	2.058	881
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.071,0	4.798,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 53 %, H 26 %, F 20 %, Kfz 1%	B 89 %, Kfz 11%
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.239,5	917,5
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.221,5	936,1
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	49,0	54,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	49,0	54,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	19,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,2	4,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises			
		29,6	28,5

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

8	9	10	
LE GALILÉE	PIXEL	COLONNADEN 3	
FRANKREICH	FRANKREICH	DEUTSCHLAND	
31700 TOULOUSE-BLAGNAC, 9 BOULEVARD HENRI ZIEGLER	92000 NANTERRE, 12-14 RUE DU PORT	20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	
G	G	G	
-	-	-	
26.300.000,00	83.300.000,00	13.200.000,00	
26.100.000,00	83.300.000,00	12.800.000,00	
26.200.000,00	83.300.000,00	13.000.000,00	181.500.000,00
3,8	12,1	1,9	26,5
2.479.068,00	7.497.925,00	774.432,64	15.468.001,22
9,5	9,0	6,3	
1.541.727,00	5.601.925,00	572.872,50	
937.341,00	1.896.000,00	201.560,14	
123.491,25	201.203,89	38.541,47	
2.289.081,46	7.296.721,11	390.285,35	13.822.321,34
0,3	1,1	0,1	2,1
9,2	9,7	5,0	
09/2019	03/2020	07/2015	
2010	2013	1877/1995-2012	
11.173	7.008	413	
10.478,0	16.446,7	1.783,3	
-	-	-	
B 81%, Kfz 19%	B 91%, Kfz 8%, H 1%	B 54%, H 32%, F 14%	
K, L, D	K, L, TG	B, K, L	
1.847,6	4.460,6	492,6	
1.861,5	4.460,6	359,7	
60,0	63,0	52,0	
60,0	63,0	55,0	
0,0	0,0	24,8	
0,3	4,2	2,5	
51,5	30,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 89

Fortsetzung von Seite 79

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		11	12
		CAMPUS E	HANOMAGSTRASSE 31
		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
		80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 44-66	21244 BUCHHOLZ, HANOMAGSTRASSE 31
LAUFENDE NUMMER		11	12
NAME DER IMMOBILIE		CAMPUS E	HANOMAGSTRASSE 31
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 44-66	21244 BUCHHOLZ, HANOMAGSTRASSE 31
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	58.500.000,00	5.490.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	58.400.000,00	5.500.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	58.450.000,00	5.495.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	8,5	0,8
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt		3.340.468,00	487.567,86
in % des Kaufpreises		6,0	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.982.500,00	323.926,47
davon sonstige Kosten	in EUR	1.357.968,00	163.641,39
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	166.474,02	24.291,65
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	2.316.923,74	414.426,01
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,3	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,9	8,5
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		06/2017	12/2018
Bau-/Umbaujahr		2004/2017	2017
Grundstücksgröße	in qm	5.759	7.305
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.182,0	3.103,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 83 %, H 11 %, Kfz 6 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.210,7	302,4
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.206,6	302,4
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	47,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	62,0	47,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,2	12,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		37,6	29,6

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

13	14	15	
ESTLANDRING 1-3	AN DER BÜSSLEBER GRENZE 7	OTTO-FLATH-STRASSE 1	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
23560 LÜBECK, ESTLANDRING 1-3	99098 ERFURT, AN DER BÜSSLEBER GRENZE 7	24109 MELSDORF/KIEL, OTTO-FLATH-STRASSE 1	
G	G	G	
-	-	-	
5.750.000,00	6.790.000,00	5.690.000,00	
5.700.000,00	6.700.000,00	5.700.000,00	
5.725.000,00	6.745.000,00	5.695.000,00	263.610.000,00
0,8	1,0	0,8	38,4
511.752,77	600.753,26	507.883,20	20.916.426,31
9,0	9,0	9,0	
339.994,25	399.123,69	337.423,42	
171.758,52	201.629,57	170.459,78	
25.496,58	29.930,76	25.303,79	
434.982,86	510.632,06	431.693,78	17.930.979,79
0,1	0,1	0,1	2,5
8,5	8,5	8,5	
12/2018	12/2018	12/2018	
2017	2017	2017	
8.029	10.809	9.851	
3.532,0	3.926,0	3.708,0	
-	-	-	
1100 %	1100 %	1100 %	
K	K	K	
317,4	372,6	315,0	
317,4	372,6	315,0	
47,0	47,0	47,0	
47,0	47,0	47,0	
0,0	0,0	0,0	
12,5	13,5	13,5	
29,6	29,6	29,6	

Fußnoten siehe
Seite 89

Fortsetzung von Seite 81

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		16	17
LAUFENDE NUMMER			
NAME DER IMMOBILIE		ANNABERGER STRASSE 101	AM HELLWEG
LAND		DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		09120 CHEMNITZ, ANNABERGER STRASSE 101	44805 BOCHUM, AM HELLWEG 9
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	6.410.000,00	5.430.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	6.400.000,00	5.400.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	6.405.000,00	5.415.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,9	0,8
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt		563.992,21	478.861,27
in % des Kaufpreises		9,0	9,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	374.700,68	318.142,06
davon sonstige Kosten	in EUR	189.291,53	160.719,21
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	28.099,26	23.857,85
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	479.385,67	411.089,24
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,5	8,6
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2018	01/2019
Bau-/Umbaujahr		2018	2018
Grundstücksgröße	in qm	8.360	6.660
Nutzfläche Gewerbe	in qm	3.714,0	3.184,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		I 100 %	I 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K	K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	349,8	297,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	349,8	297,0
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	48,0	48,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	48,0	48,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	14,5	14,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		29,6	29,6

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

18	19	20	
LIEBIGSTRASSE 6	KASTENBAUERSTRASSE 2-6	KUGELHAUS	
DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
60323 FRANKFURT AM MAIN, LIEBIGSTRASSE 6	81677 MÜNCHEN, KASTENBAUERSTRASSE 2-6	01069 DRESDEN, WIENER PLATZ 10	
G	G	G	
-	-	-	
10.200.000,00	81.900.000,00	13.300.000,00	
10.230.000,00	81.600.000,00	13.200.000,00	
10.215.000,00	81.750.000,00	13.250.000,00	380.645.000,00
1,5	11,9	1,9	55,5
1.128.538,14	4.900.047,00	1.155.500,00	29.143.364,93
11,1	6,0	8,7	
639.903,00	2.932.500,00	488.500,00	
488.635,14	1.967.547,00	667.000,00	
56.226,10	244.130,45	57.569,40	
1.043.581,13	4.654.575,18	1.091.920,62	25.611.531,63
0,2	0,7	0,2	3,9
9,2	9,5	9,5	
09/2019	12/2019	12/2019	
1950/1986	1993/2017-2019	2006/2013-2014/2017-2018	
581	18.805	1.599	
1.048,1	22.400,0	4.906,0	
-	-	-	
B 97 %, Kfz 3 %	B 88 %, Kfz 7 %, A 4 %, H 1 %	H 97 %, B 3 %	
K, L	K, L	K, L, D	
330,0	3.611,8	795,3	
346,5	3.557,6	795,3	
39,0	50,0	50,0	
36,0	53,0	50,0	
0,0	7,1	0,0	
11,3	5,9	9,0	
48,9	42,8	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 89

Fortsetzung von Seite 83

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG ⁹⁾
LAUFENDE NUMMER		21	22
NAME DER IMMOBILIE		NERVIENS 85	3 COPTHALL AVENUE
LAND		BELGIEN	GROSSBRITANNIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85	EC 2 LONDON 3 COPTHALL AVENUE
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	47.000.000,00	18.187.794,46
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	47.700.000,00	18.187.794,46
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	47.350.000,00	18.187.794,46
Anteil am Fondsvermögen	in %	6,9	2,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	1.216.999,24	1.694.530,70
in % des Kaufpreises		2,7	9,1
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	1.076.546,80
davon sonstige Kosten	in EUR	1.216.999,24	617.983,90
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	60.650,02	84.464,55
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	860.430,46	1.353.753,63
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,1	8,0
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		07/2017	06/2018
Bau-/Umbaujahr		1990/2010	1875/2016
Grundstücksgröße	in qm	1.339	477
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.323,0	1.630,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 87 %, Kfz 13 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	2.294,6	1.113,3
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	2.322,7	1.121,8
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	40,0	48,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	40,0	48,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		1,0	10,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	5,8	7,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		0,0	0,0

SUMME
IMMOBILIEN

23	24	25	
GREENSIDE	CHIQUITA-HEADQUARTER	LA PORTE D'EYSINS	
GROSSBRITANNIEN	SCHWEIZ	SCHWEIZ	
EH7 5JH EDINBURGH 12 BLENHEIM PLACE	1163 ETOY LA TUILLIÈRE 16	1262 EYSINS ROUTE DE CRASSIER 1-3	
G	G	G	
-	-	-	
19.393.009,75	20.283.594,70	59.160.484,55	
19.283.444,72	20.377.500,23	59.254.390,08	
19.338.227,24	20.330.547,47	59.207.437,32	545.059.006,49
2,8	3,0	8,6	79,5
1.540.028,25	1.205.416,12	3.468.642,31	38.268.981,55
7,8	6,0	5,9	
888.728,81	654.997,80	1.977.017,99	
651.299,44	550.418,32	1.491.624,32	
76.727,38	60.056,32	117.742,02	
1.233.961,70	1.041.746,16	3.350.900,29	33.452.323,88
0,2	0,2	0,5	4,7
8,0	8,6	9,7	
07/2018	02/2019	02/2020	
1989/2017	2018	2019	
1.822,5	3.834,0	4.224,0	
3.569,1	2.807,0	6.546,0	
-	-	-	
B 97 %, Kfz 3 %	B 100 %	B 90 %, Kfz 10 %	
K, L	K, L	K, L, TG	
1.069,4	868,1	2.962,3	
709,2	868,1	2.962,4	
58,0	68,0	69,0	
62,0	68,0	69,0	
12,1	0,0	0,0	
7,1	7,0	9,1	
45,3	0,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 89

**III. ÜBER IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFTEN GEHALTENE
IMMOBILIEN IN LÄNDERN
MIT EURO-WÄHRUNG**

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		KanAm Grund	LCI Barcelona Propco SL
RECHTSFORM		Copernic Meudon SAS	
SITZ DER GESELLSCHAFT		75017 Paris 3, Rue du Colonel Moll	28010 Madrid Zurbano 45, 1 Planta
Gesellschaftskapital	in EUR	17.000.000,00	14.280.000,00
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	12.625.000,00
Darlehen	in EUR	9.200.000,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	22.285.725,88	14.620.823,98
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,2	2,1
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00	0,00
in % des Kaufpreises		0,0	0,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	0,00
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00	0,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00	0,00
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	0,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	-
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		26	27
NAME DER IMMOBILIE		LE COPERNIC	PAU CLARIS
LAND		FRANKREICH	SPANIEN
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		92360 MEUDON- LA-FORÉT, 1-3, RUE JEANNE BRACONNIER	08009 BARCELONA, CARRER DE PAU CLARIS 158-160
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	29.200.000,00	25.200.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	29.100.000,00	25.400.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	29.150.000,00	25.300.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	4,2	3,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	1.635.650,00
in % des Kaufpreises		8,2	6,5
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	631.250,00
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	1.004.400,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	117.686,58	109.043,33
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.608.382,69	1.526.606,67
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,8	9,7
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	09/2019
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	1940/1990
Grundstücksgröße	in qm	7.200	1.380
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	6.180,0
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 90 %, Kfz 10 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L	L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.866,8	1.339,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.867,5	1.339,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	52,0	39,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	51,0	44,0
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,5	13,0
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		44,6	0,0

**ZWISCHENSUMME
DER
BETEILIGUNGEN
AN IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFTEN**

Wythe Building Dublin ProCo Sarl 2529 Howald, Luxemburg 45, Rue des Scillas	Kiinteistö Oy Fredriksberg B 00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	Kiinteistö Oy Fredriksberg C 00100 Helsinki Fredrikinkatu 61A	Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH 60327 Frankfurt am Main Platz der Einheit 2, Pollux	
5.212.000,00	13.005.312,85	10.119.410,19	25.000,00	
100,0	100,0	100,0	100,0	
10/2019	12/2019	12/2019	05/2020	
10.400.000,00	10.900.000,00	8.500.000,00	28.000.000,00	
7.700.000,00	0,00	0,00	0,00	
5.454.357,88	25.614.829,49	20.094.536,56	18.796.338,51	106.866.612,30
0,8	3,7	2,9	2,7	15,6
434.250,00	2.055.123,70	1.607.868,95	5.562.980,31	9.660.222,96
0,1	0,1	0,1	0,3	
0,00	559.172,33	436.717,66	3.244.780,31	
434.250,00	1.495.951,37	1.171.151,29	2.318.200,00	
21.635,23	102.390,51	80.107,37	50.267,89	
402.867,03	1.944.294,43	1.521.159,36	5.512.712,42	9.381.033,24
0,1	0,3	0,2	0,8	
9,3	9,5	9,5	9,9	
28	29	30	31	
WYTHE BUILDING	FREDRIKSBERG B	FREDRIKSBERG C	MEBESHAUS	
IRLAND	FINNLAND	FINNLAND	DEUTSCHLAND	
D02 CX48 DUBLIN 2, 48-50 CUFFE STREET	00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3-5	00510 HELSINKI, KONEPAJANKUJA 3-5	10969 BERLIN CHARLOTTENSTRASSE 82	
G	G	G	G	
-	-	-	-	
21.000.000,00	37.000.000,00	29.200.000,00	- 9)	
21.000.000,00	36.600.000,00	30.100.000,00	- 9)	
21.000.000,00	36.800.000,00	29.650.000,00	56.000.000,00 9)	197.900.000,00
3,1	5,4	4,3	8,2	
1.811.050,00	-	-	-	
8,7	-	-	-	
1.298.000,00	-	-	-	
513.050,00	-	-	-	
90.552,50	-	-	-	
1.675.221,25	-	-	-	
0,2	-	-	-	
9,2	-	-	-	
10/2019	12/2019	12/2019	05/2019	
2019	2020	2020	1913/2010	
513	2.127	1.454	910	
1.617,0	6.709,0	4.908,0	4.035,0	
-	-	-	-	
B 100 %	B 88 %, Kfz 11 %, A 1 %	B 58 %, Kfz 12 %, A 26 %, H 5%	- 10)	
K, L	K, L, TG	K, L, TG	L	
949,7	1.691,9	1.392,7	1.560,1 9)	
949,7	1.657,3	1.329,7	- 9)	
69,0	70,0	70,0	60,0 9)	
69,0	70,0	70,0	- 9)	
0,0	0,0	0,0	- 9)	
12,6	7,7	2,1	- 9)	
36,7	0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 89

Fortsetzung von Seite 87

		IV. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG	SUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		Renaissance Property Company sp. z o. o.	
RECHTSFORM		01-208 Warschau	
SITZ DER GESELLSCHAFT		ul. Przykowska, 33	
Gesellschaftskapital	in EUR	2.654.418,60	
Beteiligungsquote	in %	100,0	
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2019	
Gesellschafterdarlehen	in EUR	6.046.957,95	
Darlehen	in EUR	11.250.000,00	
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	17.213.747,91	124.080.360,21
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,5	18,1
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	1.408.150,92	11.068.373,88
in % des Kaufpreises		3,7	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	168.245,09	
davon sonstige Kosten	in EUR	1.239.905,83	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	70.156,97	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.254.345,24	10.635.378,48
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,2	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,9	
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		32	
NAME DER IMMOBILIE		RENAISSANCE	
LAND		POLEN	
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		00-561 WARSCHAU MOKOTOWSKA 19	
Art des Grundstücks ¹⁾		G	
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	37.800.000,00	
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	37.400.000,00	
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	37.600.000,00	235.500.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,5	
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		05/2019	
Bau-/Umbaujahr		1902/2005/2017	
Grundstücksgröße	in qm	1.062	
Nutzfläche Gewerbe	in qm	5.261,4	
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	
Art der Nutzung ⁵⁾		B 71 %, H 21 %, Kfz 8 %	
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG	
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.594,4	
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.579,3	
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	55,0	
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,5	
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		29,9	

Fußnoten siehe
Seite 89

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 85)	545.059.006,49
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 88)	124.080.360,21
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	44.087.702,36

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

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

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

⁴⁾ Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

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

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

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

⁸⁾ Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 30. Juni 2020; Kurse siehe Seite 92

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

¹⁰⁾ Im Bau/Umbau befindlich, Informationen liegen noch nicht vor, Fertigstellung ist im 2./3. Quartal 2021 geplant.

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

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

Leerstandsquote

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

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Bruttosollmiete

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

Vermögensaufstellung, Teil II

Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern)		
EUR	69.528.225,52	10,1
GBP	908.762,47	0,1
CHF	1.611.351,47	0,3
Bankguthaben gesamt	72.048.339,46	10,5

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2020 siehe Seite 92.

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		152.153.005,03	22,2
(insgesamt in Fremdwährung: 2.682.190,72 EUR)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	8.433.863,04		1,0
(davon in Fremdwährung: 1.363.831,46 EUR)			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 4.580.873,04 EUR			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	76.471.957,95		11,1
3. Zinsansprüche	789.439,34		0,1
4. Anschaffungsnebenkosten	44.087.702,36		6,4
4.1 bei Immobilien: 33.452.323,88 EUR			
4.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 10.635.378,48 EUR			
5. Andere	22.370.042,34		3,3
(davon in Fremdwährung: 1.318.359,26 EUR)			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz: 1.418.942,15 EUR			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen Seite 92): 851.712,57 EUR			
II. Verbindlichkeiten		195.444.090,19	28,5
(insgesamt in Fremdwährung: 30.332.714,17 EUR)			
1. aus Krediten	157.386.308,36		22,9
(davon in Fremdwährung: 27.546.308,36 EUR)			
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	17.965.775,69		2,6
(davon in Fremdwährung: 545.187,93 EUR)			
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	11.139.699,35		1,6
(davon in Fremdwährung: 1.606.797,15 EUR)			
4. aus anderen Gründen	8.952.306,79		1,3
(davon in Fremdwährung: 634.420,73 EUR)			
davon aus Anteilsumsatz: 29.835,11 EUR			
III. Rückstellungen		11.905.933,31	1,7
(davon in Fremdwährung: 573.477,19 EUR)			
IV. Fondsvermögen		685.990.687,69	100,0
Anteilwert in EUR		105,05	
Umlaufende Anteile in Stück		6.529.643	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2020 siehe Seite 92.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 30. Juni 2020 folgenden Kurs auf:

1,00 EUR = 0,91270 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 1,06490 CHF (Schweizer Franken)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

	IN MID.	KURSWERT VERKAUF EUR	KURSWERT ¹⁾ STICHTAG EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS EUR	VORLÄUFIGES ERGEBNIS IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO)
GBP	25,9	28.879.062,54	28.320.714,84	558.347,70	0,08
CHF	64,3	60.718.598,81	60.425.233,95	293.364,86	0,04
Summe Offene Positionen		89.597.661,35	88.745.948,79	851.712,56	0,12

¹⁾ Devisenterminkurs vom 30. Juni 2020

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2020

Lage des Grundstücks	ERWERBS-DATUM	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN BEI ANKAUF	VERKAUFS-DATUM	KAUFPREIS MIO. EUR	VERKAUFS- PREIS IN MIO. EUR
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Belgien					
ADAGIO ACCESS 1000 Brüssel, Rue de l'Industrie 12	12/2014	12/2014	01/2020	13,1	23,2

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Immobilienwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2020

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVER-PFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR ¹⁾
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Frankreich					
PIXEL 92000 Nanterre, 12-14 Rue du Port	02/2020	03/2020	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ³⁾					
Schweiz					
La Porte d'Eysins 1262 Eysins, Route de Crassier 1-3	02/2020	02/2020	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
3. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Mebeshaus 10969 Berlin, Charlottenstraße 82	05/2020	05/2020	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾	k.A. ²⁾
Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH, Platz der Einheit 2, 60327 Frankfurt am Main					

¹⁾ Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs

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

³⁾ Maßgebend für die Währungsumrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsüberganges.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital (Stammkapital):
5,2 Mio. EUR
Eigenmittel am 31. Dezember 2019:
29,5 Mio. EUR

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

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

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

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

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Kleinert *
Heiko Hartwig
Olivier Catusse *
Sascha Schadly *
Jan Jescow Stoehr

* zugleich Geschäftsführer der
KanAm Grund Institutional
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
125,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2019:
316,1 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Hinweis

Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden.

Fotoverweis Immobilien:

Kastenbauerstraße 2-6, München, Seiten 3, 47, 51 und 70: © Marcus Buck, München

Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):

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

Jochen Niemeyer (bestellt bis 31. März 2020)
Dipl.-Ing. (FH), CIS HypZert (F)

Peter Roßbach
Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS, CIS HypZert (F)
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stefan Piosczyk
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. (Univ.), Architekt, FRICS, CIS HypZert (F)
Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Richard Umstätter
Von der Industrie- und Handelskammer Wiesbaden bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):

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

Gunnar Logemann
Dipl.-Ing. (FH), Architekt, M.Sc.
Von der Industrie- und Handelskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sylvie Westenberger
Dipl.-Ing.
Von der Industrie- und Handelskammer Darmstadt bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stefan Wicht
Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Von der Industrie- und Handelskammer Rheinhessen Mainz bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kai Grebin
Dipl.-Ing. (FH)
Von der Industrie- und Handelskammer Berlin bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Carsten Fritsch
MRICS
Von der IHK Frankfurt am Main öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Karsten Hering
MRICS, CIS HypZert (F)
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group
MesseTurm
60308 Frankfurt am Main
T + 49-69-71 04 11 0
F + 49-69-71 04 11 100
www.LCI-Fonds.de
info@LCI-Fonds.de

