

WWW.LCI-FONDS.DE

# JAHRESBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2015



by KanAm Grund

**AUF EINEN BLICK**

zum 31. Dezember 2015

<p><b>3,3 %</b></p> <p>ANLAGEERFOLG P.A. <sup>2)</sup></p>	<p><b>3,00</b> EUR</p> <p>AUSSCHÜTTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR JE ANTEIL</p>	<p>RUND <b>55</b> MIO. EUR</p> <p>FONDSVERMÖGEN</p>
--	--	---

	STAND: 31.12.2015	STAND: 31.12.2014
<b>Fondsvermögen</b>	<b>55.098.337,82 EUR</b>	<b>28.731.707,12 EUR</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt</b>	<b>47.375.000,00 EUR</b>	<b>34.755.000,00 EUR</b>
davon direkt gehalten	47.375.000,00 EUR	34.755.000,00 EUR
<b>Anzahl der Immobilien</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
davon direkt gehalten	8	7
<b>Ankäufe von Immobilien</b>	<b>1</b>	<b>7</b>
davon direkt gehalten	1	7
<b>Bestehende Kaufverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang im Berichtszeitraum</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
davon im Direkterwerb	1	0
<b>Auslandsanteil Immobilien <sup>1)</sup></b>	<b>57,2%</b>	<b>77,5%</b>
<b>Mittelzufluss (netto)</b>	<b>25.413.761,63 EUR</b>	<b>24.553.476,20 EUR</b>
<b>Anlageerfolg p.a. <sup>2)</sup></b>	<b>3,3%</b>	<b>3,2%</b>
<b>Anlageerfolg seit Auflage am 15. Juli 2013 <sup>2)</sup></b>	<b>6,5%</b>	<b>3,2%</b>
<b>Vermietungsquote <sup>3)</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Liquiditätsquote <sup>4)</sup></b>	<b>35,9%</b>	<b>10,7%</b>
<b>Gesamtkostenquote</b>	<b>1,21% <sup>5)</sup></b>	<b>0,0% <sup>5)</sup></b>
<b>Anteilumlauf in Stück</b>	<b>522.900</b>	<b>278.414</b>
<b>Anteilwert</b>	<b>105,37 EUR</b>	<b>103,19 EUR</b>
<b>Ausgabepreis</b>	<b>111,17 EUR</b>	<b>108,87 EUR</b>
<b>Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil</b>	<b>3,00 EUR</b>	<b>1,15 EUR</b>
<b>Termin der Ausschüttung</b>	<b>10.05.2016</b>	<b>05.05.2015</b>

<sup>1)</sup> Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete

<sup>4)</sup> 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 zur Zahlung des Kaufpreises der bestehenden Kaufverpflichtung benötigt.

<sup>5)</sup> Dem Fonds entstandene Kosten wurden teilweise von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen.

**LEADING CITIES INVEST**

**WKN: 679 182**

**ISIN: DE0006791825**

# 28

IMMOBILIENERWERB FRANKFURT AM MAIN

## STANDORT FRANKFURT AM MAIN: LEADING CITY IN DYNAMISCHER WIRTSCHAFTSREGION



# 32

## IMMOBILIENBESTAND: ACHT QUALITÄTSIMMOBILIEN IM FONDSPORTFOLIO



## BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 12 Strategie und Management
- 14 Risikoprofil
- 16 »Leading Cities« weltweit mit dem C-SCORE MODELL identifizieren – Interview mit Helena Ivanovic, Direktorin Research & Analysis
- 18 Ratings und Auszeichnungen
- 20 Immobilienportfoliostruktur
- 24 Kredite
- 26 Immobilienerwerb
- 32 Immobilienbestand
- 42 Ausblick

## ZAHLEN UND FAKTEN

- 46 Rendite, Bewertung und Vermietung
- 50 Vermögensübersicht
- 52 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 56 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 57 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 57 Verzeichnis der eingegangenen Kaufverpflichtungen
- 58 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 59 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 61 Verwendungsrechnung
- 61 Entwicklung des Fondsvermögens
- 62 Entwicklung des **LEADING CITIES INVEST**
- 63 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 66 Vermerk des Abschlussprüfers
- 67 Steuerliche Hinweise
- 77 Einkommensteuerliche Zwischengewinne
- 78 Immobilien- und Aktiengewinne
- 79 Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG
- 82 Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG
- 83 Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttungen, Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge, Anlageergebnis
- 84 Gremien

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

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

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

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



# BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS



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

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der **LEADING CITIES INVEST** hat auch in seinem dritten Geschäftsjahr weiter Kurs gehalten. Das Fondsmanagement des ersten Offenen Immobilienfonds der neuen Generation setzte die strategische Portfolio-Optimierung konsequent fort – durch zwei Objekterwerbe, aber auch durch einen ersten erfolgreichen Objektverkauf. Nachdem bereits im Juli 2015 der Erwerb der Core-Immobilie Colonnaden 3 in Hamburg abgeschlossen wurde, konnte das Fondsmanagement im Dezember den Kauf eines etablierten Ärztehauses in Frankfurt am Main vertraglich sichern. Der Eigentumsübergang des Gebäudes in prominenter Citylage erfolgte nach dem Berichtsstichtag 31. Dezember 2015 im Januar 2016. Auch der Verkauf der Hamburger Fondsimmoblie Jungfernstieg 47 wurde erst nach dem Berichtsstichtag im März 2016 wirksam, sodass sich zum Geschäftsjahresende acht Objekte im Fondsportfolio befanden. Zu beiden Transaktionen lesen Sie in Kurzform mehr auf den folgenden Seiten sowie detailliert im Abschnitt »Immobilienwerb« ab Seite 26 bzw. »Immobilienbestand« auf Seite 32.

Die Finanzmetropole Frankfurt am Main wird wie die drei weiteren bisher ausgewählten Standorte Brüssel, Hamburg und Paris nach dem C-SCORE MODELL der KanAm Grund Group als Leading City International eingestuft. Damit entsprechen alle realisierten Immobilienerwerbe der Fondsstrategie, deren Schwerpunkt auf national und international führenden Städten liegt. Diese urbanen Zentren zeichnen sich durch ihre nachhal-

tige wirtschaftliche Stärke aus. Sie bieten ihren Bewohnern und den ansässigen Unternehmen ein adäquates Umfeld, das sich durch eine hohe Lebens- und Standortqualität auszeichnet.

Juristisch folgt der **LEADING CITIES INVEST** den neuen Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) vom Juli 2013, die insbesondere den Anlegerschutz erweitern. Dazu sieht das KAGB für alle Anleger u. a. zwei auf mehr Sicherheit zielende Fristen vor: die generelle 24-monatige Mindesthaltedauer und die zwölfmonatige Kündigungsfrist. Der damit verbundene Verzicht auf eine bewertungstägliche Verfügbarkeit der Fondseinlage schützt die Anleger deutlich effektiver als früher vor Fondsschließungen infolge unvorhersehbarer Anteilrückgaben. Fonds wie der **LEADING CITIES INVEST** werden damit praktisch »schockresistent«.

## SICHERHEIT UND RECHTLICHE GLEICHBEHANDLUNG IN EINEM

Diese Schockresistenz des **LEADING CITIES INVEST** entspricht dem gesteigerten Schutzbedürfnis der Anleger, die eindeutig sicherheitsorientierte Anlagekonzepte bevorzugen. Die Regelungen des KAGB für Offene Immobilienfonds zielen genau auf diesen Punkt.

Gleichzeitig gewährleisten nur die Offenen Immobilienfonds der neuen Generation die Gleichbehandlung aller Anleger bezüglich der Verfügbarkeit der Anteile. Dies ist ebenfalls ein Stabilitätsfaktor der neuen Fondsgeneration. Der **LEADING CITIES INVEST** hat 2013 als erster Offener Immobilienfonds diese Schutzvorschriften des KAGB mit den auf Analysen gestützten Wachstumsperspektiven herausragender nationaler und internationaler Städte sowie Metropolen kombiniert. Damit vereint er zwei innovative Ansätze: fondsoptimiertes Rendite-Risiko-Verhältnis durch seine strategische Ausrichtung auf Leading Cities und mehr Sicherheit durch seine Schockresistenz vor Fondsschließungen. Denn die eingeführten Fristen ermöglichen dem Fondsmanagement eine bessere Liquiditätssteuerung bei ungeplanten Anteilrückgaben.

**OBJEKTAUSWAHL MIT EIGENEN RESEARCH- UND PORTFOLIOMODELLEN**

Mit dem C-SCORE und dem PROPERTY SELECTION MODELL (PSM) greift KanAm Grund auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfoliomodelle zurück, um aussichtsreiche Immobilienmärkte und Einzelobjekte für den **LEADING CITIES INVEST** zu identifizieren. Beide Modelle bauen aufeinander auf und lieferten bei allen bisherigen Transaktionen zentrale Daten zu Qualität und erwarteter Performance.

Das Researchmodell C-SCORE dient dazu, in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobiliendaten die aktuell vielversprechendsten Leading Cities zu bestimmen. Das PROPERTY SELECTION MODELL filtert dann in den ausgewählten Städten entsprechende Core- bzw. Core-plus-Immobilien als potenzielle Anlageobjekte für den Fonds heraus.

Als Core-Immobilien werden nur solche Immobilien bezeichnet, die an nachgefragten Standorten stehen, eine sehr gute Objektqualität bieten, lange Mietvertragslaufzeiten aufweisen und somit stabile Erträge erwarten lassen. Core-plus-Gebäude verfügen dagegen wie Core-Objekte grundsätzlich ebenfalls über eine gute Lage, können aber einen höheren Asset Management-Aufwand erfordern. Das heißt, ihr Vermietungsrisiko ist höher als bei Core-Immobilien, weil z. B. der Mietvertrag kurzfristig ausläuft oder der Flächenzuschnitt optimiert werden muss. Diese Risiken werden beim Kaufpreis für solche Gebäude berücksichtigt. So sind bei ihnen nach einer gezielten Optimierung mittelfristig Wertsteigerungen möglich, die sich für die Fondsanleger auszahlen. Angesichts des anhaltend hohen Wettbewerbsdrucks an den internationalen Immobilienmärkten bleibt die Berücksichtigung von Core-plus-Immobilien beim **LEADING CITIES INVEST** auch weiterhin fester Bestandteil der Fondsstrategie.

Mehr Informationen zu den genannten Punkten erhalten Sie auf den nachfolgenden Seiten dieses Jahresberichts.

LEADING CITIES: DIE DREI KATEGORIEN NACH DEM C-SCORE MODELL		C-SCORE
LEADING CITIES INTERNATIONAL	LEADING CITIES NATIONAL	LEADING CITIES FUTURE
<ul style="list-style-type: none"> <li>sind Metropolen, die internationale Unternehmen und Organisationen als ihre Standorte wählen.</li> <li>Sie verfügen z. B. über wichtige Finanzmärkte sowie Zentralen von Banken und Weltkonzernen, sind Hauptsitz von supranationalen Organisationen, bedeutende Tourismusziele oder einfach nur Hauptstädte der jeweiligen Länder.</li> <li>Zu den Leading Cities International zählen u. a. London, Paris, New York und Tokio und in Deutschland Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg.</li> <li>Aufgrund ihrer besonderen Stellung ziehen Leading Cities International Immobilieninvestoren aus aller Welt an.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sind wichtige Wirtschaftsstandorte mit nationaler Bedeutung.</li> <li>Neben einigen internationalen Konzernen sind in ihnen vor allem nationale Unternehmen ansässig.</li> <li>Diese Leading Cities National liegen überwiegend im Fokus einheimischer Investoren.</li> <li>Zu ihnen zählen beispielsweise Utrecht, Manchester oder Sacramento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sind Städte, die entweder nach einer langen Phase des Immobilienmarktabschwungs kurz vor einem Turnaround stehen oder aufgrund struktureller Veränderungen Wertentwicklungspotenzial in sich bergen.</li> <li>Bis vor Kurzem zählten zu den Leading Cities Future u. a. Dublin, Madrid oder Barcelona, die alle von der Finanzmarktkrise schwer in Mitleidenschaft gezogen worden waren und in jüngster Zeit nachweislich eine Phase der Markterholung erleben.</li> </ul>

## ANLAGEERFOLG\* DES LEADING CITIES INVEST

3,2%

P.A. ZUM 31.12.2014

3,3%

P.A. ZUM 31.12.2015

6,5%

SEIT AUFLAGE AM 15. JULI 2013

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

### UNVERÄNDERT HOHER WETTBEWERB UM QUALITÄTSSIMMOBILIEN

An den internationalen Immobilienmärkten bleiben vor allem Qualitätsimmobilien stark gefragt. Diese Entwicklung wird maßgeblich von der unverändert andauernden Niedrigzinsphase an den Finanzmärkten beeinflusst. Am 10. März 2016 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Niedrigzinspolitik nochmals verschärft und den Leitzins von zuvor 0,05% auf das Rekordtief von 0,0% gesenkt. Für Einlagen bei der EZB müssen Kreditinstitute statt bisher 0,3% künftig 0,4% zahlen. Gleichzeitig wird das Aufkaufprogramm von Staatsanleihen von bisher 60 Mrd. EUR auf 80 Mrd. EUR pro Monat ausgeweitet. Dies sorgt für eine ungebremste Nachfrage nach Immobilien und insbesondere für weiter steigende Objektpreise im hochwertigen Segment und in den führenden Metropolen. Das geringe Angebot bei Core-Objekten macht wiederum die Investoren risikobereiter und lässt sie zunehmend auch Immobilien mit Managementbedarf in ihre Kaufüberlegungen mit einbeziehen. In der Folge führt dies auch bei Core-plus-Gebäuden zu steigenden Preisen.

### AKTUELLE FONDSDATEN

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 erreichte der **LEADING CITIES INVEST** bezogen auf das abgeschlossene Geschäftsjahr einen Anlageerfolg von 3,3% p.a. Seine Performance lag damit über der angestrebten Zielrendite des Fonds von 3% p.a. Der **LEADING CITIES INVEST** schüttet für das Geschäftsjahr 2015 3,00 EUR je Anteil an seine Anleger aus. Die Ausschüttung erfolgt im Mai 2016 und wird für Privatanleger zu 100%<sup>1)</sup> steuerfrei sein.

<sup>1)</sup> Angaben für Anteile am Privatvermögen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Das Immobilienvermögen des Fonds beläuft sich zum Stichtag auf rund 47 Mio. EUR. In ihm sind der jüngste Erwerb der Immobilie in Frankfurt am Main und auch der Verkauf des Objekts in Hamburg noch nicht berücksichtigt, da der Eigentumsübergang jeweils erst im laufenden Geschäftsjahr 2016 stattfand. Das Bruttofondsvermögen als Gesamtheit aller Vermögenswerte erhöhte sich zum Stichtag 31. Dezember 2015 auf rund 70 Mio. EUR.

### FONDSIMMOBILIE IN FRANKFURT VERTRAGLICH GESICHERT

Im Dezember 2015 konnte das Fondsmanagement nach der Akquisition des Hamburger Geschäftshauses Colonnaden 3 im Juli 2015 den Kauf einer zweiten Immobilie im Berichtsjahr vertraglich sichern, diesmal mit Standort in der Finanzmetropole Frankfurt am Main. Das neunte Objekt für den **LEADING CITIES INVEST** ist in zweierlei Hinsicht eine optimale Ergänzung des Fondsportfolios: Zum einen erreicht das Fondsmanagement mit der Leading City International Frankfurt – nach Hamburg, Brüssel und Paris – eine weitere Standortdiversifikation. Zum anderen trägt die Immobilie mit dem neuen Mietersegment Ärzte/Medizinische Dienstleister auch zu einer Portfoliostreuung in diesem Bereich bei.

Der Erwerb des Frankfurter Objekts in beliebter Citylage im Stadtteil Nordend entspricht damit wie die bisherigen Akquisitionen ganz der Fondsstrategie, vorerst gezielt kleinvolumige Immobilien zu kaufen, um das Risiko zu streuen und rasch eine angemessene Diversifikation nach Mietern und Nutzungsarten zu erreichen. Entsprechend ist das gerade in den letzten Jahren fortlaufend modernisierte sechsstöckige Gebäude in den oberen Etagen überwiegend an Ärzte und im Erdgeschoss an einen Restaurantbetreiber vermietet. Die Vermietungsquote liegt bei rund 90%, weitere Vermietungen sind in Verhandlung. Das neu

JUNGFERNSTIEG 47  
HAMBURG





## OFFENE IMMOBILIENFONDS DER NEUEN GENERATION: MEHR WERT – MEHR SICHERHEIT

FÜR ANLEGER	FÜR DEN EINZELNEN FONDS	FÜR DIE ANLAGEKLASSE
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehr Sicherheit und verbesserter Anlegerschutz durch Neuregelungen des KAGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungssicheres Liquiditätsmanagement auch bei großen Rückgabevolumina durch feste Haltefristen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ »Schockresistenz« durch sachgerechte Fristenlösungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planbarkeit durch fristgerechte Auszahlung bei Anteilrückgaben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimierte Durchführung von Immobilienverkäufen zu bestmöglichen Preisen durch bessere fristgerechte Planbarkeit der Veräußerungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stabilität durch die Betonung der Langfristigkeit der Anlageform</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gleiche Regeln für alle Anleger durch neue Gesetzgebung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fokussierung auf die Wünsche längerfristig orientierter Anleger durch 24-monatige Mindesthaltedauer und attraktive Wertzuwächse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deutlich verringertes Risiko von Fondsschließungen und -auflösungen durch optimierte Liquiditätssteuerung</li> </ul>

erworbene Gebäude passt damit optimal zur vom Fondsmanagement angestrebten Portfoliozusammensetzung. Weitere Informationen dazu erhalten Sie im Abschnitt »Immobilienportfoliostruktur« auf den Seiten 20 f.

Auch beim weiteren Portfolioaufbau bevorzugt das Fondsmanagement zunächst kleinere Objekte mit unterschiedlichen Standorten, Branchen und Mietern. Im Berichtszeitraum hat es dazu bereits wieder entsprechende potenzielle Kaufimmobilien in führenden Metropolen mit dem C-SCORE und PROPERTY SELECTION MODELL identifiziert.

### ERSTER OBJEKTVERKAUF IN HAMBURG

Mit der Veräußerung der Einzelhandels- und Büroimmobilie in Hamburger Spitzenlage am Jungfernstieg hat das Fondsmanagement des **LEADING CITIES INVEST** eine besondere Gelegenheit genutzt. Das im Jahr 2014 erste für den Fonds erworbene Objekt konnte mit einer Wertsteigerung von rund 20% gegenüber dem damaligen Kaufpreis im März 2016 und damit nach dem Berichtsstichtag 31. Dezember 2015 abschließend veräußert werden.

Der Verkauf entspricht der Fondsstrategie, grundsätzlich die Anlageschwerpunkte der jeweiligen Marktsituation anzupassen und Chancen auf Wertzuwächse für die Anleger konsequent zu nutzen. Diese Möglichkeit war am Hamburger Immobilienmarkt mit seinem begrenzten Angebot an hochwertigen

Immobilien und seiner hohen Marktliquidität aktuell gegeben. Gleichzeitig belegt die erfolgreiche Veräußerung, dass die Anlagestrategie des **LEADING CITIES INVEST** auch relativ kurzfristig zu Wertsteigerungen führen kann. Der Veräußerungserlös wird mit Erwerb der nächsten Fondsimmobilie reinvestiert.

### SPEZIELLE CASHCALL-STRATEGIE IM EINSATZ

Bei allen Akquisitionen für den **LEADING CITIES INVEST** setzt das Fondsmanagement die von KanAm Grund entwickelte *CashCall*-Strategie ein, mit der auch die bisherigen Käufe in Brüssel, Frankfurt am Main, Hamburg und Paris realisiert wurden. Diese Strategie bezweckt zum Vorteil der Anleger, dass Mittelzuflüsse in den Fonds zeitnah zu geplanten Immobilienakquisitionen stattfinden. Erst dann startet das Fondsmanagement im Vorfeld einen *CashCall*. Sind genug Mittelzuflüsse für den avisierten Objekterwerb eingegangen, gilt bis zum nächsten Objekterwerb ein temporärer *CashSTOP*. In dieser Zeit sind direkte Einzahlungen in den **LEADING CITIES INVEST** vorübergehend nicht möglich. So will das Fondsmanagement verhindern, dass es zu einer Verwässerung der Immobilien- und damit der Fondsrendite durch die weiterhin sehr niedrige Liquiditätsverzinsung kommt. Ausführlichere Informationen zu unserer *CashCall*-Strategie finden Sie im Abschnitt »Strategie und Management« auf den Seiten 12 f.

### KanAm Grund Group: RATINGS



Das Asset Management der Group besticht durch hohe Qualität, was die letzten Ratings von Scope als auch von FERI im Berichtsjahr bestätigen.

### LEADING CITIES INVEST: RATINGS



Auch in den aktuellen Bewertungen von Scope und FERI wusste der Fonds zu überzeugen, der bereits 2013 mit einem Scope Award ausgezeichnet wurde.

### ERNEUT POSITIVE RATINGS FÜR MANAGEMENT UND FONDS

Offene Immobilienfonds und ihre Kapitalverwaltungsgesellschaften als Emittenten werden in regelmäßigen Abständen von den unabhängigen Ratingagenturen Scope Ratings AG und FERI EuroRating Services AG geratet. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat Scope das Asset Management der Frankfurter KanAm Grund Group mit der Note »A+<sub>AMR</sub>« ausgezeichnet. Das Rating vom Juni 2015 bestätigt der Group nicht nur ihre hohe Asset Management-Qualität, sondern auch ihren Platz unter den Top-5-Anbietern Offener Immobilienfonds in Deutschland. Zuvor hatte auch FERI im April 2015 für die Managementqualitäten der KanAm Grund Group zum wiederholten Mal die Ratingnote »AA« (Ausgezeichnet) vergeben.

Für den **LEADING CITIES INVEST** selbst hat die KanAm Grund Group von Scope bei der erstmaligen Bewertung im Rahmen des aktuellen Immobilienfonds-Ratings im Juni 2015 die Note »a<sub>AIF</sub>« (Gut) erhalten. Ausschlaggebend für dieses Rating waren die gute Bewertung des Immobilienportfolios und die gezielte Liquiditätssteuerung des Fonds. Zuvor hatte Scope der KanAm Grund Group für den Fonds bereits im Oktober 2013 vor seinem Vertriebsstart den Scope Award in der Kategorie »Asset Based Investments – Real Estate/Portfolio Construction« verliehen. FERI gab für den Fonds erstmals Ende September 2013 mit der Gesamtnote »A« (Sehr gut) ein sehr positives Urteil ab. Dieses

hielt die Agentur auch bei den beiden Folgeratings im Berichtsjahr per 31. März 2015 und 30. September 2015 im Vergleich mit elf weiteren Offenen Immobilienfonds unverändert aufrecht. Insbesondere beim wichtigsten Bewertungspunkt »Immobilienportfolio« erreichte der **LEADING CITIES INVEST** bei dem September-2015-Rating die höchste Punktzahl aller untersuchten Fonds. Weitere Informationen zu Ratings und Auszeichnungen erhalten Sie auf den Seiten 18 f.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, der **LEADING CITIES INVEST** steht für eine moderne Form der Immobilienanlage, die Zukunftsfähigkeit, Sicherheit und Performance neu definiert und verbindet. Im Berichtsjahr haben wir die Portfoliopflege im Sinne der Anleger gezielt fortgesetzt. Auf dieser Basis bietet der Fonds langfristig orientierten Investoren ein solides Immobilieninvestment mit attraktiven Ertragsaussichten.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr hat der **LEADING CITIES INVEST** erneut einen Anlageerfolg über der Zielrendite verbuchen können. Für uns ist dies eine Bestätigung unseres strategischen Ansatzes. In diesem Sinne danken wir Ihnen für Ihr fortgesetztes Vertrauen in das Leistungsvermögen unseres Fonds und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

**Leading City International**  
Frankfurt am Main, Deutschland



# STRATEGIE UND MANAGEMENT

Als neue Form der Immobilienanlage und erster Offener Immobilienfonds der neuen Generation ist der **LEADING CITIES INVEST** für Anleger konzipiert, die vor allem an einer modernen, längerfristigen risikogestreuten und international ausgerichteten Immobilien-Kapitalanlage interessiert sind. Dazu investiert der Fonds weltweit in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa/Nordamerika, die ihren Standort in Leading Cities haben, also führenden Metropolen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlagensumme beträgt den Gegenwert eines Anteils, der Erstausgabepreis lag bei 100 EUR. Dieser verhältnismäßig niedrige Betrag erlaubt es Privatanlegern, bereits mit kleinen Summen von den Chancen einer risikogestreuten Investition in internationale Immobilien zu profitieren. In Abhängigkeit von den technischen Möglichkeiten der jeweils depotführenden

Stelle ist es auch möglich, den **LEADING CITIES INVEST** für Sparpläne zum regelmäßigen Vermögensaufbau zu nutzen.

## RENDITEZIEL VON 3 % P.A.

Das Investmentziel des **LEADING CITIES INVEST** ist eine wettbewerbsfähige Rendite für seine Anleger im Vergleich zum aktuellen Ertragsniveau der Branche Offener Immobilienfonds und zum Stand der Kapitalmarktzinsen. In der derzeitigen Niedrigzinsphase soll der Fonds eine aktuelle Zielrendite von mindestens 3 % p.a. sowie jährliche Ausschüttungen mit einem hohen steuerfreien Anteil erreichen. Die Basis dafür sind seine Miet- und Zinserträge sowie der angestrebte Wertzuwachs im Portfolio – beispielsweise durch den Erwerb von Core-plus-Objekten.

Die Schutzvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) gelten für alle Anleger im Fonds gleichermaßen. Die 24-monatige Mindesthaltedauer und die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist schützen ihn vor plötzlichen 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.

## SPEZIELLE INVESTMENTSTRATEGIE

Als Fondsimmobiliengüter kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den vier Nutzungsarten Office (Büro), High Street (Haupteinkaufsstraßen), Retail (Einzelhandel) und Hotel infrage. Ihre Standorte sollen sie überwiegend in national oder international führenden Städten in Europa und Nordamerika haben. Neben Core-Immobilien an nachgefragten Standorten mit sehr guter Objektqualität, langen Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Erträgen werden dem **LEADING CITIES INVEST** auch Core-plus-Objekte mit Wertsteigerungspotenzial beigemischt.

Core-plus-Immobilien finden sich an guten bis sehr guten Standorten und verfügen über eine gute Objektqualität. Da die Mietverträge in der Regel allerdings 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 selbst entwickelten *CashCall*-Strategie. Dieser bewährte Ansatz bezweckt zum Vorteil der



18-24 RUE DE CHARONNE  
PARIS

### OBJEKTE AUS DEN VIER NUTZUNGSARTEN



OFFICE



HIGH STREET



RETAIL



HOTEL

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

## RESEARCH- UND PORTFOLIOMODELL

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

### RESEARCHMODELL: Cities

#### KanAm Grund -SCORE MODELL:

identifiziert Leading Cities mit bestmöglichem Rendite-/Risikopotenzial für Investitionen

#### LEADING CITIES

International

National

Future

### PORTFOLIOMODELL: Immobilieninvestment

#### KanAm Grund PROPERTY SELECTION MODELL:

beurteilt Immobilien an ausgewählten Investitionsstandorten hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung

#### INVEST

70%\* International: Core und Core-plus

20%\* National: Core

10%\* Future: Core

Office  
High Street  
Retail  
Hotel

Prämissen: Fondsvermögen bis 2018: zwischen 1 Mrd. und 2,5 Mrd. EUR, Zielperformance des Fonds: über 3% p.a.

\* 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.

Anleger, dass Mittelzuflüsse in den **LEADING CITIES INVEST** zeitnah mit der geplanten Akquisition von Immobilien stattfinden. Das bedeutet, dass der Fonds eine *CashSTOP*-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind. Damit gewährleistet das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg nicht wesentlich durch die aktuell sehr niedrige Liquiditätsverzinsung verringert wird.

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

### EIGENE RESEARCH- UND PORTFOLIOMODELLE

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

und umfassende Analyse der Immobilienmärkte und der Immobilie ermöglichen.

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

Mit ihnen werden aktuell 124 Städte in 38 Ländern anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortattraktivität, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage auf ihre Entwicklungschancen untersucht. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

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

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

In den ersten drei Geschäftsjahren hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 31. Dezember 2015 bereits acht Objekte für den Fonds akquiriert. Dazu konnten ein weiterer Kauf und auch der erste Verkauf für den Fonds vertraglich gesichert werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte der jeweiligen Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.

# RISIKOPROFIL

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

## WESENTLICHE RISIKEN SIND IM FOLGENDEN GENANNT:

**Immobilienrisiken:** Wesentliche Immobilienrisiken sind das Mietänderungsrisiko, das Wertveränderungsrisiko und das Kostenrisiko. Diese wirken sich auf die Wertentwicklung des Sondervermögens aus. Unter Mietänderungsrisiko wird das

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

Die Immobilienrisiken werden durch die Streuung auf verschiedene Immobilien, Immobilienmärkte sowie der Mietvertragslaufzeiten reduziert. Auf Immobilienrisiken im Berichtszeitraum wird im Kapitel »Immobilienportfoliostruktur« auf den Seiten 20 ff. Bezug genommen.

**Adressenausfallrisiken:** Wesentliche Adressenausfallrisiken sind das Mieterausfallrisiko, das Kontrahentenrisiko und das Emittentenrisiko. Die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds besitzt das Mieterrisiko. Das Mieterrisiko

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

Um die möglichen Auswirkungen von Adressenausfallrisiken zu messen und fallbezogen zu steuern, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden insbesondere bei Ankäufen, Neuvermietungen oder der Anlage von liquiden Mitteln Bonitätsprüfungen



durchgeführt. Klumpenrisiken wird durch eine Diversifikation der Vertragspartner entgegengewirkt. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel »Immobilienportfoliostruktur« auf den Seiten 20 ff.

**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« auf den Seiten 24 f.

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

Das Liquiditätsrisiko wird durch die fortlaufende Überwachung der Liquiditätsquote, der Zahlungsverpflichtungen, der Mittelzu- und -abflüsse sowie durch Liquiditätsprognosen und -szenarien berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko wird

mithilfe der Diversifikation der Vertriebspartner hinsichtlich Einzeladressen und Gruppen reduziert. Weitere Steuerungsmaßnahmen sind die Aufnahme von kurzfristigen Krediten oder die Veräußerung von Immobilien zu angemessenen Bedingungen, ggf. unter dem Verkehrswert. Trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung kann es im Fall von liquiditätswirksamen Ereignissen zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme kommen, die zu einer Auflösung des Fonds führen kann. Auf Liquiditätsrisiken des Sondervermögens im Berichtszeitraum wird zunächst im »Bericht des Fondsmanagements« auf den Seiten 5 ff. eingegangen. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel »Kredite« auf den Seiten 24 f.

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

LEADING CITY INTERNATIONAL  
HAMBURG, DEUTSCHLAND



HELENA IVANOVIC  
DIREKTORIN RESEARCH & ANALYSIS



»Das Fondsmanagement des **LEADING CITIES INVEST** sucht gezielt in den vom C-SCORE Modell identifizierten Städten nach geeigneten Immobilien.«

## IDENTIFIZIERUNG DER WELTWEITEN »LEADING CITIES« MIT DEM C-SCORE MODELL

Selten zuvor waren die Bedingungen für Immobilieninvestitionen so anspruchsvoll wie heute. Der Wettbewerb um Immobilien ist infolge der historisch niedrigen Hypothekenzinsen weltweit gestiegen. Jetzt müssen Chancen und Risiken an den Immobilienmärkten genauestens gegeneinander abgewogen werden, denn jede erfolgreiche Immobilienakquisition setzt die professionelle Identifizierung der besten Investitionsstandorte voraus. Das C-SCORE Modell der KanAm Grund Group wurde genau zu diesem Zweck entwickelt. Es identifiziert die sogenannten »Leading Cities« dieser Welt, wie Helena Ivanovic, Direktorin Research & Analysis, im Interview erläutert.

### **Frau Ivanovic, die Fondsstrategie des LEADING CITIES INVEST basiert auf dem Immobilienerwerb in sogenannten Leading Cities. Was sind Leading Cities und was zeichnet sie aus?**

Die KanAm Grund Group untersucht mit dem eigens entwickelten C-SCORE Modell Städte auf ihre aktuelle und zukünftige Attraktivität. Das Ergebnis ist die Identifizierung der sogenannten Leading Cities, Städte mit Führungscharakter. Sie zeichnen sich durch einen stabilen rechtlichen und politischen Rahmen aus und verfügen über zahlreiche Standortqualitäten, die attraktiv auf Menschen und Unternehmen wirken. Ob eine Stadt

attraktiv ist, lässt sich beispielsweise danach beurteilen, ob sie Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet und über eine gute Infrastruktur und Anbindung verfügt. Je attraktiver die Stadt ist, desto mehr Menschen wollen in ihr wohnen und desto mehr Unternehmen wählen sie als Standort. Das ist positiv für den lokalen Immobilienmarkt, denn die Qualität eines Immobilienmarkts hängt entscheidend davon ab, wie attraktiv eine Stadt ist.

### **Können Sie ein paar typische Beispiele für solche Städte nennen?**

Wenn wir uns Deutschland anschauen, dann zählen zu den Leading Cities vor

allem die Großstädte Frankfurt am Main, Berlin, München, Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart. Auf europäischer Ebene gehören zu den Leading Cities beispielsweise die Metropolregion Paris mit ihren 12 Millionen Einwohnern, das globale Finanzzentrum London oder Europas politische Hauptstadt Brüssel. Leading Cities außerhalb Europas sind beispielsweise New York City, Chicago, Dallas, Toronto, Montréal, Vancouver, Singapur und Seoul. Das C-SCORE Modell untersucht weltweit insgesamt 124 Städte, davon hat das Modell aktuell 86 Städte als Leading Cities identifiziert, davon die Mehrheit in Westeuropa und Nordamerika.



### Wodurch zeichnen sich attraktive Immobilienmärkte aus?

Attraktive Immobilienmärkte sind gekennzeichnet durch ihre Größe, geringe Preisschwankungen, ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Immobilienflächen sowie durch ein attraktives Preisniveau im aktuellen Marktzyklus. Diese Komponenten untersucht das C-SCORE Modell für jede der analysierten Städte, und das nicht nur mit den aktuellen Werten, sondern auch im historischen Kontext. Wichtig ist darüber hinaus, dass ein Immobilienmarkt auch in Zukunft attraktiv bleibt. Hierzu analysiert das C-SCORE Modell wirtschaftliche Prognosen, infrastrukturelle Veränderungen und die lokale Bauaktivität in der jeweiligen Stadt.

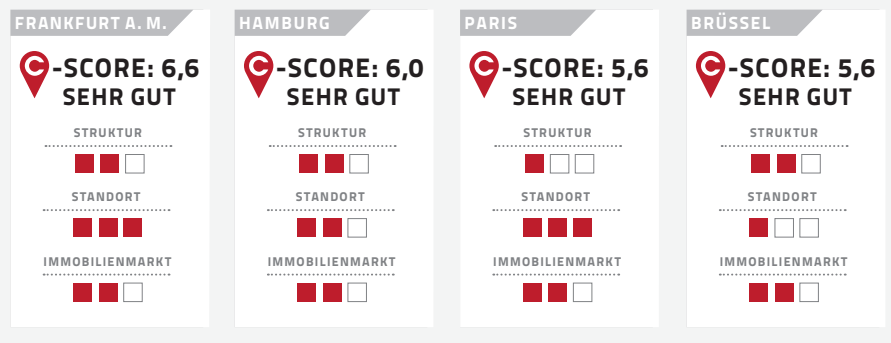
### Wie können die Anleger im LEADING CITIES INVEST von dieser Strategie profitieren?

Das Fondsmanagement des LEADING CITIES INVEST sucht gezielt in den vom C-SCORE Modell identifizierten Städten nach geeigneten Immobilien. Damit sind die Anleger im LEADING CITIES INVEST automatisch und ausnahmslos in Leading Cities investiert.

### Zur Analyse und Identifizierung aussichtsreicher Städte setzen Sie das eigens entwickelte C-SCORE Modell ein. Wie funktioniert das Modell genau?

Das C-SCORE Modell der KanAm Grund Group untersucht auf der Grundlage von 7.300 Daten insgesamt 124 Städte in 38

## C-SCORE DER IMMOBILIENSTANDORTE DES LEADING CITIES INVEST



Ländern weltweit. Dabei handelt es sich um Daten, Indizes und Rankings von anerkannten Unternehmen und Organisationen. Zu diesen Quellen zählen z. B. Eurostat, die Vereinten Nationen, der Internationale Währungsfonds, Mercer, Transparency International, Standard & Poor's und internationale Immobilienmakler wie CBRE, JLL und BNP. Die meisten der untersuchten Städte befinden sich in Europa und Nordamerika und einige ausgesuchte in Südamerika bzw. im asiatisch-pazifischen Raum. Das C-SCORE Modell definiert solche Parameter, die ein Scoring der potenziellen Leading Cities in drei Schritten zulassen.

### Welche Parameter sind das?

Der erste Schritt ist das Struktur-Scoring. Es analysiert Parameter wie die Bevölkerungsstruktur, das Länderrisiko und die Wirtschaftskraft. Der zweite Schritt ist das Standort-Scoring. Dabei werden Standortattraktivität, Innovationskraft, Anbindung, Umweltstandards, Lebensqualität, Infrastruktur, Tourismus und die Qualität als Bildungsstandort untersucht. Im dritten und letzten Schritt wird der lokale Immobilienmarkt anhand der Marktliquidität, der Volatili-

tät, des Nachfrage- und Angebotspotenzials und des Preisniveaus analysiert.

### Wie erfolgt die Benotung?

Für jeden Parameter erhält die Stadt eine Note, die dann in Scores, also Punkte, umgewandelt wird. Jede Stadt muss eine Mindestanzahl an Scores erzielen, damit sie im C-SCORE Modell als Leading City eingestuft wird. Dabei wird zwischen »guten«, »sehr guten« und »hervorragenden« Leading Cities unterschieden, je nachdem, wie viele Scores eine Stadt erzielt.

### Wie beurteilen Sie insgesamt die künftige Entwicklung von Leading Cities?

Grundsätzlich werden sich Leading Cities auch künftig positiv entwickeln. Gleichzeitig stehen die Städte von morgen vor neuen Herausforderungen. Es geht darum, dass sie zukünftig noch vernetzter werden, höhere Umweltauflagen erfüllen und dadurch immer lebenswerter für Bewohner und attraktiver für Unternehmen werden. Wir beobachten mit dem C-SCORE Modell diese Entwicklung sehr genau und können so frühzeitig Veränderungen in den Leading Cities erkennen.

# RATINGS UND AUSZEICHNUNGEN

## KanAm Grund Group: ASSET MANAGEMENT RATINGS



Juni 2015



# A+<sub>AMR</sub>

SCOPE  
ASSET MANAGEMENT RATING  
JUNI 2015

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

# AA

FERI  
IMMOBILIENMANAGER RATING  
APRIL 2015

### SCOPE WIEDERHOLT PLATZIERUNG UNTER TOP-5-ANBIETERN OFFENER IMMOBILIENFONDS

Das Asset Management der KanAm Grund Group erhielt von der Scope Ratings AG bereits 2012 für seine »maximale Transparenz« den »Scope Award« in der Kategorie »Management Performance Transparency«. Die im Juni 2015 veröffentlichte Studie »Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2015« bescheinigt dem Asset Management mit der Note »A+<sub>AMR</sub>« erneut eine hohe Asset Management-Qualität. Zugleich bestätigt sie den Platz unter den Top-5-Anbietern Offener Immobilienfonds in Deutschland. Die Ratingagentur ermöglicht mit Ratings dieser Art, die Qualität vermögensverwaltender Unternehmen in unterschiedlichen Asset- und Größenklassen zu beurteilen. Im Fokus stehen daher sowohl qualitative als auch quantitative Kriterien. Dazu zählen insbesondere die Unternehmens- und Finanzstruktur des Asset Managers, die zukunftsorientierte strategische Ausrichtung, die Management-Kompetenz, die Investmentprozesse, Compliance und das Risikomanagement.

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

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

Auch die FERI EuroRating Services AG hat das Asset Management der KanAm Grund Group erneut positiv bewertet und ihm in seinem Immobilienmanager Rating vom April 2015 wieder die Gesamtnote »AA« (Ausgezeichnet) verliehen. Insgesamt wurden dazu von FERI vier Kategorien analysiert. Dabei erhielt die KanAm Grund Group unverändert dreimal »AA« (Ausgezeichnet) für die Bereiche Unternehmen, Prozesse und Kunden sowie ein »A« (Sehr gut) für den Bereich Produkte.

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

## LEADING CITIES INVEST: FONDS RATINGS



Juni 2015



**a**<sub>AIF</sub>

SCOPE  
IMMOBILIENFONDS RATING  
JUNI 2015

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

**A**

FERI  
IMMOBILIENFONDS RATING  
SEPTEMBER 2015

### SCOPE VERLEIHT AN FONDS DIE NOTE »a<sub>AIF</sub>« (GUT)

Scope hatte bereits im Oktober 2013 KanAm Grund mit dem **LEADING CITIES INVEST** in der Kategorie »Asset Based Investments – Real Estate/Portfolio Construction« mit dem Scope Award ausgezeichnet. Bei der erstmaligen Bewertung des Fonds im Rahmen des aktuellen Immobilienfonds Ratings im Juni 2015 erhielt der **LEADING CITIES INVEST** die Note »a<sub>AIF</sub>« (Gut). **Zur Begründung dieser Bewertung führte Scope u. a. die folgenden Punkte an: »Ausschlaggebend für das Rating waren die gute Bewertung des Immobilienportfolios und die gezielte Liquiditätssteuerung des Fonds. Das aktuelle Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST in seiner Gesamtheit wird als überdurchschnittlich eingeschätzt. Vor allem die hohe Vermietungsquote aufgrund der Anbindung vollvermieteter Objekte, die Altersstruktur und die Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge sind positive Treiber.«**

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

Das FERI Rating für Offene Immobilienfonds basiert auf einer Bewertung der Performance, des Immobilienportfolios, der Finanzstrukturen und der Managementqualität. Die Bewertung erfolgt mithilfe eines umfangreichen Kriterienkatalogs, mit dem sich eine Punktzahl für die zwölf-stufige Ratingskala ermitteln lässt. Der **LEADING CITIES INVEST** erreichte hier im Berichtszeitraum per 31. März 2015 und per 30. September 2015 im Vergleich mit elf weiteren Offenen Immobilienfonds jeweils die Note »A« (Sehr gut). Damit wiederholte er zum fünften Mal in Folge diese sehr positive Beurteilung. Beim September-Rating erhielt er speziell beim wichtigsten Bewertungspunkt »Immobilienportfolio« die höchste Punktzahl aller untersuchten Fonds. **FERI bezeichnete in seiner Bewertung die Performance und die Finanzstrukturen des Fonds weiterhin als »Ausgezeichnet« und hob hervor: »Im Ergebnis kann die mittlerweile erhöhte Zielrendite des LEADING CITIES INVEST von 3,3 % p.a. zum 31. Dezember 2015 als realistische Prognose bestätigt werden.«**

# IMMOBILIENPORTFOLIOSTRUKTUR

Die Immobilienportfoliostruktur des **LEADING CITIES INVEST** entwickelt sich durch die bisherigen acht Objekterwerbe entsprechend der strategischen Ausrichtung. Ziel des Fondsmanagements bleibt eine ausgewogene Portfoliozusammensetzung nach geografischer Verteilung, Größenklassen, Nutzungsarten und wirtschaftlicher Altersstruktur der Fondsimmobilien.

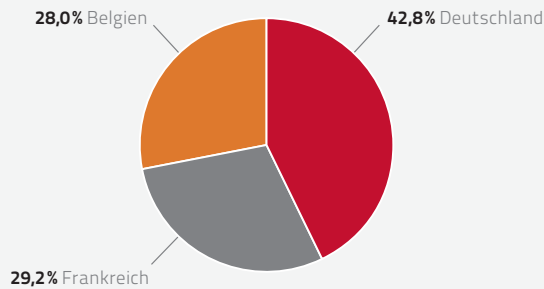
Die Immobilien im Portfolio verteilen sich zum Stichtag 31. Dezember 2015 geografisch auf drei Länder Europas: Belgien, Deutschland und Frankreich. Gemessen am Verkehrswertvolumen der Objekte führt Deutschland mit 42,8% vor Frankreich mit 29,2% und Belgien mit 28,0%.

Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement im Rahmen der Strategie

seinen besonderen Fokus derzeit auf kleinere Objektgrößen. Der Anteil von Immobilien in der Größenklasse bis 10 Mio. EUR betrug zum Stichtag 45,9%.

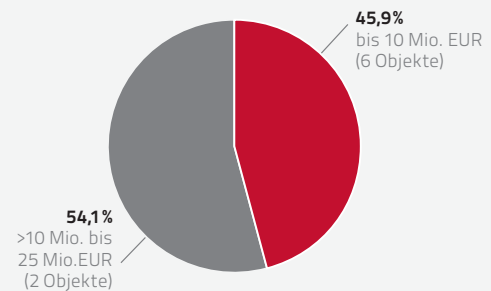
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIEN

auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise – Stand: 31. Dezember 2015



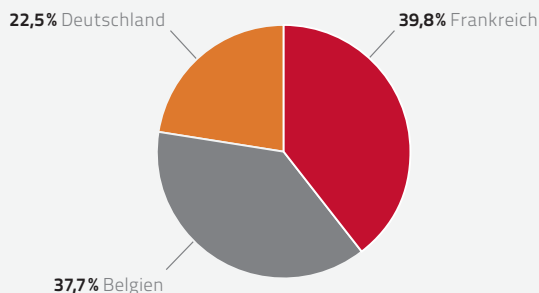
## GRÖSSENKLASSEN DER IMMOBILIEN

auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise – Stand: 31. Dezember 2015



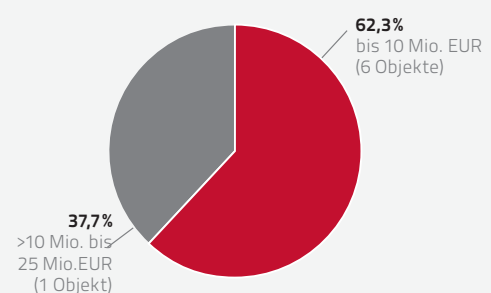
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIEN

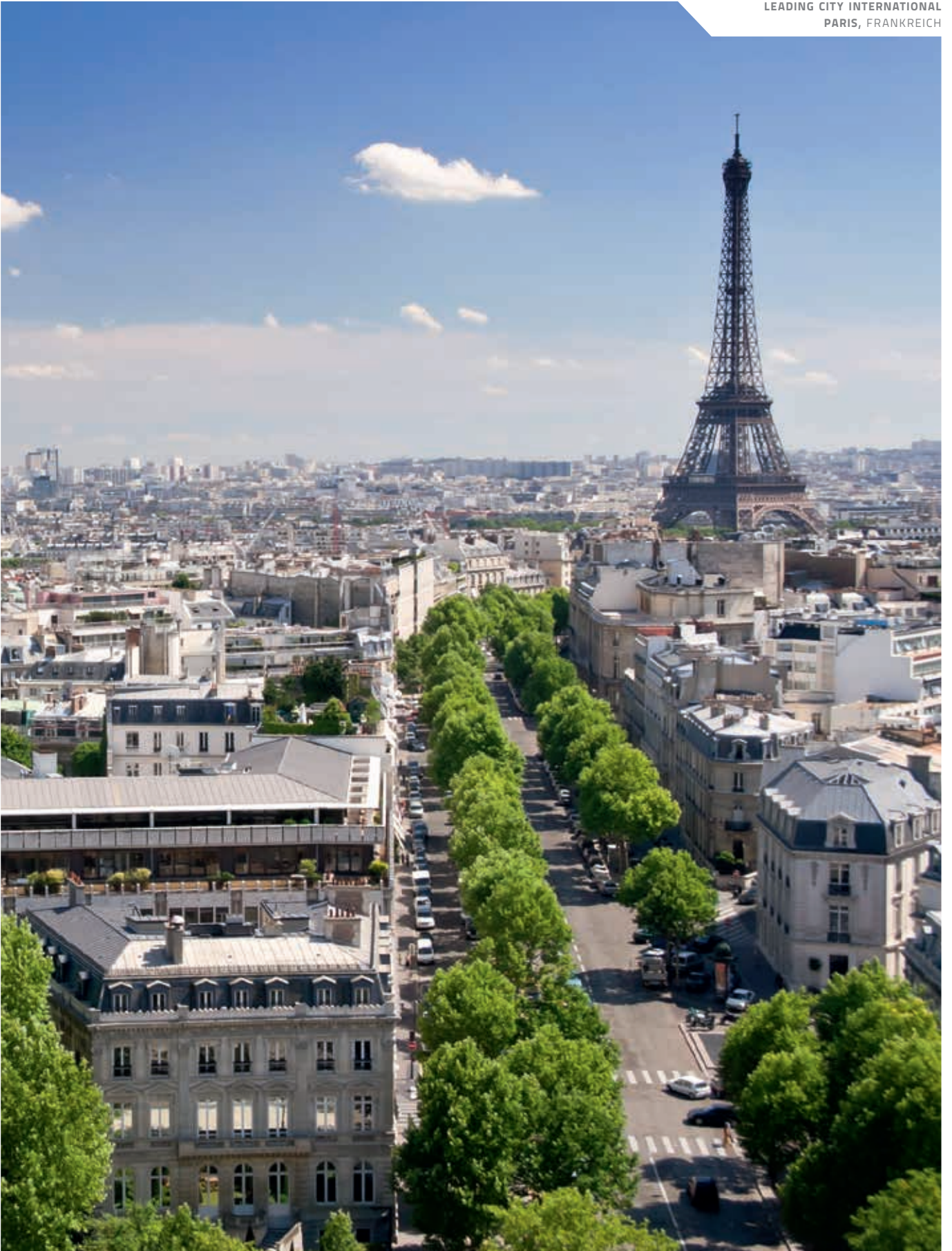
auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise – Stand: 31. Dezember 2014



## GRÖSSENKLASSEN DER IMMOBILIEN

auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise – Stand: 31. Dezember 2014





Innerhalb der Nutzungsarten lag der Schwerpunkt zum Stichtag 31. Dezember 2015 auf dem Bereich Handel/Gastronomie mit 49,5%, gefolgt von den Nutzungsarten Hotel und Büro mit 34,4% bzw. 16,1%. In diesem breiten Mix der Nutzungsarten dokumentiert sich die besondere Portfoliostruktur des **LEADING CITIES INVEST**.

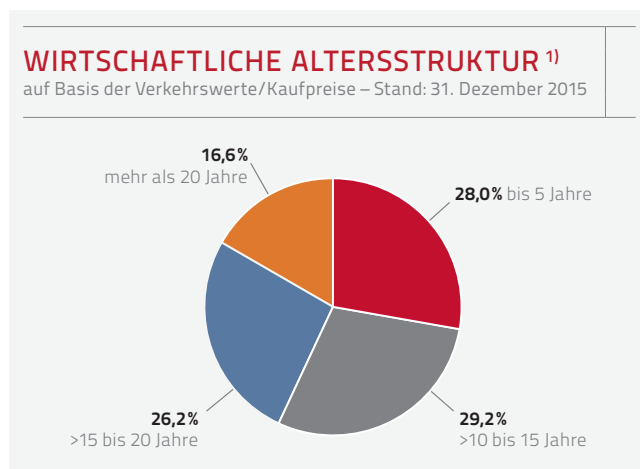
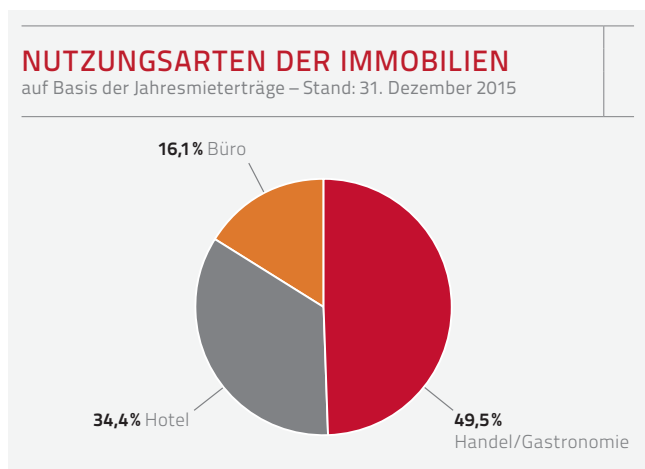
Ein besonderes Kennzeichen der acht Fondsimmobilien ist deren hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz

gewährleisten eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor der Akquisition durch den Fonds vorgenommen wurden, eine insgesamt junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind daher 57,2% der Gebäude maximal 15 Jahre alt und 28,0% höchstens fünf Jahre.

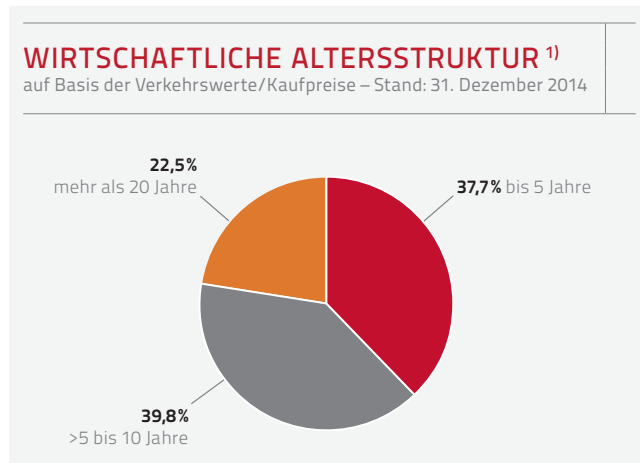
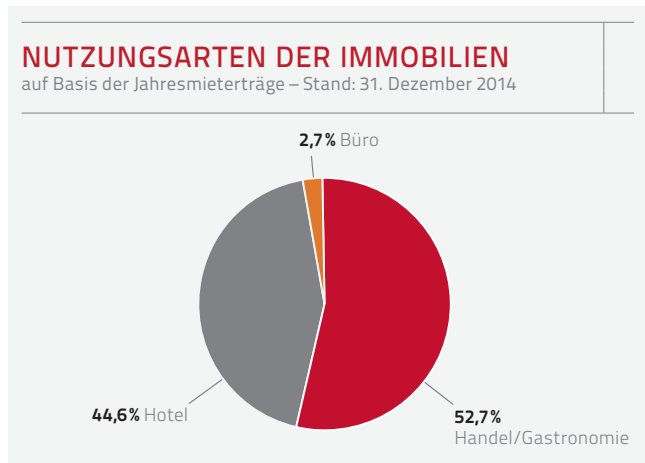
Die Vermietungsquote des **LEADING CITIES INVEST** betrug zum Stichtag 31. Dezember 2015 100%. Mit 60,4% laufen fast zwei Drittel der Mietverträge sehr langfristig bis über das Jahr 2021 hinaus. 46,7% der

Verträge gelten sogar noch nach dem 1. Januar 2026 und sorgen damit für stabile Fondserträge.

In Frankreich kam es zum Ausfall eines Einzelhandelsmieters. Das Risiko war durch eine Mietgarantie des Verkäufers abgedeckt. Aufgrund der Standort- und Objektqualität konnten die Flächen unmittelbar an ein französisches Textilunternehmen weitervermietet werden. Zur Absicherung der Mietzahlung wurde eine Mietsicherheit vereinbart.



<sup>1)</sup> Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.



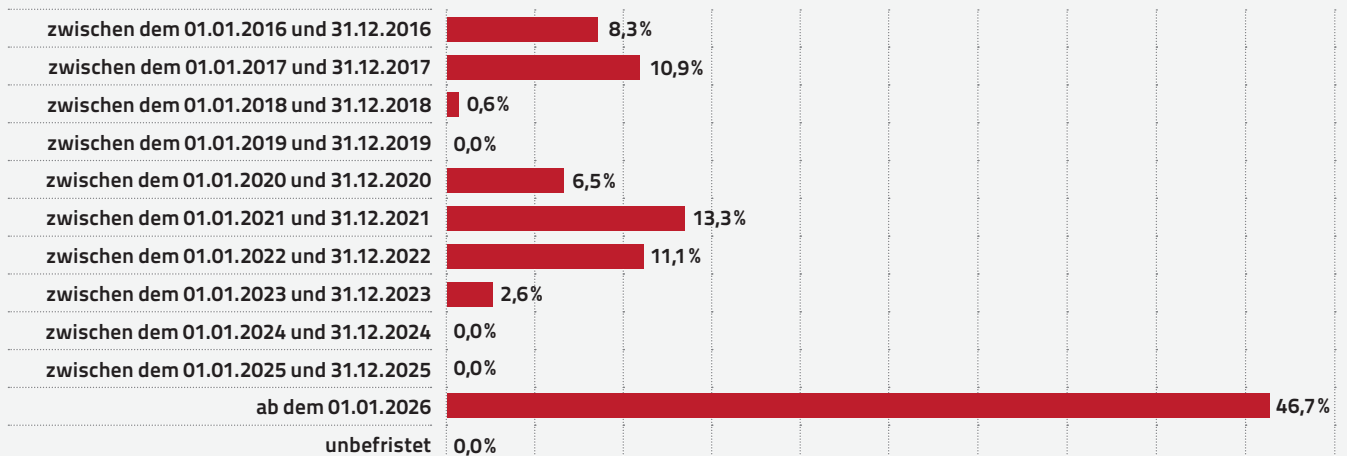
<sup>1)</sup> Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.



RUE DE L'INDUSTRIE 12  
BRÜSSEL

## AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE

auf Basis der Jahresmieterträge – Stand 31. Dezember 2015



# KREDITE

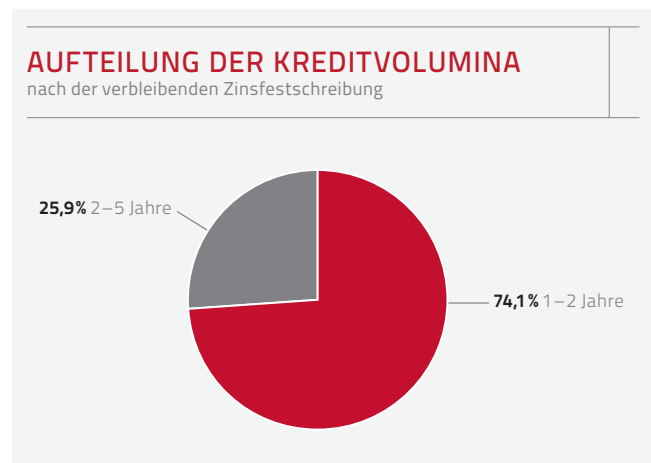
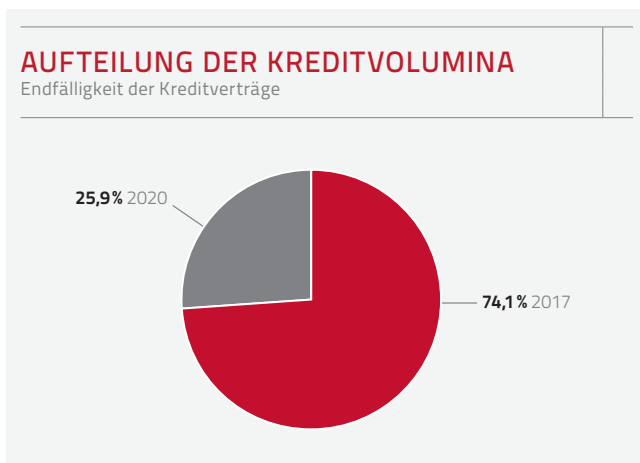
ÜBERSICHT KREDITE bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen			zum 31. Dezember 2015
	KREDITVOLUMEN (DIREKT) IN MIO. EUR	KREDITVOLUMEN GESAMT IN MIO. EUR	ANTEIL AM GESAMT- IMMOBILIEN- VERMÖGEN IN %
EUR-Kredite	13,9	13,9	29,3
<b>Gesamt</b>	<b>13,9</b>	<b>13,9</b>	<b>29,3</b>

## Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 13,9 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 29,3% des Immobilienvermögens bzw. 25,2% des Nettofondsvermögens. Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immo-

bilienenerwerben 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 kurz- bis mittelfristig festgeschrieben.





**Leading City International**  
London, Großbritannien





**Leading City International**  
Frankfurt am Main, Oeder Weg 2-4

**Bockenheimer Anlage**

**Deutsche Börse**



# IMMOBILIENERWERB

FRANKFURT

Das Fondsmanagement hat im Berichtsjahr nach dem Kauf der Hamburger Immobilie Colonnaden 3 im Sommer 2015 den Portfolioaufbau mit dem vertraglich gesicherten Erwerb eines weiteren Objekts in Frankfurt am Main im Dezember 2015 fortgesetzt. Der Eigentumsübergang des Ärztehauses in prominenter Citylage erfolgte nach dem Berichtsstichtag 31. Dezember 2015 im Januar 2016. Auch mit dem neuen Gebäude konnte die angestrebte Diversifikation nach Standorten und Mietersegmenten erfolgreich weiterverfolgt werden.



**C-SCORE: SEHR GUT 6,6**



**+1,7%**

BIP-WACHSTUM 2016  
PROGNOSE (DEUTSCHLAND)

**12,5%**

BÜRO-LEERSTANDSRATE  
(Q4 2015)

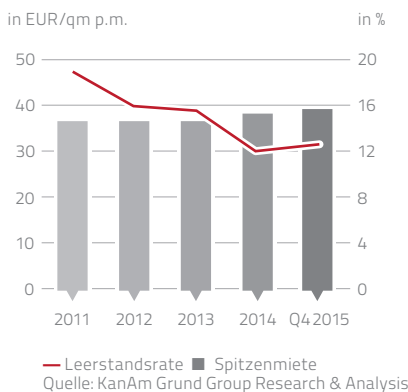
**39,50 €/qm p.m.**

BÜRO-SPITZENMIETE  
P.M. (Q4 2015)

**4,40%**

BÜRO-SPITZENRENDITE  
(Q4 2015)

ENTWICKLUNG DER BÜRO-SPITZENMIETE  
UND DER BÜRO-LEERSTANDSRATE



FRANKFURT

LEADING CITY INTERNATIONAL  
FRANKFURT AM MAIN, DEUTSCHLAND

IMMOBILIENERWERB FRANKFURT AM MAIN

# STANDORT FRANKFURT AM MAIN – LEADING CITY IN DYNAMISCHER WIRTSCHAFTSREGION

Die Leading City International Frankfurt am Main ist nicht nur für ihre Skyline, sondern auch als etabliertes Finanz- und Dienstleistungszentrum von Weltrang bekannt. Ihre zentrale Lage in Europa, gepaart mit einer exzellenten Infrastruktur dank des viertgrößten Flughafens Europas, sowie die Konzentration zukunftsorientierter Unternehmen macht sie zum Mittelpunkt der dynamischen Wirtschaftsregion Frankfurt-Rhein-Main und zu einem der führenden europäischen Wirtschaftsstandorte.



# FRANKFURT

Laut städtischer Wirtschaftsförderung haben sich allein im Jahr 2014 zwanzig neue Unternehmen aus verschiedenen Branchen in Frankfurt niedergelassen, darunter als größtes die Europäische Bankenaufsicht mit rund 1.000 Stellen. Die Zahl der Beschäftigten stieg im gleichen Jahr um 2,3% auf knapp 528.000. Mit rund 12 Mio. qm befindet sich in Frankfurt bereits der viertgrößte Büro-Immobilienmarkt Deutschlands. Die Spitzenmiete ist im vierten Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,3% auf 39,50 EUR/qm/Monat gestiegen.

Das Fondsmanagement hat Frankfurt vor dem Kauf der neuen Immobilie mit dem C-SCORE MODELL der KanAm Grund Group für den **LEADING CITIES INVEST** analysiert, das speziell zur Identifikation der aussichtsreichsten Städte entwickelt wurde. Nach seiner Einstufung erreicht Frankfurt als Leading City International ein »Sehr Gut« als Gesamtscore-Ergebnis.

Die Stadt zählt laut Untersuchungsergebnis zu den 15 führenden Finanzzentren weltweit. Sie ist sehr innovativ ausgerichtet und verfügt über eine sehr

gute internationale Anbindung. Dies kombiniert Frankfurt mit einem besonders nachhaltigen Stadtmanagement und hoher Lebensqualität.

Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine hohe Marktliquidität bei geringer Volatilität aus. Das Fondsmanagement rechnet für 2016 mit einer positiven Flächennachfrage sowie stabilen Spitzenmieten.

IMMOBILIENERWERB FRANKFURT AM MAIN

## ÄRZTEHAUS IN PROMINENTER CITYLAGE

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

Das etablierte Ärztehaus grenzt an einer Seite an die Eschenheimer Anlage, eine der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsadern. Die Lage zeichnet sich durch eine exzellente Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich neben Hotels, Gaststätten, Büros und Wohnungen ein reichhaltiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Zudem ist der Standort durch den schräg gegenüberliegenden historischen Eschenheimer Turm und das nahe Multiplex-Kino Metropolis stark frequentiert.

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

Das funktionale Gebäude ist als sogenanntes Multi-Tenant-Objekt ideal auf eine kleinteilige Nutzung ausgelegt und derzeit an neun Mietparteien vermietet. Bei einer Gesamtnutzfläche von rund 2.800 Quadratmetern befinden sich auf seinen fünf Etagen neben medizini-

schen Dienstleistern wie Physiotherapeuten überwiegend Arztpraxen und im Erdgeschoss ein Restaurant. Die Vermietungsquote liegt bei rund 90%, weitere Vermietungen sind in der Verhandlungsphase. Die Mietverträge laufen noch durchschnittlich vier Jahre.

Auch diese Akquisition unterstützt die angestrebte Risikostreuung im Portfolio des **LEADING CITIES INVEST**. Ihre Merkmale sind kleinere Investitionsvolumina, verschiedene Nutzungsarten und langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern.

### OEDER WEG 2–4, FRANKFURT AM MAIN

<b>LAGE:</b>	Prominente Citylage nahe der Hauptwache
<b>VERKEHRSANBINDUNG:</b>	Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-Bahn, Bus, Taxi
<b>NUTZUNG:</b>	Arztpraxen, medizinische Dienstleister, Restaurant
<b>MIETER:</b>	Zu 90% an neun Vertragsparteien vermietet
<b>MIETVERTRÄGE:</b>	Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund vier Jahre
<b>FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):</b>	2015
<b>BESONDERHEITEN:</b>	Ärztehaus in Citylage, auf kleinteilige marktgerechte Vermietung ausgelegt





Monkeys Nudels Bar





## IMMOBILIENBESTAND

Das Fondsportfolio des **LEADING CITIES INVEST** bestand zum Stichtag 31. Dezember 2015 aus acht Qualitätsobjekten. Diese haben in drei renommierten Leading Cities International innerhalb Europas ihren Standort und bieten analog zur Fondsstrategie ein breites Spektrum an Nutzungsarten und Mietern.

---





IMMOBILIENBESTAND HAMBURG

# COLONNADEN 3, HAMBURG

Die achte Immobilie für das Portfolio des **LEADING CITIES INVEST** ist im Teilmarkt City – einem der besten und prominentesten Quartiere Hamburgs – belegen. Das denkmalgeschützte Geschäftshaus in den Colonnaden 3 wurde 1877 erbaut und seitdem fortlaufend renoviert. Im Sinne einer breiten Diversifikation ist es an sieben unterschiedliche Parteien voll vermietet.

Das prägnante Gebäude mit der historischen Fassade im Stil der Neurenaissance liegt in einer der ältesten und prächtigsten Fußgängerzonen Deutschlands und bietet zudem einen Blick auf

die Binnenalster. Die Straße ist ein beliebter Treffpunkt zum Flanieren und bildet die Achse zwischen Alster und Dammtor. Das Objekt ist auch nicht weit vom Jungfernstieg entfernt und profitiert daher von einer sehr guten Infrastruktur. Bedeutende weitere Örtlichkeiten wie der Gänsemarkt mit der Gänsemarkt-Passage, das Rathaus und die Staatsoper sind in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie ist verkehrstechnisch optimal angebunden. Die U-Bahn-Station »Gänsemarkt« und die U-/S-Bahn-Station »Jungfernstieg« sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso

schnell lassen sich eine stark frequentierte Bushaltestelle und ein Taxistand erreichen.

Das historische Geschäftshaus ist vollständig vermietet und bietet einen breiten Mietermix: So befinden sich ein Spezialitätenrestaurant im Souterrain, zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie exklusive Büroflächen auf den fünf Etagen. Zu den Mietern zählen Steuerberater- und Rechtsanwaltssozietäten, Beratungsunternehmen, Einzelhändler und ein Gastronomiebetrieb. Die Mietverträge laufen teils noch langfristig bis 2020 bzw. 2023.



## COLONNADEN 3, HAMBURG

<b>LAGE:</b>	Spitzenlage in der Hamburger City mit Blick auf die Binnenalster
<b>VERKEHRSANBINDUNG:</b>	Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-/S-Bahn, Bus, Taxi
<b>NUTZUNG:</b>	Einzelhandel/Büro/Restaurant
<b>MIETER:</b>	Zu 100 % an acht Vertragsparteien vermietet
<b>MIETVERTRÄGE:</b>	Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund drei Jahre
<b>FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):</b>	2008
<b>BESONDERHEITEN:</b>	Denkmalgeschütztes Geschäftshaus in sehr guter Citylage, hohe Diversifikation durch sieben Mietparteien und drei unterschiedliche Nutzungsarten



## FÜNF MIETER – FÜNF MARKENNAMEN

### COS

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

### lepetto PARIS

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

### kulte.

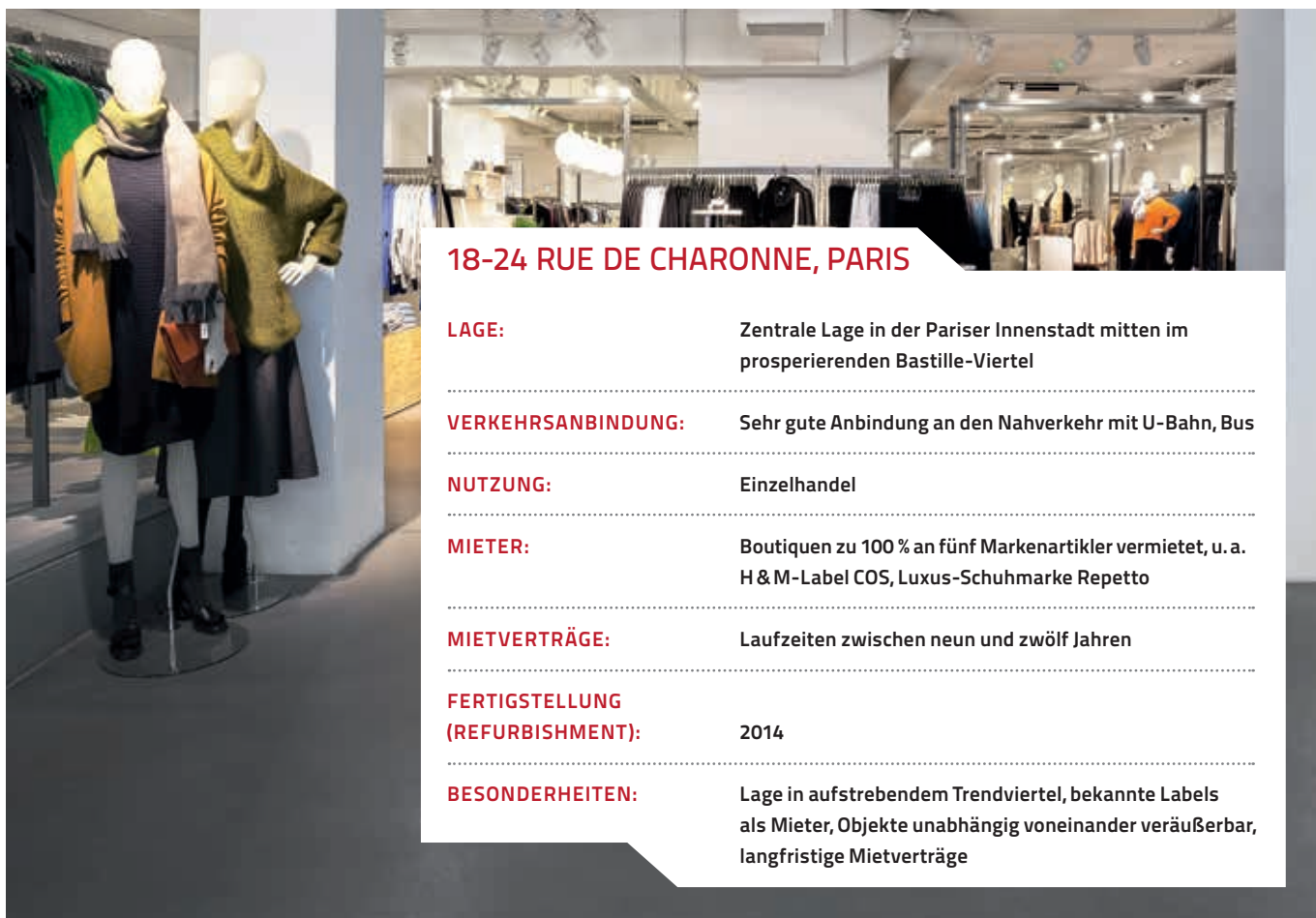
Bei der französischen Herrenmode-Marke finden sich vor allem trendige Kollektionen und Accessoires. Gegründet 1998 in Marseille, hat sie 2006 ihr erstes Geschäft im Marais-Viertel von Paris eröffnet.

### Bellerose.

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



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



## 18-24 RUE DE CHARONNE, PARIS

<b>LAGE:</b>	Zentrale Lage in der Pariser Innenstadt mitten im prosperierenden Bastille-Viertel
<b>VERKEHRSANBINDUNG:</b>	Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-Bahn, Bus
<b>NUTZUNG:</b>	Einzelhandel
<b>MIETER:</b>	Boutiquen zu 100 % an fünf Markenartikler vermietet, u. a. H & M-Label COS, Luxus-Schuhmarke Repetto
<b>MIETVERTRÄGE:</b>	Laufzeiten zwischen neun und zwölf Jahren
<b>FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):</b>	2014
<b>BESONDERHEITEN:</b>	Lage in aufstrebendem Trendviertel, bekannte Labels als Mieter, Objekte unabhängig voneinander veräußerbar, langfristige Mietverträge

### IMMOBILIENBESTAND PARIS

## 18-24 RUE DE CHARONNE, PARIS

Mitten im prosperierenden Bastille-Viertel der Seine-Metropole hat das Fondsmanagement im November 2014 fünf gehobene Einzelhandelsgeschäfte für Markenartikel erworben. Alle befinden sich in einem neoklassizistischen Gebäude an der Rue de Charonne. Jede der vollvermieteten Boutiquen ist juristisch und gebäudetechnisch völlig eigenständig und daher unabhängig voneinander veräußerbar. Die Mietverträge wurden mit Laufzeiten zwischen neun und zwölf Jahren abgeschlossen.

Das ganze Viertel und speziell die Rue de Charonne haben sich in den letzten Jahren enorm entwickelt. In Nachbar-

schaft zu den Edelboutiquen haben sich bereits weitere bekannte Marken wie Scotch & Soda, French Trotters oder American Vintage niedergelassen. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie ein neues Szene-Hotel, das für eine weitere auch internationale Belebung der Gegend sorgt. Auch verkehrsmäßig ist der Standort optimal erschlossen. Die U-Bahn-Stationen »Ledru Rollin« und »Bastille« sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Zudem verkehren in der Nähe zahlreiche Buslinien.

Die fünf Boutiquen, die 2014 renoviert wurden, profitieren von diesen sehr

guten Standortfaktoren. Sie sind an die folgenden fünf namhaften Markenartikler vermietet: das extravagante Mode-Label »COS« des schwedischen H&M-Konzerns, die französische Luxus-Schuhmarke »Repetto«, die beiden Trend-Modemarken »kulte« und »bellerose« sowie die belgische Bäckerei- und Kaffeehaus-Kette »Le Pain Quotidien« (mehr zu den Marken siehe Kasten links). Mieter sind jeweils die Labels direkt, keine Franchisenehmer. Da jede der Ladenflächen juristisch ein Volumeneigentum bildet, können sie flexibel entsprechend der Anlagestrategie des **LEADING CITIES INVEST** veräußert werden.



IMMOBILIENBESTAND BRÜSSEL

## RUE DE L'INDUSTRIE 12, BRÜSSEL

Mit dem Erwerb des Brüsseler Apart-Hotels ADAGIO ACCESS im Dezember 2014 hat das Fondsmanagement das Portfolio gezielt um die attraktive Nutzungskategorie Hotel erweitert. Das Gebäude verfügt dank seiner Lage mitten im Brüsseler Léopold-Distrikt über einen zentralen Standort und ist auch verkehrstechnisch optimal erreichbar. Mehrere Metro- und Busstationen liegen im Umkreis von rund 200 Metern, der Brüsseler Bahnhof Gare Central ist nur 500 Meter entfernt. Zum Flughafen sind es zehn Autominuten.

Betreiber des Hauses ist ein Joint Venture aus der französischen Hotelgruppe ACCOR und der Gruppe Pierre & Vacances Center Parcs, das für das Objekt einen langfristigen Pachtvertrag bis zum Jahr 2027 unter der Marke ADAGIO ACCESS besitzt.

Bei dem Hotel handelt es sich um ein sogenanntes Apart-Hotel der Economy-Class mit 110 »Serviced Apartments«. Im Unterschied zu »normalen« Hotels werden seine Zimmer in der Regel über einen längeren Zeitraum von mehreren Wochen oder Monaten ge-

bucht. Das moderne, erst 2012 errichtete Gebäude befindet sich zentral zwischen Europäischem Parlament sowie Europäischer Kommission und in direkter Nachbarschaft zu diversen Ländervertretungen. Die neuwertige Immobilie in Stahlbetonbauweise mit neun oberirdischen Geschossen und Flachdach verfügt über eine einfache, aber funktionelle Ausstattung und bietet eine hohe Flächeneffizienz.

## RUE DE L'INDUSTRIE 12, BRÜSSEL

<b>LAGE:</b>	Zentrale Lage im Brüsseler Léopold-Distrikt nahe den EU-Institutionen
<b>VERKEHRSANBINDUNG:</b>	Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-Bahn und Bus
<b>NUTZUNG:</b>	Apart-Hotel
<b>BETREIBER:</b>	Joint Venture aus der französischen Hotelgruppe ACCOR und der Gruppe Pierre & Vacances Center Parcs unter der Marke ADAGIO ACCESS
<b>PACHTVERTRAG:</b>	Laufzeit bei Erwerb rund 13 Jahre
<b>FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):</b>	2012
<b>BESONDERHEITEN:</b>	Zentrale Lage, sehr gute Verkehrsanbindung, namhafter Hotelbetreiber, Einzelmietler, langfristiger Pachtvertrag

## IMMOBILIENBESTAND HAMBURG

# JUNGFERNSTIEG 47, HAMBURG

Das im Mai 2014 als erste Fondsimmobilie für den **LEADING CITIES INVEST** erworbene Objekt profitiert von seiner sehr guten Lage in einem der bekanntesten Büro- und Geschäftsviertel Hamburgs direkt an der belebten Ecke Jungfernstieg/Gänsemarkt. Dadurch kann das Eckgebäude mit seinem Mix aus Einzelhandels- und Büroflächen seinen Mietern eine exzellente Infrastruktur bieten. Die Verkehrsanbindung der Immobilie ist ebenfalls außerordentlich gut. In der Nähe befinden sich U-Bahn-Stationen sowie eine Bushaltestelle und ein Taxistand.

Die traditionell im hanseatischen Stil errichtete Immobilie aus dem Jahr 1865/1866 ist vollständig an mehrere Parteien vermietet. Hauptmieter ist der Telekommunikationsdienstleister Telefónica O<sub>2</sub> Germany GmbH & Co. OHG (O<sub>2</sub>) mit einem O<sub>2</sub>-Shop. Die vermieteten Büroflächen teilen sich eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei, ein Onlinedienstleister sowie ein exklusives Fashion-Label für Damenmode. Die Mietverträge haben Restlaufzeiten von durchschnittlich rund fünf Jahren.

## JUNGFERNSTIEG 47, HAMBURG

<b>LAGE:</b>	Bestlage in der Hamburger Innenstadt am Jungfernstieg
<b>VERKEHRSANBINDUNG:</b>	Sehr gute Anbindung an den Nahverkehr mit U-/S-Bahn, Bus, Taxi
<b>NUTZUNG:</b>	Einzelhandel, Büro
<b>MIETER:</b>	Zu 100% an vier Unternehmen vermietet, Hauptmieter: Telefónica O <sub>2</sub> Germany GmbH & Co. OHG
<b>MIETVERTRÄGE:</b>	Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund sieben Jahre
<b>FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):</b>	2010–2013
<b>BESONDERHEITEN:</b>	High Street-Objekt in sehr guter Citylage, bonitätsstarke Mieter, langfristige Mietverträge





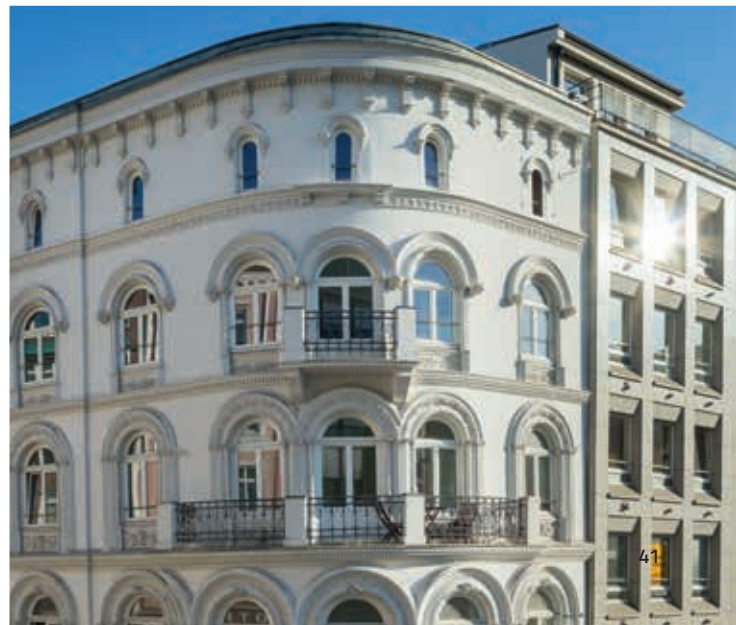


## ERSTER GEWINNBRINGENDER VERKAUF FÜR DEN LEADING CITIES INVEST

Das Fondsmanagement hat nach dem Stichtag 31. Dezember 2015 mit dem Hamburger Objekt Jungfernstieg 47 die erste Immobilie aus dem Portfolio mit erheblichem Gewinn verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten für das Gebäude erfolgte im März 2016 und ist daher noch nicht im Immobilienbestand des abgeschlossenen Geschäftsjahres berücksichtigt.

Das Büro- und Geschäftshaus erbrachte in den vergangenen 21 Monaten neben den Mieteinnahmen eine Wertsteigerung von gut 20%. Der Verkaufspreis lag damit deutlich über dem damaligen Kaufpreis von 7,8 Mio. EUR und auch über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert von 7,9 Mio. EUR. Das Fondsmanagement konnte die derzeit hohe Nachfrage nach Qualitätsimmobilien in zentraler Lage und das knappe Angebot ganz im Sinne der Anleger des **LEADING CITIES INVEST** nutzen.

Die lukrative Veräußerung nach nur knapp zwei Jahren Haltedauer belegt eindrucksvoll, dass die Anlagestrategie von KanAm Grund greift. Die durch den Verkauf erzielte Liquidität wird zusammen mit den Mitteln aus dem nächsten *CashCall* kurzfristig reinvestiert.



# AUSBLICK

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

auf Basis der sicherheitsorientierten Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) bietet der **LEADING CITIES INVEST** als neue Form der Immobilienanlage seinen Anlegern gerade auch im derzeitigen Niedrigzinsumfeld solide Renditeaussichten. Dies belegt auch seine wiederum sehr gute Performance im zurückliegenden Geschäftsjahr mit Stichtag 31. Dezember 2015. Aufgrund der bisherigen positiven Entwicklung strebt das Fondsmanagement auch für das laufende Berichtsjahr an, die Zielrendite von 3 % p.a. zu erreichen.

Auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten bleibt speziell die Nachfrage nach Objekten mit hoher bis höchster Qualität unverändert hoch. Unter diesen Bedingungen müssen jeder Akquisition sorgfältige Analysen vorausgehen, um nachhaltige Renditen zu erzielen. Nach diesen Vorgaben handelt auch das Fondsmanagement des **LEADING CITIES INVEST**, das dazu strategisch in Core- und Core-plus-Objekten an international bedeutenden oder national hervorgehobenen Standorten investiert. Der anhaltend starke Wettbewerb an den Märkten sorgt weiterhin nur für ein begrenztes Angebot an Qualitätsimmobilien, die für den **LEADING CITIES INVEST** infrage kommen.

Das Fondsmanagement berücksichtigt bei jedem Investment stets, dass eine angemessene Risikostreuung nach Standort, Branchen und Mietern innerhalb des Immobilienportfolios erreicht wird. Dies gilt für alle geplanten Zwischenschritte des Fondswachstums und speziell in der wichtigen Startphase, in der sich der **LEADING CITIES INVEST** noch befindet. Daher erwerben wir zunächst schwerpunktmäßig weiterhin kleinere Objekte. Auch die im Berichtsjahr ins Fondseigentum übergegangene Geschäftsimmoblie in Hamburg und der nach dem Stichtag 31. Dezember 2015 abschließend vollzogene Kauf des Ärztehauses in Frankfurt am Main entsprechen mit ihrem Branchen- und Mietermix dieser Strategie.

Gebäude dieser Größenordnung haben den Vorteil von meist schnelleren Kaufabschlüssen durch kürzere Bieterverfahren bzw. Direktansprache. Darüber hinaus kann das Fondsmanagement mit ihnen die Portfoliozusammensetzung durch Objekterwerbe und -verkäufe aktiv steuern, ohne dabei die gewünschte Gesamtportfoliostruktur wesentlich zu verändern. Diesen Vorteil konnten wir auch beim ersten Verkauf für den **LEADING CITIES INVEST** in Hamburg im Sinne der Anleger gewinnbringend nutzen.

---

Der Übergang von Nutzen und Lasten für die Büro- und Geschäftsimmobilie Jungfernstieg 47 erfolgte ebenfalls nach Ende des Berichtsjahrs.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, mit den zwei vollzogenen Käufen und dem ersten gewinnbringenden Verkauf befinden sich aktuell acht aussichtsreiche Investments im Portfolio des **LEADING CITIES INVEST**. Diese Fondsimmobilien haben ihre Standorte in Brüssel, Frankfurt am Main, Hamburg und Paris. Damit befinden sie sich alle in Leading Cities International. Das neue Ärztehaus in Frankfurt passt dabei ideal in den Bestand, denn es ermöglicht eine weitere Standortdiversifizierung und erschließt ein ganz neues solides Mietersegment.

Der **LEADING CITIES INVEST** hat sich in seinem dritten Geschäftsjahr Schritt für Schritt weiterentwickelt. Priorität hat der gezielte Portfolioaufbau, wobei das Fondsmanagement aber auch – wie im Fall der Hamburger Immobilie – günstige Verkaufsmöglichkeiten nutzt. Zur Portfolioerweiterung haben wir bereits weitere Objekte mit unserem C-SCORE und PROPERTY SELECTION MODELL identifiziert, die dem Fondsprofil ent-

sprechen. Den **LEADING CITIES INVEST** werden wir für diese Akquisitionsmöglichkeiten öffnen.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen in unser Fondsmanagement. Unser Dank gilt auch unseren Mitarbeitern und Vertriebspartnern für ihr Engagement im Berichtsjahr und darüber hinaus, das die positive Entwicklung des **LEADING CITIES INVEST** mit einem hervorragenden Jahresergebnis erst möglich gemacht hat.

Frankfurt am Main, 6. April 2016

Mit freundlichen Grüßen

Olivier Catusse

Heiko Hartwig

Hans-Joachim Kleinert



# ZAHLEN UND FAKTEN

---

- 46 Rendite, Bewertung und Vermietung
- 50 Vermögensübersicht
- 52 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- 56 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 57 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 57 Verzeichnis der eingegangenen Kaufverpflichtungen
- 58 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 59 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 61 Verwendungsrechnung
- 61 Entwicklung des Fondsvermögens
- 62 Entwicklung des **LEADING CITIES INVEST**
- 63 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 66 Vermerk des Abschlussprüfers
- 67 Steuerliche Hinweise
- 77 Einkommensteuerliche Zwischengewinne
- 78 Immobilien- und Aktiengewinne
- 79 Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG
- 82 Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG
- 83 Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttungen, Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge, Anlageergebnis
- 79 Gremien

## RENDITE, BEWERTUNG UND VERMIETUNG

### RENDITEKENNZAHLEN

zum 31. Dezember 2015

	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKTINVEST- MENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
<b>I. Immobilien</b>					
Bruttoertrag	5,9	4,1	5,1	5,0 <sup>1)</sup>	5,0
Bewirtschaftungsaufwand	-0,1	-0,3	0,0	-0,1 <sup>1)</sup>	-0,1
Nettoertrag	5,8	3,8	5,1	4,9 <sup>1)</sup>	4,9
Wertveränderungen	0,8	-0,2	-0,6	0,0 <sup>1)</sup>	0,0
Ausländische Ertragsteuern	0,0	0,0	0,3	0,1 <sup>1)</sup>	0,1
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	-0,1	0,0 <sup>1)</sup>	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,6	3,6	4,7	5,0 <sup>1)</sup>	5,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,6	4,4	8,5	6,5 <sup>2)</sup>	6,5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6,6</b>	<b>4,4</b>	<b>8,5</b>	<b>6,5<sup>2)</sup></b>	<b>6,5</b>
<b>II. Liquidität</b>					<b>0,0<sup>3)</sup></b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>					<b>4,6<sup>4)</sup></b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)</b>					<b>3,3</b>

<sup>1)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

<sup>2)</sup> bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

<sup>3)</sup> erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

<sup>4)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

---

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN RENDITEKENNZAHLEN DES LEADING CITIES INVEST ZUM 31. DEZEMBER 2015

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 5,0 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträge zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 4,9 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Jahresergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien sowie den Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammen. Der Renditebeitrag aus **Wertänderungen** von 0,0 Prozentpunkten hat im Berichtsjahr keinen wesentlichen Einfluss auf die Renditeberechnung.

Unter der Position **ausländische Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern als auch Rückstellungen für noch voraussichtlich fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres sowie Steuer-rückerstattungen zusammengefasst, die im abgelaufenen Geschäftsjahr einen positiven Einfluss von 0,1 Prozentpunkten auf den Nettoertrag hatten.

Bei künftigen Immobilienverkäufen im Ausland fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **ausländischen latenten Steuern** wird vollumfänglich Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition führt im Berichtsjahr zu keiner Ergebnisbelastung.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von 5,0 %.

Wird dieses Ergebnis um den Darlehensaufwand vermindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen, erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**. Damit erfolgt bei dieser Kennzahl eine Veränderung der Bezugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Dieses Ergebnis beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf 6,5 %.

**Währungsänderungen** hatten keinen Einfluss, sodass das **Gesamtergebnis** bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen bei 4,6 % liegt.

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

Das Immobilien- und das Liquiditätsergebnis liefern das **Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten**. Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Fondsvermögen, ergibt sich eine Rendite von 4,6 % vor Fondskosten bzw. nach der BVI-Methode 3,3 %.

## KAPITALINFORMATIONEN ZUM 31. DEZEMBER 2015

(Durchschnittszahlen\*)

	IN MIO. EUR
Direkt gehaltene Immobilien **	28,6
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien **	0,0
Immobilien gesamt **	28,6
Liquidität	9,0
Kreditvolumen	12,0

\* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2014 bis 31. Dezember 2015 ermittelt.

\*\* eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

## INFORMATIONEN ZU DEN WERTVERÄNDERUNGEN DER BESTANDSIMMOBILIEN IM GESCHÄFTSJAHR

Bewertungsinformationen	BELGIEN IN MIO. EUR	DEUTSCHLAND IN MIO. EUR	FRANKREICH IN MIO. EUR	DIREKTINVEST- MENTS GESAMT IN MIO. EUR	GESAMT IN MIO. EUR
<b>Immobilienvermögen</b>					
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise	13,3	20,3	13,8	47,4	47,4
<b>Nachhaltiger Jahresmietrohertrag</b>					
Gutachterliche Bewertungsmieten	0,8	0,7	0,6	2,1	2,1
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	0,1	0,2	0,1	0,5	0,5
Sonstige positive Wertveränderungen <sup>1)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertveränderungen <sup>1)</sup>	0,0	-0,1	-0,2	-0,3	-0,3
<b>Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
<b>Sonstige Wertveränderungen gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>
<b>Wertveränderungen gesamt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

<sup>1)</sup> unter Einbeziehung der Rückstellung für Capital Gains Tax und der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten



## VERMIETUNGSINFORMATIONEN ZUM 31. DEZEMBER 2015

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
Büro/Archiv	0,0	44,3	0,0	16,1	16,1
Handel/Gastronomie	0,0	55,7	100,0	49,5	49,5
Hotel	100,0	0,0	0,0	34,4	34,4
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## INFORMATIONEN ZUM LEERSTAND ZUM 31. DEZEMBER 2015

(auf Basis der Bruttosollmiete p.a.)

Leerstand	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
Büro/Archiv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE (STAND: 31. DEZEMBER 2015)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
2016	0,0	22,7	0,0	8,3	8,3
2017	0,0	13,7	20,3	10,9	10,9
2018	0,0	1,7	0,0	0,6	0,6
2019	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	17,8	0,0	6,5	6,5
2021	0,0	36,8	0,0	13,3	13,3
2022	0,0	0,0	37,6	11,1	11,1
2023	0,0	7,3	0,0	2,6	2,6
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2026 und länger	100,0	0,0	42,1	46,7	46,7
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## VERMÖGENSÜBERSICHT

zum 31. Dezember 2015

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
<b>I. Immobilien <sup>1)</sup></b>			
Geschäftsgrundstücke		47.375.000,00	86,0
<b>II. Liquiditätsanlagen <sup>2)</sup></b>			
Bankguthaben		19.772.097,19	35,9
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände <sup>3)</sup></b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	298.585,65		
2. Anschaffungsnebenkosten	2.310.998,30		
2.1 bei Immobilien: 2.310.998,30 EUR			
3. Andere	103.877,42	2.713.461,37	4,9
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>69.860.558,56</b>	<b>126,8</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>IV. Verbindlichkeiten aus <sup>3)</sup></b>			
1. Krediten	13.900.000,00		
2. Grundstücksbewirtschaftung	264.046,18		
3. anderen Gründen	145.203,43	14.309.251,61	26,0
<b>V. Rückstellungen <sup>3)</sup></b>		452.969,13	0,8
<b>Summe der Schulden</b>		<b>14.762.220,74</b>	<b>26,8</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>		<b>55.098.337,82</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 52

<sup>2)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 56

<sup>3)</sup> siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 57

## ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

### Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des **LEADING CITIES INVEST** erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des Übergangs von Nutzen und Lasten der Immobilie Colonnaden 3, Hamburg, um 12,6 Mio. EUR und beläuft sich nunmehr insgesamt auf 47,4 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2015 die beiden in Hamburg, Deutschland, belegenen Immobilien Jungfernstieg 47 und Colonnaden 3, die Hotel-Immobilie Adagio Access, Brüssel, Belgien, sowie fünf Einzelhandelsimmobilien in der Rue de Charonne 18–24, Paris, Frankreich.

Darüber hinaus wurde eine Kaufverpflichtung für das Objekt Oeder Weg 2-4 in Frankfurt am Main, Deutschland, eingegan-

gen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte nach dem Berichtsstichtag.

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

### Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (19,8 Mio. EUR) sind als Tagesgelder (1,3 Mio. EUR) sowie auf laufenden Bankkonten (18,5 Mio. EUR) angelegt und betragen 35,9 % des Fondsvermögens.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (2,8 Mio. EUR) und werden

---

zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie zur Bezahlung des Kaufpreises der Immobilie Oeder Weg 2–4, Frankfurt am Main, Deutschland, benötigt.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 0,3 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2016.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Geschäftsjahresende 2,3 Mio. EUR und resultieren aus der Anschaffung der acht Bestandsimmobilien.

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (0,1 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter, Mietkautionen sowie Forderungen gegenüber Dritten.

### Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (13,9 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (7,6 Mio. EUR) sowie Frankreich (6,3 Mio. EUR)

**Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** (0,3 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (gesamt 0,2 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kauttionen (0,1 Mio. EUR).

**Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (0,1 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer, Verwaltungsvergütung sowie Verbindlichkeiten gegenüber Dritten.

### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 0,5 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien im Ausland.

Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es handelt sich somit in der Regel um eventuell in der

Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 0,1 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 bestehen Rückstellungen im Wesentlichen für Instandhaltung (0,1 Mio. EUR), Rechts- und Steuerberatungskosten (0,1 Mio. EUR), Ertragsteuern (0,1 Mio. EUR) sowie Prüfungskosten (0,1 Mio. EUR).

### Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 55,1 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2015 wurden 259.769 Anteile ausgegeben und 15.283 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 522.900 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 105,37 EUR.

### Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am **LEADING CITIES INVEST** veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2014 und dem 31. Dezember 2015 von 103,19 EUR auf 105,37 EUR. Unter Berücksichtigung der in dem Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung in Höhe von 1,15 EUR entspricht dies einem Ergebnis von 3,33 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2015 eine Wertentwicklung von 3,3 % nach BVI-Berechnungsmethode.

## VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL I

Immobilienverzeichnis

LAUFENDE NUMMER		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	
		1	2
NAME DER IMMOBILIE		<b>JUNGFERNSTIEG 47</b>	<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102</b>
LAND		DEUTSCHLAND	FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		20354 HAMBURG, GÄNSEMARKT 13/ JUNGFERNSTIEG 47	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18–24
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		<b>G</b>	<b>G, V</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>7.900.000,00</b>	<b>1.131.783,00</b>
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>7.900.000,00</b>	<b>1.430.000,00</b>
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>7.900.000,00</b>	<b>1.280.891,50</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>14,3</b>	<b>2,4</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>609.401,96</b>	<b>84.173,26</b>
in % des Kaufpreises		<b>7,8</b>	<b>6,0</b>
davon Gebühren und Steuern	in EUR	<b>351.000,00</b>	<b>11.777,82</b>
davon sonstige Kosten	in EUR	<b>258.401,96</b>	<b>72.395,44</b>
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	<b>66.209,33</b>	<b>7.963,32</b>
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	<b>499.752,61</b>	<b>75.323,54</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	<b>8,4</b>	<b>8,9</b>
<b>Objektdaten</b>			
Übergang von Nutzen und Lasten		<b>05/2014</b>	<b>11/2014</b>
Bau-/Umbaujahr		<b>1865/1866, 2010–2013</b>	<b>1930, 2013–2014</b>
Grundstücksgröße	in qm	<b>97</b>	<b>58,85 <sup>8)</sup></b>
Nutzfläche Gewerbe	in qm	<b>377,4</b>	<b>62,2</b>
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung <sup>4)</sup>		<b>B 14 %, H 86 %</b>	<b>H 100 %</b>
Ausstattung <sup>5)</sup>		<b>B</b>	<b>K</b>
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	<b>285,1</b>	<b>53,7</b>
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	<b>278,1</b>	<b>58,3</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	<b>59</b>	<b>59</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	<b>69</b>	<b>59</b>
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	<b>5,1</b>	<b>6,6</b>
Mieteinnahmen 01.01.2015 – 31.12.2015 <sup>6)</sup>	in TEUR	–	–
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2016 – 31.12.2016 <sup>6), 7)</sup>	in TEUR	–	–
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises</b>		<b>50,6</b>	<b>45,6 <sup>9)</sup></b>

ZWISCHENSUMME  
IMMOBILIEN

3	4	5	
<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103</b>	<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104</b>	<b>RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111</b>	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	
<b>G, V</b>	<b>G, V</b>	<b>G, V</b>	
-	-	-	
<b>1.015.324,00</b>	<b>1.579.554,00</b>	<b>1.792.496,00</b>	
<b>1.220.000,00</b>	<b>2.150.000,00</b>	<b>2.100.000,00</b>	
<b>1.117.662,00</b>	<b>1.864.777,00</b>	<b>1.946.248,00</b>	<b>14.109.578,50</b>
<b>2,1</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>25,7</b>
<b>76.521,14</b>	<b>110.072,73</b>	<b>117.724,83</b>	
<b>6,0</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>	
<b>10.707,11</b>	<b>15.401,76</b>	<b>16.472,48</b>	
<b>65.814,03</b>	<b>94.670,96</b>	<b>101.252,36</b>	
<b>7.098,48</b>	<b>10.608,95</b>	<b>10.914,12</b>	
<b>68.641,17</b>	<b>98.270,88</b>	<b>105.609,56</b>	<b>847.597,76</b>
<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>1,5</b>
<b>8,9</b>	<b>8,9</b>	<b>8,9</b>	
<b>11/2014</b>	<b>11/2014</b>	<b>11/2014</b>	
<b>1930, 2013-2014</b>	<b>1930, 2013-2014</b>	<b>1930, 2013-2014</b>	
<b>56,15<sup>8)</sup></b>	<b>138,35<sup>8)</sup></b>	<b>116,60<sup>8)</sup></b>	
<b>55,8</b>	<b>133,1</b>	<b>129,7</b>	
-	-	-	
<b>H 100 %</b>	<b>H 100 %</b>	<b>H 100 %</b>	
-	<b>K</b>	<b>K</b>	
<b>48,2</b>	<b>74,6</b>	<b>85,2</b>	
<b>49,8</b>	<b>87,3</b>	<b>85,0</b>	
<b>59</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	
<b>59</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>6,6</b>	<b>6,7</b>	<b>6,8</b>	
-	-	-	
-	-	-	
<b>45,6<sup>9)</sup></b>	<b>45,6<sup>9)</sup></b>	<b>45,6<sup>9)</sup></b>	

Fußnoten siehe Seite 55

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG
LAUFENDE NUMMER		6
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 & 48
LAND		FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		<b>G, V</b>
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–
Verkehrswert Gutachter 1 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>8.330.843,00</b>
Verkehrswert Gutachter 2 <sup>2)</sup>	in EUR	<b>6.900.000,00</b>
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>3)</sup></b>	in EUR	<b>7.615.421,50</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>13,8</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt</b>	in EUR	<b>339.641,02</b>
in % des Kaufpreises		<b>4,9</b>
davon Gebühren und Steuern	in EUR	<b>56.233,62</b>
davon sonstige Kosten	in EUR	<b>283.407,40</b>
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	<b>31.060,72</b>
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	<b>304.762,53</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	<b>0,6</b>
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	<b>8,9</b>
<b>Objektdaten</b>		
Übergang von Nutzen und Lasten		<b>11/2014</b>
Bau-/Umbaujahr		<b>1930, 2013–2014</b>
Grundstücksgröße	in qm	<b>688,5 <sup>8)</sup></b>
Nutzfläche Gewerbe	in qm	<b>792,8</b>
Nutzfläche Wohnen	in qm	–
Art der Nutzung <sup>4)</sup>		<b>H 100 %</b>
Ausstattung <sup>5)</sup>		<b>K, L</b>
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	<b>394,4</b>
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	<b>240,1</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	<b>59</b>
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	<b>59</b>
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		<b>0,0</b>
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	<b>7,4</b>
Mieteinnahmen 01.01.2015 – 31.12.2015 <sup>6)</sup>	in TEUR	–
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2016 – 31.12.2016 <sup>6), 7)</sup>	in TEUR	–
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises</b>		<b>45,6 <sup>9)</sup></b>

SUMME  
IMMOBILIEN

7	8	
<b>ADAGIO ACCESS</b>	<b>COLONNADEN 3</b>	
BELGIEN	DEUTSCHLAND	
1000 BRÜSSEL – QUARTIER LÉOPOLD, RUE DE L'INDUSTRIE 12	20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	
<b>G, V</b>	<b>G</b>	
–	–	
13.200.000,00	12.400.000,00	
13.200.000,00	12.400.000,00	
13.250.000,00	12.400.000,00	47.375.000,00
24,0	22,5	86,0
478.406,90	774.432,64	
3,7	6,3	
0,00	572.872,50	
478.406,90	201.560,14	
55.813,03	36.255,23	
420.420,59	738.217,42	2.310.998,30
0,8	1,3	4,2
9,0	9,6	
12/2014	07/2015	
2012	1877/1995 – 2012	
577	413	
2.897,30	1.705,56	
–	–	
Ho 100 %	B 67%, H 33%	
K, L, D	B, K, L	
778,5	471,8	
778,5	477,5	
47	50	
46,5	60	
0,0	0,0	
11,5	2,6	
–	212,2 <sup>10)</sup>	
–	472,0	
0,0	29,0	

<sup>1)</sup> G = Geschäftsgrundstück  
V = Volumeneigentum

<sup>2)</sup> Die Fondsimmobilien werden seit 1. Juli 2014 gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet. Hier sind beide Werte dargestellt.

<sup>3)</sup> Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

<sup>4)</sup> B = Büro / Archiv  
H = Handel / Gastronomie  
Ho = Hotel

<sup>5)</sup> B = Baudenkmal  
K = Klimaanlage  
L = Lasten-, Personenaufzug  
D = Dachterrasse

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

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

<sup>8)</sup> Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

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

<sup>10)</sup> Das Objekt ist per 18. Juli 2015 in den Bestand übergegangen, deshalb wird hier auch nur der anteilige Mietzeitraum erfasst.

## 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.

### Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

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

### Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

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

### 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 %
<b>I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgelder)</b>		
EUR	19.772.097,19	35,9
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>19.772.097,19</b>	<b>35,9</b>



## VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>2.713.461,37</b>	<b>4,9</b>
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	298.585,65		0,5
davon Betriebskostenvorlagen: 46.691,73 EUR			
davon Mietforderungen: 251.893,92 EUR			
2. Anschaffungsnebenkosten	2.310.998,30		4,2
2.1 bei Immobilien: 2.310.998,30 EUR			
3. Andere	103.877,42		0,2
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>		<b>14.309.251,61</b>	<b>26,0</b>
1. Krediten	13.900.000,00		25,2
2. Grundstücksbewirtschaftung	264.046,18		0,5
3. anderen Gründen	145.205,43		0,3
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>452.969,13</b>	<b>0,8</b>
<b>IV. Fondsvermögen</b>		<b>55.098.337,82</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert in EUR</b>		<b>105,37</b>	
<b>Umlaufende Anteile in Stück</b>		<b>522.900</b>	

## VERZEICHNIS DER EINGEGANGENEN KAUFVERPFLICHTUNGEN

Im Berichtszeitraum eingegangene Kaufverpflichtungen für Immobilien mit Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2015

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	VORLÄUFIGER KAUFPREIS IN MIO. EUR	VERKEHRSWERT <sup>1)</sup> IN MIO. EUR
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>				
<b>Deutschland</b>				
<b>Oeder Weg 2-4</b>				
60318 Frankfurt am Main, Oeder Weg 2-4	12/2015	01/2016	14,0	<b>14,0</b>

<sup>1)</sup> laut Gutachten zum Zeitpunkt der Kaufverpflichtung

## VERZEICHNIS DER KÄUFE IM BERICHTSZEITRAUM

### Immobilienwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2015

Lage des Grundstücks	ERWERBS-DATUM	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRS-WERT IN MIO. EUR <sup>1)</sup>
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
<b>Colonnaden 3</b>					
20354 Hamburg, Colonnaden 3	06/2015	07/2015	12,3	13,1	12,4

<sup>1)</sup> laut Gutachten bei Erwerb

## ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		8,30	
2. Sonstige Erträge		16.496,00	
3. Erträge aus Immobilien		2.023.967,94	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>2.040.472,24</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		21.203,87	
a) davon Betriebskosten	7.626,91		
b) davon Instandhaltungskosten	3.261,90		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	10.315,06		
2. Ausländische Steuern		-38.854,00	
3. Zinsen auf Kreditaufnahmen		157.209,71	
4. Verwaltungsvergütung		331.395,73	
davon nicht erfolgsabhängige Vergütung	331.395,73		
5. Verwahrstellenvergütung		20.713,87	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		56.551,80	
7. Sonstige Aufwendungen		105.256,36	
davon Sachverständigenkosten	72.035,25		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>653.477,34</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>1.386.994,90</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			<b>0,00</b>
<b>Ertragsausgleich</b>			<b>446.971,14</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>1.833.966,04</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			<b>295.880,80</b>
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			<b>-92.897,50</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>202.983,30</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>2.036.949,34</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

### Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen** im Inland resultieren aus Tagesgeldern.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 16 TEUR enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Erträge aus Immobilien** (2,0 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien erzielt.

### Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 21 TEUR enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten (8 TEUR), Instandhaltungskosten (3 TEUR) sowie Verwaltungskosten (10 TEUR).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** betreffen die zur Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen (0,2 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung** für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt für den Berichtszeitraum 0,3 Mio. EUR. Die Fondsverwaltungsgebühr lag zum 31. Dezember 2015 mit 0,8 % p.a. des Durchschnittswertes des Fondsvermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, unter dem nach § 11 Abs. 1 BVB möglichen Prozentsatz von 1,5% p.a.

Die Vergütung der **Verwahrstelle** betrug 21 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 57 TEUR. Hierin sind sowohl die Prüfungs- als auch die Veröffentlichungskosten für den Halbjahres- und Jahresbericht enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (0,1 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen sonstige Finanzierungskosten (26 TEUR) sowie Sachverständigenkosten (72 TEUR).

### Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich der **Ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 1,4 Mio. EUR.

### Veräußerungsgeschäfte

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Veräußerungsgeschäfte getätigt.

### Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** beträgt 0,4 Mio. EUR und ergibt sich aus dem im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (1,8 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie des Ertragsausgleiches.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (0,2 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (0,3 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (–0,1 Mio. EUR).

### Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (1,8 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (0,2 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 2,0 Mio. EUR.

## VERWENDUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2015

	INSGESAMT IN EUR	JE ANTEIL IN EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>2.425.350,55</b>	<b>4,64</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	591.384,51	1,13
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.833.966,04	3,51
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>856.650,55</b>	<b>1,64</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	<b>856.650,55</b>	<b>1,64</b>
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>1.568.700,00</b>	<b>3,00</b>
1. Endausschüttung	<b>1.568.700,00</b>	<b>3,00</b>
a) Barausschüttungen	<b>1.568.700,00</b>	<b>3,00</b>

Es werden 856.650,55 EUR in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

Es wird eine Ausschüttung pro Anteil in Höhe von 3,00 EUR vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 522.900 Stück ergibt dies einen Betrag von 1.568.700,00 EUR.

## ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	IN EUR	IN EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>28.731.707,12</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-411.185,95
2. Mittelzufluss (netto)		25.413.761,63
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	26.986.211,63	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	1.572.450,00	
3. Ertragsausgleich		-446.971,14
3 a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-225.923,18
davon bei Immobilien	-225.923,18	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.036.949,34
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne	295.880,80	
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste	-92.897,50	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>55.098.337,82</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des **LEADING CITIES INVEST** erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 55,1 Mio. EUR.

### 1) Ausschüttung für das Vorjahr

Ausgeschüttet wurden 0,4 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (5. Mai 2015) vorhandenen Anteile. Die Ausschüttung setzt sich aus der im letzten Jahresbericht ausgewiesenen Summe in Höhe von 0,3 Mio. EUR, beruhend auf dem Anteilbestand vom 31. Dezember 2014, zuzüglich des Betrages, der durch die Stückzahlveränderung bis zum Ausschüttungstag (5. Mai 2015) verursacht wurde (0,1 Mio. EUR), zusammen.

### 2) Mittelzufluss (netto)

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

### 3) Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich beträgt 0,4 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sich bei einem Mittelabfluss mindern.

### 3a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten

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

### 4) Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seite 59).

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

## ENTWICKLUNG DES LEADING CITIES INVEST

	31.12.2015 IN MIO. EUR	31.12.2014 IN MIO. EUR	31.12.2013 IN MIO. EUR
<b>Immobilien</b>	<b>47,4</b>	34,8	0,0
<b>Bankguthaben</b>	<b>19,8</b>	3,1	3,5
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>2,7</b>	1,9	0,1
<b>./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>14,8</b>	11,1	0,0
<b>Fondsvermögen</b>	<b>55,1</b>	28,7	3,6
<b>Anteilumlauf in Stück</b>	<b>522.900</b>	278.414	35.803
<b>Anteilwert in EUR</b>	<b>105,37</b>	103,19	100,01
<b>Ausgabepreis in EUR</b>	<b>111,17</b>	108,87	105,51
<b>Ausschüttung je Anteil in EUR</b>	<b>3,00</b>	1,15	–
<b>Tag der Ausschüttung</b>	<b>10.05.2016</b>	05.05.2015	–
<b>Anlageerfolg p. a.<sup>1)</sup></b>	<b>3,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Anlageerfolg seit Auflage<sup>2)</sup></b>	<b>6,5%</b>	<b>3,2%</b>	<b>0,0%</b>

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

<sup>2)</sup> Auflegedatum: 15. Juli 2013

## ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

### 1. Angaben nach der Derivateverordnung

Das Sondervermögen war im Berichtszeitraum ausschließlich im Euroraum investiert. Absicherungsgeschäfte hinsichtlich Währungskursschwankungen waren daher nicht erforderlich.

### 2. Marktrisikopotenzial

Mangels eines Währungsrisikos entfällt im Berichtsjahr die Berechnung der Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial gemäß Derivateverordnung für dieses Sondervermögen.

### 3. Sonstige Angaben

3.1	Anteilwert	105,37 EUR
3.2	Umlaufende Anteile	522.900 STÜCK

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

#### 4.1 Immobilien

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

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

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

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

Die Regelbewertung wird von zwei voneinander unabhängigen Bewertern spätestens alle drei Monate durchgeführt.

Wenn die Bewertung durch zwei voneinander unabhängige Bewerter durchgeführt wird, ist im Sondervermögen für die Ermittlung des Nettoinventarwerts je Anteil das arithmetische Mittel der Bewertungsergebnisse zu berücksichtigen.

Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.

#### 4.2 Liquiditätsanlagen

##### 4.2.1 Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

##### 4.2.2 Festgelder

Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

#### 4.3 Sonstige Vermögensgegenstände

##### 4.3.1 Allgemeines

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

4.3.2	<b>Forderungen</b> Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.	
4.3.3	<b>Anschaffungsnebenkosten</b> Die Anschaffungsnebenkosten eines Vermögensgegenstandes im Sinne des § 231 Abs. 1 sowie § 234 KAGB sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer seiner Zugehörigkeit zum Immobilien-Sondervermögen in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren. Wird ein Vermögensgegenstand veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.	
4.4	<b>Verbindlichkeiten</b> Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.	
4.5	<b>Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten</b> Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zum jeweiligen Verkehrswert angesetzt.	
4.6	<b>Verfahren zur Ermittlung der Devisenkurse</b> Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, die nicht auf die Fondswährung Euro lauten, werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.	
4.7	<b>Rückstellungen</b>	
4.7.1	<b>Ansatz und Bewertung von Rückstellungen</b> Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen werden nicht abgezinst. Sie werden aufgelöst, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.	
4.7.2	<b>Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern</b> Bei einer im Ausland belegenen direkt gehaltenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt.  Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, werden aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobiliengesellschaften gehaltene, im Ausland belegene Immobilien. Falls jedoch eine Veräußerung der Immobiliengesellschaft einschließlich der Immobilie als wesentlich wahrscheinlicher erachtet wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten.	
<b>5. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote</b>		
5.1	<b>Gesamtkostenquote</b> Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.	<b>1,21 %</b>
5.2	Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde dem Fonds nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts beträgt.	<b>0,30 %</b>
5.3	Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühren vor.	
5.4	Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.	
5.5	Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
5.6	Dem Sondervermögen wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.	
5.7	Der <b>LEADING CITIES INVEST</b> hält keine Investmentanteile, es wurde daher auch keine Verwaltungsvergütung berechnet.	
5.8	Im abgelaufenen Geschäftsjahr fielen sonstige Erträge in Höhe von rund 16 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen an, und es wurden sonstige Aufwendungen in Höhe von rund 0,1 Mio. EUR belastet, im Wesentlichen für sonstige Finanzierungskosten (26 TEUR) sowie Sachverständigenkosten (72 TEUR).	
5.9	<b>Transaktionskosten</b> Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.	<b>707.659,50 EUR</b>



## 6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

6.1	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung <sup>1)</sup>	162 TEUR
6.2	davon feste Vergütung	157 TEUR
6.3	davon variable Vergütung	5 TEUR
6.4	Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	69 MITARBEITER
6.5	Höhe des gezahlten Carried Interest	0 TEUR
6.6	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker <sup>1)</sup>	42 TEUR
6.7	davon Führungskräfte	42 TEUR
6.8	davon andere Risktaker	0 TEUR

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

7.1	Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
7.2	Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
7.3	Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB siehe Risikoprofil, S. 14 sowie die allgemeine Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt.	
7.4	Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverages ergeben.	
7.5	Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,5
7.6	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	0,92
7.7	Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,5
7.8	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	0,92

### 7.9 Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

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

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

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

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

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

<sup>1)</sup> Bei den betragsmäßigen Angaben handelt es sich um den auf das Sondervermögen entfallenden Anteil an den im abgelaufenen Wirtschaftsjahr angefallenen Vergütungsaufwendungen im Verhältnis zu der Summe des im Geschäftsjahr durchschnittlich verwalteten Bruttofondsvermögens.

## VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

### **An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main**

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens **LEADING CITIES INVEST** für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 zu prüfen.

### **Verantwortung der Geschäftsführung**

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 8. April 2016

**Deutsche Baurevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirnaichner                      Cullmann  
Wirtschaftsprüfer              Wirtschaftsprüfer

---

## STEUERLICHE HINWEISE

### **Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften**

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen.

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der

Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25% oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

### **Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)**

**Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilien-Kapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung**

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie

im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, sodass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuer-Veranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

#### Gewinne aus dem Verkauf in- und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf in- und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

#### Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

#### Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Absatz 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) »normale« Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) »cum«-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/ Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile in einem inländischen Depot dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln.

### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h., sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an einem Sondervermögen von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrages bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust

mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

### **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

#### **Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge**

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim betrieblichen Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.<sup>1)</sup> Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

#### **Ausländische Mieterträge**

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

<sup>1)</sup> Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

#### Gewinne aus dem Verkauf in- und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung in- und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung in- und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

#### Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) »normale« Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) »cum«-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz <sup>2)</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40% (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln.

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuer-

<sup>2)</sup> 5% der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

pflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

#### **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)**

Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet werden oder als zugeflossen gelten, sind bei Körperschaften steuerpflichtig. Bei Einzelunternehmen sind diese Erträge – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 40% steuerfrei (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Absatz 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamts vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenderträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-)Gesellschaft i. S. d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-)Beteiligung entfällt.

#### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene

des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

#### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

#### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzauschüttung vermindert werden.

#### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei<sup>3)</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-)Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sogenannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 40% steuerfrei.

Die Gesellschaft veröffentlicht zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer bewertungstäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

<sup>3)</sup> 5% des steuerfreien Veräußerungsgewinnes gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassen, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiler Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwerts des Sondervermögens.

### Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Absatz 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

### Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommen- und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

### Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ab dem 1. Januar 2015 wird Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge automatisch einbehalten und an die steuererhebenden Religionsgemeinschaften abgeführt. Zur Vorbereitung des Kirchensteuerabzugs sind die depotführenden Stellen gesetzlich verpflichtet, einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) für alle Kunden die Religionszugehörigkeit abzufragen. Für Angehörige einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft teilt das BZSt der depotführenden Stelle das »Kirchensteuerabzugsmerkmal« (KISTAM) mit. Das KISTAM gibt Auskunft über Ihre Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft und den gültigen Kirchensteuersatz.

Sofern Sie die Kirchensteuer nicht von der depotführenden Stelle, sondern Ihrem zuständigen Finanzamt erheben lassen möchten, können Sie der Übermittlung Ihres KISTAM widersprechen. Die Sperrvermerkserklärung müssen Sie auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck beim BZSt einreichen (§ 51 a Abs. 2 c, 2 e Einkommensteuergesetz). Der Vordruck steht auf [www.formulare-bfinv.de](http://www.formulare-bfinv.de) unter dem Stichwort »Kirchensteuer« bereit.



---

Mit Eingang der Sperrvermerkserklärung sperrt das BZSt bis zu Ihrem Widerruf die Übermittlung Ihres KISTAM für den aktuellen und alle folgenden Abfragezeiträume. Es wird daraufhin keine Kirchensteuer für Sie abgeführt. Das BZSt ist gesetzlich verpflichtet, Ihr zuständiges Finanzamt über die Sperre zu informieren. Das Finanzamt ist gesetzlich gehalten, Sie wegen Ihrer Sperre zur Abgabe einer Kirchensteuererklärung aufzufordern.

### **Ausländische Quellensteuer**

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

### **Ertragsausgleich**

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

### **Gesonderte Feststellung, Außenprüfung**

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Absatz 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

### **Zwischengewinnbesteuerung**

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Absatz 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6% des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der depotführenden Stellen entnommen werden.

### **Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen**

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h., dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die

Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

### Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 23.12.2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben, so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6% des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen

des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften (§ 18 bzw. § 19 InvStG).

### EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rats vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland bei Vorlage einer Bescheinigung anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privat Anleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

Unter anderem Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i. H. v. 35% einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen:

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15% Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15%-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25%-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

### **Grunderwerbsteuer**

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

### **Beschränkte Steuerpflicht in Österreich**

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen

Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25%. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25%. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig.

In Österreich beschränkt steuerpflichtige Einkünfte sind im Berichtszeitraum nicht angefallen.

### **3%-Steuer in Frankreich**

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

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2015 mindestens 2.785 Anteile am **LEADING CITIES INVEST** hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, werden Anleger, deren Beteiligung am **LEADING CITIES INVEST** zum 1. Januar eine Quote von 1% erreicht bzw. überschritten hat, gebeten, der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine schriftliche Erklärung hierüber zuzusenden (Adresse: KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Abteilung Steuern, MesseTurm, 60308 Frankfurt) und der Wei-

terleitung unter Bekanntgabe des Namens, der Anschrift und der Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zuzustimmen.

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

Falls die Beteiligungsquote des betroffenen Anlegers am 1. Januar des jeweiligen Jahres 5% oder mehr betrug oder der Anleger weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hält, ist der Anleger aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und muss für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

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

**Hinweis:**

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

**Rechtliches und steuerliches Risiko**

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt. Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

## EINKOMMENSTEUERLICHE ZWISCHENGEWINNE VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

Kursdatum ab	je Anteil EUR	Kursdatum ab	je Anteil EUR	Kursdatum ab	je Anteil EUR	Kursdatum ab	je Anteil EUR	Kursdatum ab	je Anteil EUR	Kursdatum ab	je Anteil EUR
03.01.2015	0,01	10.03.2015	0,00	19.05.2015	0,00	24.07.2015	0,00	26.09.2015	0,00	01.12.2015	0,00
06.01.2015	0,00	11.03.2015	0,00	20.05.2015	0,00	25.07.2015	0,00	29.09.2015	0,00	02.12.2015	0,00
07.01.2015	0,00	12.03.2015	0,00	21.05.2015	0,00	28.07.2015	0,00	30.09.2015	0,00	03.12.2015	0,00
08.01.2015	0,00	13.03.2015	0,00	22.05.2015	0,00	29.07.2015	0,00	01.10.2015	0,00	04.12.2015	0,00
09.01.2015	0,00	14.03.2015	0,00	23.05.2015	0,00	30.07.2015	0,00	02.10.2015	0,00	05.12.2015	0,00
10.01.2015	0,00	17.03.2015	0,00	27.05.2015	0,00	31.07.2015	0,00	03.10.2015	0,00	08.12.2015	0,00
13.01.2015	0,00	18.03.2015	0,00	28.05.2015	0,00	01.08.2015	0,00	06.10.2015	0,00	09.12.2015	0,00
14.01.2015	0,00	19.03.2015	0,00	29.05.2015	0,00	04.08.2015	0,00	07.10.2015	0,00	10.12.2015	0,00
15.01.2015	0,00	20.03.2015	0,00	30.05.2015	0,00	05.08.2015	0,00	08.10.2015	0,00	11.12.2015	0,00
16.01.2015	0,00	21.03.2015	0,00	02.06.2015	0,00	06.08.2015	0,00	09.10.2015	0,00	12.12.2015	0,00
17.01.2015	0,00	24.03.2015	0,00	03.06.2015	0,00	07.08.2015	0,00	10.10.2015	0,00	15.12.2015	0,00
20.01.2015	0,00	25.03.2015	0,00	04.06.2015	0,00	08.08.2015	0,00	13.10.2015	0,00	16.12.2015	0,00
21.01.2015	0,00	26.03.2015	0,00	06.06.2015	0,00	11.08.2015	0,00	14.10.2015	0,00	17.12.2015	0,00
22.01.2015	0,00	27.03.2015	0,00	09.06.2015	0,00	12.08.2015	0,00	15.10.2015	0,00	18.12.2015	0,00
23.01.2015	0,00	28.03.2015	0,00	10.06.2015	0,00	13.08.2015	0,00	16.10.2015	0,00	19.12.2015	0,00
24.01.2015	0,00	31.03.2015	0,00	11.06.2015	0,00	14.08.2015	0,00	17.10.2015	0,00	22.12.2015	0,00
27.01.2015	0,00	01.04.2015	0,00	12.06.2015	0,00	15.08.2015	0,00	20.10.2015	0,00	23.12.2015	0,00
28.01.2015	0,00	02.04.2015	0,00	13.06.2015	0,00	18.08.2015	0,00	21.10.2015	0,00	24.12.2015	0,00
29.01.2015	0,00	03.04.2015	0,00	16.06.2015	0,00	19.08.2015	0,00	22.10.2015	0,00	29.12.2015	0,00
30.01.2015	0,00	08.04.2015	0,00	17.06.2015	0,00	20.08.2015	0,00	23.10.2015	0,00	30.12.2015	0,00
31.01.2015	0,00	09.04.2015	0,00	18.06.2015	0,00	21.08.2015	0,00	24.10.2015	0,00	31.12.2015	0,00
03.02.2015	0,00	10.04.2015	0,00	19.06.2015	0,00	22.08.2015	0,00	27.10.2015	0,00		
04.02.2015	0,00	11.04.2015	0,00	20.06.2015	0,00	25.08.2015	0,00	28.10.2015	0,00		
05.02.2015	0,00	14.04.2015	0,00	23.06.2015	0,00	26.08.2015	0,00	29.10.2015	0,00		
06.02.2015	0,00	15.04.2015	0,00	24.06.2015	0,00	27.08.2015	0,00	30.10.2015	0,00		
07.02.2015	0,00	16.04.2015	0,00	25.06.2015	0,00	28.08.2015	0,00	31.10.2015	0,00		
10.02.2015	0,00	17.04.2015	0,00	26.06.2015	0,00	29.08.2015	0,00	03.11.2015	0,00		
11.02.2015	0,00	18.04.2015	0,00	27.06.2015	0,00	01.09.2015	0,00	04.11.2015	0,00		
12.02.2015	0,00	21.04.2015	0,00	30.06.2015	0,00	02.09.2015	0,00	05.11.2015	0,00		
13.02.2015	0,00	22.04.2015	0,00	01.07.2015	0,00	03.09.2015	0,00	06.11.2015	0,00		
14.02.2015	0,00	23.04.2015	0,00	02.07.2015	0,00	04.09.2015	0,00	07.11.2015	0,00		
17.02.2015	0,00	24.04.2015	0,00	03.07.2015	0,00	05.09.2015	0,00	10.11.2015	0,00		
18.02.2015	0,00	25.04.2015	0,00	04.07.2015	0,00	08.09.2015	0,00	11.11.2015	0,00		
19.02.2015	0,00	28.04.2015	0,00	07.07.2015	0,00	09.09.2015	0,00	12.11.2015	0,00		
20.02.2015	0,00	29.04.2015	0,00	08.07.2015	0,00	10.09.2015	0,00	13.11.2015	0,00		
21.02.2015	0,00	30.04.2015	0,00	09.07.2015	0,00	11.09.2015	0,00	14.11.2015	0,00		
24.02.2015	0,00	01.05.2015	0,00	10.07.2015	0,00	12.09.2015	0,00	17.11.2015	0,00		
25.02.2015	0,00	05.05.2015	0,00	11.07.2015	0,00	15.09.2015	0,00	18.11.2015	0,00		
26.02.2015	0,00	06.05.2015	0,00	14.07.2015	0,00	16.09.2015	0,00	19.11.2015	0,00		
27.02.2015	0,00	07.05.2015	0,00	15.07.2015	0,00	17.09.2015	0,00	20.11.2015	0,00		
28.02.2015	0,00	08.05.2015	0,00	16.07.2015	0,00	18.09.2015	0,00	21.11.2015	0,00		
03.03.2015	0,00	09.05.2015	0,00	17.07.2015	0,00	19.09.2015	0,00	24.11.2015	0,00		
04.03.2015	0,00	12.05.2015	0,00	18.07.2015	0,00	22.09.2015	0,00	25.11.2015	0,00		
05.03.2015	0,00	13.05.2015	0,00	21.07.2015	0,00	23.09.2015	0,00	26.11.2015	0,00		
06.03.2015	0,00	14.05.2015	0,00	22.07.2015	0,00	24.09.2015	0,00	27.11.2015	0,00		
07.03.2015	0,00	16.05.2015	0,00	23.07.2015	0,00	25.09.2015	0,00	28.11.2015	0,00		



# ANGABEN IM SINNE DES § 5 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 InvStG DES LEADING CITIES INVEST ÜBER DIE ENDAUSSCHÜTTUNG AM 10. MAI 2016

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs- gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
<b>a)</b>	<b>Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung<sup>1)</sup></b>	<b>(Ausschüttung)</b>	<b>(Thesaurierung)</b>	
	für Anteilscheine im Privatvermögen	2,9017		2,9017
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	2,9017		2,9017
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	2,9017		2,9017
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	2,9017		2,9017
	(Barausschüttung)	(3,0000)		3,0000
	aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre <sup>2)</sup>	0,0000		
	bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000		
<b>b)</b>	<b>Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge<sup>2)</sup></b>	<b>1,7705</b>	<b>0,8430</b>	<b>2,6135</b>
<b>c)</b>	<b>in den ausgeschütteten bzw. ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene</b>			
	aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG <sup>4),5)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
	bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG <sup>4),6)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
	cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
	dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000
	ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000
	ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000
	gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen <sup>7)</sup>	1,7705	0,8430	2,6135
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG) <sup>7)</sup>	1,7705	0,8430	2,6135
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG) <sup>7)</sup>	1,7705	0,8430	2,6135
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG) <sup>7)</sup>	1,7705	0,8430	2,6135
	davon entfallen auf Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000
	davon entfallen auf Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	1,7705	0,8430	2,6135
	hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	1,7705	0,8430	2,6135
	ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist			
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechtigten	0,0000	0,0000	0,0000
	ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
<b>d)</b>	<b>den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>			
	aa) im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen <sup>9)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	bb) im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen <sup>9)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs- gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen <sup>9)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten			
	für Anteilscheine im Privatvermögen <sup>9)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
e)	<b>Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)</b>			
f)	<b>Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>			
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34 c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist			
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34 c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG <sup>9)</sup>	1,1312	0,0000	1,1312
h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	-0,0983	0,0000	-0,0983



---

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTEUERUNGSGRUNDLAGEN

- 1) Der Betrag der Ausschüttung enthält anrechenbare und abziehbare ausländische Quellensteuern.
- 2) Der angegebene Betrag enthält die im Sinne des § 3 InvStG ermittelten steuerlichen Erträge des Sondervermögens. In diesem Betrag sind bei den Anlegern voll steuerpflichtige sowie unter § 2 Abs. 2 und 3 InvStG und unter § 4 Abs. 1 und 2 InvStG fallende Erträge enthalten. In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre sind hingegen nicht einbezogen.
- 3) Mitgeteilt werden die nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Erträge.
- 4) Der angegebene Betrag entspricht 100% der § 3 Nr. 40 EStG unterliegenden Einnahmen abzüglich 100% der § 3c Abs. 2 EStG zuzuordnenden Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 5) Der angegebene Betrag entspricht 100% der § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Einnahmen abzüglich 100% der § 3c Abs. 1 EStG zuzuordnenden Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Die Versagung der Anwendung des § 3c Abs. 1 EStG durch § 8b Abs. 5 KStG wird von § 3 Abs. 3 Nr. 4 InvStG verdrängt. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 6) Der angegebene Betrag entspricht dem nach § 8b Abs. 2 KStG freizustellenden Veräußerungsgewinn (Nettogröße). Auf diesen Betrag ist § 8b Abs. 3 KStG anzuwenden. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 7) Angegeben wird der Betrag der nach § 4 Abs. 1 InvStG von der Besteuerung freizustellenden Erträge.
- 8) Der angegebene Betrag enthält die Abschreibungen, die in die Ermittlung im Betriebsvermögen steuerpflichtiger Erträge eingegangen sind, und die Abschreibungen, die in die Ermittlung der unter Progressionsvorbehalt steuerfreien Erträge eingegangen sind.
- 9) Die angegebenen Beträge entsprechen der grundsätzlich anzuwendenden Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer. Im Einzelfall können sich, z. B. aufgrund von NV-Bescheinigungen, anlegerspezifische Abweichungen ergeben.

## BESCHEINIGUNG NACH § 5 ABS. 1 SATZ 1 NR. 3 INVESTMENTSTEUERGESETZ (InvStG) ÜBER DIE PRÜFUNG DER STEUERLICHEN ANGABEN FÜR DEN INVESTMENTFONDS LEADING CITIES INVEST FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
(nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu prüfen, ob die von der Gesellschaft für den Investmentfonds für den genannten Zeitraum zu veröffentlichenden Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die Ermittlung beruht auf der Buchführung/den Aufzeichnungen und dem Jahresbericht nach § 101 Abs. 1 KAGB für den betreffenden Zeitraum. Sie besteht aus einer Überleitungsrechnung aufgrund steuerlicher Vorschriften und der Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentfonds (Zielfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Zielfonds vorliegenden steuerlichen Angaben.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des InvStG zu veröffentlichenden Angaben in Übereinstimmung mit den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Unsere Prüfung erfolgt auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes. Unserer Beurteilung unterliegen die darauf beruhende Überleitungsrechnung und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung erstreckt sich insbesondere auf die steuerliche Qualifikation von Kapitalanlagen, von Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerlicher Aufzeichnungen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft. In den Jahresbericht sowie in die steu-

erlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Investmentfonds sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung der Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerlichen Angaben überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

München, den 8. April 2016

**Deutsche Baurevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Dr. Ulrich Stertkamp  
Rechtsanwalt / Steuerberater

Georg Allgaier  
Steuerberater

## EINKOMMENSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNGEN

	FÜR ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN IN EUR	FÜR ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN IN EUR
Ausschüttung je Anteil am 10. Mai 2016 <sup>1)</sup>	2,9017	2,9017
<b>Gesamtausschüttung im Geschäftsjahr je Anteil</b>	<b>2,9017</b>	<b>2,9017</b>
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttungen	0,0000	0,0000
Steuerfreier Anteil der Ausschüttungen für das Geschäftsjahr <sup>2)</sup>	2,9017	2,9017

<sup>1)</sup> Die Barausschüttung vom 10. Mai 2016 i.H. von EUR 3,0000 setzt sich zusammen aus dem Ausschüttungsbetrag i.H. von EUR 2,9017 sowie im Geschäftsjahr erstatteter ausländischer Quellensteuer i.H. von EUR 0,0983.

<sup>2)</sup> Die Ausschüttung ist für Privatanleger zu 100 % steuerfrei.

## KAPITALERTRAGSTEUERPFLICHTIGE ERTRÄGE

	FÜR ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN IN EUR	FÜR ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN IN EUR
<b>Bemessungsgrundlage je Anteil</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
Abgeltungsteuer bei Depotverwahrung (25%)	0,0000	0,0000
Solidaritätszuschlag (5,5%)	0,0000	0,0000

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird auf Anweisung der Finanzbehörde wie folgt errechnet: Die in den Ausschüttungen enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,0000 EUR je Anteil im Privat- und Betriebsvermögen) sind zunächst mit der Anzahl der an den Ausschüttungstagen beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus errechnet sich je nach Verwahrungsart

die Kapitalertragsteuer. Auf diesen Betrag wird zunächst der Solidaritätszuschlag erhoben. Der Betrag wird bei Vorliegen einer NV-Bescheinigung oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft in voller Höhe, bei Vorliegen eines Freistellungsauftrages bis zur Höhe der sich hieraus ergebenden Steuererminderung, gutgeschrieben. Andernfalls erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Kapitalertragsteuer.

## ANLAGEERGEBNIS

	INSGESAMT IN EUR
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	1,15
Wertveränderung im Geschäftsjahr	2,18
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3,33</b>



# 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:  
5,2 Mio. EUR  
Eigenmittel am 31.12.2015:  
13,8 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,  
HRB 52360  
Gegründet am 06.10.2000

## **Aufsichtsrat:**

Dietrich von Boetticher  
Rechtsanwalt, München  
– Vorsitzender –

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

Matti Kreutzer  
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Alexander Mettenheimer  
Sprecher des Vorstands  
der BHF Bank AG, Frankfurt am Main

Joachim Olearius  
Partner des Bankhauses  
M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA,  
Hamburg

Franz Freiherr von Perfall  
Diplom-Volkswirt, München

## **Geschäftsführung:**

Hans-Joachim Kleinert \*  
Heiko Hartwig  
Olivier Catusse \*

\* zugleich Geschäftsführer der  
KanAm Grund Institutional  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

## **Verwahrstelle:**

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA,  
Hamburg  
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
125,0 Mio. EUR  
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014:  
315,0 Mio. EUR

## **Abschlussprüfer:**

Deutsche Baurevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Zweigniederlassung München

## **Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):**

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

Dipl.-Ing. Dieter Gontarski, Hamburg  
Von der Handelskammer Hamburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten

Dr.-Ing. Günter Schäffler, Stuttgart  
Von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten von Grundstücken und Gebäuden sowie Baukostenplanung und Baukostenkontrolle

Dipl.-Ing./ Dipl.-Wirtsch.-Ing.  
Bernd Fischer-Werth, Wiesbaden  
Von der IHK Wiesbaden öffentlich 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:

Dr. Ing. Klaus Keunecke, Berlin  
Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken, FRICS (Fellow of RICS)

Dipl.-Ing. Carlos Nugent, Hamburg  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Sachverständiger und Schätzer der Hamburger Feuerkasse

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr, Berlin  
Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken

## **Vertreter in der Schweiz:**

ACOLIN Fund Services AG  
Affolternstraße 56  
CH-8050 Zürich

## **Zahlstelle in der Schweiz:**

M.M.Warburg Bank (Schweiz) AG  
Parkring 12  
CH-8027 Zürich

Der Investmentfonds ist in der Schweiz ausschließlich zum Vertrieb an qualifizierte Anleger zugelassen. Für den Erwerb von Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht, der Verkaufsprospekt mit den Anlagebedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Document) maßgeblich. Diese maßgeblichen Dokumente sowie eine Liste über die Aufstellung der Käufe und Verkäufe können kostenlos beim Vertreter in der Schweiz bezogen werden.

---

## **Hinweis:**

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

---

**Kontakt**

KanAm Grund

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der KanAm Grund Group

MesseTurm

60308 Frankfurt am Main

Tel. +49-69-71 04 11 0

Fax +49-69-71 04 11 100

[www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de)