

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2017



www.LCI-Fonds.de



Auf einen Blick



	STAND: 31.12.2017	STAND: 31.12.2016
Fondsvermögen	204.157.543,11 EUR	108.243.631,07 EUR
Immobilienvermögen gesamt	207.500.000,00 EUR	74.688.200,00 EUR
davon direkt gehalten	178.800.000,00 EUR	74.688.200,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	28.700.000,00 EUR	0,00 EUR
Anzahl der Immobilien	12	9
davon direkt gehalten	11	9
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	0
Ankäufe von Immobilien	3	1
davon direkt gehalten	2	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	0
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	1	1
davon im Direkterwerb	1	1
Verkäufe von Immobilien	0	1
davon direkt gehalten	0	1
Auslandsanteil Immobilien ¹⁾	50,3 %	37,7 %
Mittelzufluss (netto)	98.931.116,56 EUR	53.125.490,56 EUR
Anlageerfolg p.a. ²⁾	3,3 %	3,1 %
Anlageerfolg seit Auflage am 15 Juli 2013 ²⁾	13,4 %	9,8 %
Vermietungsquote ³⁾	98,8 %	98,9 %
Liquiditätsquote ⁴⁾	25,4 %	42,6 %
Gesamtkostenquote	0,99 %	1,02 %
Anteilumlauf in Stück	1.965.846	1.025.436
Anteilwert	103,85 EUR ⁵⁾	105,55 EUR ⁶⁾
Ausgabepreis	109,56 EUR	111,36 EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	am 19.12.2017 1,88 EUR	-
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	am 03.05.2018 1,62 EUR	am 03.05.2017 3,25 EUR
Gesamtausschüttung je Anteil ⁷⁾	3,50 EUR	3,25 EUR

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

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

³⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der ab 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, welche vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

⁴⁾ Die vorhandene Liquidität beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 5,0 % des Fondsvermögens und wird u. a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den Erwerb der nächsten Immobilie benötigt.

⁵⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttungen am 3. Mai 2017 in Höhe von 3,25 EUR und am 19. Dezember 2017 in Höhe von 1,88 EUR.

⁶⁾ Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Ausschüttung am 10. Mai 2016 in Höhe von 3,00 EUR

⁷⁾ Ohne die abgeführte Kapitalertragsteuer in Höhe von 19.658,46 EUR (s. Verwendungsrechnung auf Seite 74)

26

Immobilienwerb Brüssel

Immobilienstandort
mit besten Entwick-
lungschancen

38

Immobilienbestand

Die Qualitäts-
immobilien
im Fonds-
portfolio

Bericht des Fondsmanagements

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 10 Investmentsteuerreform
- 12 Strategie und Management
- 16 Risikoprofil
- 18 Ratings und Auszeichnungen
- 21 Immobilienportfoliostruktur
- 23 Kredite
- 24 Immobilienerwerbe
- 38 Immobilienbestand
- 50 Ausblick

Zahlen und Fakten

- 54 Rendite, Bewertung und Vermietung
- 59 Vermögensübersicht
- 62 Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 70 Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 70 Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 71 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 72 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 74 Verwendungsrechnung
- 74 Entwicklung des Fondsvermögens
- 76 Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
- 77 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 81 Vermerk des Abschlussprüfers
- 82 Steuerliche Hinweise
- 107 Einkommensteuerliche Zwischengewinne
- 108 Immobilien- und Aktiengewinne
- 109 Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG
- 115 Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG
- 117 Einkommensteuerliche Behandlung der 2017 steuerlich
zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge,
Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge, Anlageergebnis
- 118 Gremien

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

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

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



Anlageerfolg
des
LEADING CITIES
INVEST

3,3%

p.a. zum 31. Dezember 2017

3,1%

p.a. zum 31. Dezember 2016

13,4%

seit Auflage am 15. Juli 2013

MesseTurm
Frankfurt am Main,
Sitz der
KanAm Grund



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



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

Immobilienvermögen und Fondsvolumen des Offenen Immobilienfonds LEADING CITIES INVEST haben während des Berichtsjahres 2017 erstmals die 200-Millionen-Euro-Marke überschritten. Innerhalb eines Jahres stieg das Immobilienvermögen um rund 180 % auf 207,5 Mio. EUR, das Fondsvolumen wuchs um rund 90 % auf 204,2 Mio. EUR. Damit setzte der LEADING CITIES INVEST seine dynamische Entwicklung des ersten Berichtshalbjahres auch in den letzten sechs Monaten fort.

Die Zahl der gehaltenen Immobilien stieg durch drei Akquisitionen von neun auf zwölf. Mit dem Erwerb der Objekte »Le Copernic« in Paris/Meudon, »Campus E« in München sowie zuletzt »Nerviens 85« in Brüssel gelang gleichzeitig der Vorstoß in die Größenklasse von Immobilien mit Verkehrswerten von jeweils um bzw. über 50 Mio. EUR.

Ermöglicht wurde der Kauf dieser Objekte durch beträchtliche Mittelzuflüsse, die im Zuge von zunächst zwei CashCalls erfolgten. Ein weiterer CashCall in der Zeit von Anfang September bis Mitte Dezember 2017 verlief ebenfalls erfolgreich und bildet nun die Liquiditätsbasis für die weitere Diversifizierung des Immobilienportfolios im Jahr 2018.

Die hohe Nachfrage nach Anteilen des LEADING CITIES INVEST zeigt, dass das Niedrigzins-Dilemma vollends im Bewusstsein der Anleger angekommen ist. Hier kann der LEADING CITIES INVEST durch eine angestrebte Zielrendite von aktuell 3 % p.a. – jeweils

zum Ende eines Geschäftsjahres – positive Impulse für die Vermögensplanung des Anlegers setzen. Mit einem Anlageerfolg von 3,3 % p.a. zum 31. Dezember 2017 wurde die Zielrendite erneut übertroffen. Seit Auflage des LEADING CITIES INVEST erreichte die kumulierte Wertentwicklung damit erfreuliche 13,4 %. Im Schaubild auf Seite 7 haben wir Ihnen die überdurchschnittlich gute Entwicklung des LEADING CITIES INVEST grafisch aufgezeigt.

Abweichend von der bisherigen Praxis erfolgte noch im Dezember 2017 eine vorgezogene Ausschüttung an die Anleger des LEADING CITIES INVEST. Der Betrag von 1,88 EUR je Anteil ist Teil der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017. Die Entscheidung zur Teilausschüttung bereits vor Ende des Geschäftsjahres erfolgte im Hinblick auf das neue Investmentsteuergesetz, das am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. Damit wurde einer eventuellen Doppelbesteuerung bei dessen erstmaliger Anwendung vorgebeugt.

Am 3. Mai 2018 erfolgt sodann die Endausschüttung des Restbetrags in Höhe von 1,62 EUR je Anteil. Damit wurden für das Geschäftsjahr insgesamt 3,50 EUR je Anteil ausgeschüttet. Die Endausschüttung unterliegt steuerlich dem neuen Investmentsteuergesetz. Nähere Informationen dazu finden Sie auf den Seiten 99 ff.

Eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Änderungen für Privatanleger im Zuge der Reform des Investmentsteuergesetzes finden Sie neben Hinweisen auf weitergehende Informationen auf den Seiten 10f. dieses Berichts.



Leading Cities:

Drei Kategorien nach dem

C-Score Modell

Leading Cities International

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

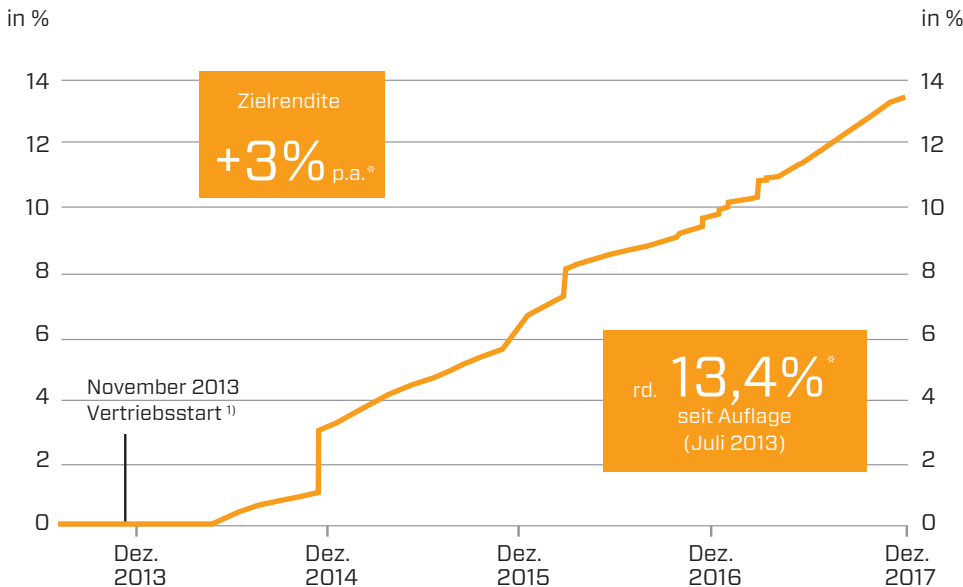
Leading Cities National

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

Leading Cities Future

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

Wertentwicklung* seit Auflage / Stichtag 31. Dezember 2017



* Die aktuelle »Zielrendite« soll zum Geschäftsjahresende erreicht werden und ist auf angemessene, objektive Daten – wie die Entwicklung des Portfolios, der Zinsen und des Immobilienmarkts – gestützt. Es wird und kann jedoch keine Gewährleistung dafür übernommen werden, dass die jeweilige »Zielrendite« auch erreicht wird. Berechnung nach BVI-Methode; Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.

¹⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

Innovative Strategie wurde zum Markenzeichen

Die gegenüber den aktuellen Kapitalmarktzinsen überlegene Immobilienrendite des LEADING CITIES INVEST ist eng mit der selektiven Einkaufsstrategie des Fondsmanagements verbunden. Im Fokus stehen Städte, die als wichtige Wirtschaftsstandorte nationale und/oder internationale Bedeutung genießen. Dabei greift KanAm Grund mit dem C-Score und dem Property Selection Modell auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfolio-Modelle zurück, um aussichtsreiche Märkte, Standorte und Einzelobjekte für den LEADING CITIES INVEST zu identifizieren.

Das C-Score Modell dient dazu, in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobiliendaten die Leading

Cities mit den aktuell besten Perspektiven zu bestimmen. Das Property Selection Modell filtert darauf aufbauend in den ausgewählten Städten Immobilien mit Core- und Core-plus-Einstufung als potenzielle Anlageobjekte heraus.

Als Core-Immobilien werden solche Objekte bezeichnet, die an nachgefragten Standorten stehen, eine sehr gute Objektqualität besitzen, lange Mietvertragslaufzeiten aufweisen und damit stabile Erträge erwarten lassen. Core-plus-Immobilien überzeugen ebenfalls durch ihre Standortmerkmale, besitzen allerdings noch weiteres Wertsteigerungspotenzial, das durch eine Verbesserung der Vermietungssituation oder durch Anpassungen z. B. der inneren Gebäudestruktur gehoben werden kann.



Scope-Rating verbessert

Upgrade



Juni 2017

Diese strategische Herangehensweise lieferte bereits die Entscheidungsgrundlagen für den Erwerb der aktuell zwölf Immobilien in fünf Leading Cities mit internationaler Bedeutung. Die Standorte sind Hamburg, Frankfurt am Main, München, Paris und Brüssel. Das breite Spektrum an Nutzungsarten umfasst derzeit Büro, Handel und Gastronomie, medizinische Dienstleistungen und Freizeit.

Die Vermietungsquote über alle Standorte hinweg lag zum 31. Dezember 2017 bei 98,8%. Das entspricht nach wirtschaftlicher Betrachtung dem Stand einer Vollvermietung. Zusammen mit der hohen Immobilien-Investitionsquote liefert sie ein deutliches Indiz für die Ertragskraft des Fonds.

Um die Immobilien- und Fondsrendite des LEADING CITIES INVEST nicht zu »verwässern«, nutzt das Management die von KanAm Grund entwickelte CashCall-Strategie. Diese steuert Mittelzuflüsse in den Fonds immer nach Bedarf und abhängig von Immobilienakquisitionen. Sie sorgt dafür, dass erforderliche Liquidität dann zur Verfügung steht, wenn ein Objekt erworben wird.

Für ein hohes Maß an Planungssicherheit sorgen unterstützend die neuen Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) vom Juli 2013, die darüber hinaus den Anlegerschutz erweitern. Dazu legt das KAGB für alle Anleger u. a. zwei auf mehr Sicherheit zielende Fristen fest: die generelle 24-monatige Mindesthaltedauer und die zwölfmonatige Kündigungsfrist. Der damit verbundene Verzicht auf eine bewertungstägliche Verfügbarkeit der Fondseinlage schützt die Anleger deutlich besser als früher vor Fondsschließungen infolge unvorhergesehener Anteilsrückgaben.

In diesem Zusammenhang spricht man von der »Schockresistenz« moderner Offener Immobilienfonds wie dem LEADING CITIES INVEST. Dies entspricht dem gesteigerten Schutzbedürfnis der Anleger, die sicher-

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

Der LEADING CITIES INVEST hat 2013 als erster Offener Immobilienfonds diese Schutzvorschriften des KAGB mit den Perspektiven herausragender Städte und Metropolen kombiniert. Damit vereint er zwei innovative Ansätze: fondsoptimiertes Rendite-Risiko-Verhältnis durch die strategische Ausrichtung auf Leading Cities und eine vorausschauende Liquiditätsplanung durch Rückgabefristen für Fondsanteile.

Die fortlaufende Verbesserung der Immobilienportfoliostruktur und die überdurchschnittlich gute Finanzstruktur des LEADING CITIES INVEST waren für die angesehene unabhängige Ratingagentur Scope zwei von mehreren Gründen, den LEADING CITIES INVEST in ihrer jüngsten Bewertung von Juni 2017 auf »a+_{AIF}« heraufzustufen. Die Ratingagentur betonte in ihrer Begründung auch die sehr hohe Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz der KanAm Grund sowie die sehr hohe Vermietungsquote, die gute Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge und die relativ hohe Gesamrendite des LEADING CITIES INVEST. Damit rangiert der LEADING CITIES INVEST bezüglich der Qualität seines Immobilienportfolios unter den besten fünf seiner Anlageklasse. Darüber hinaus bestätigte Scope dem Management der KanAm Grund Group ganz aktuell im Januar 2018 mit der Note »A+_{AMR}« erneut eine gute Asset Management-Qualität.

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

Hinweis

Bitte beachten Sie: Der Verkaufsprospekt für den LEADING CITIES INVEST wurde im Geschäftsjahr entsprechend neuer gesetzlicher Anforderungen in einzelnen Punkten aktualisiert. Die Änderungen beinhalten Anpassungen der Anlagebedingungen an die Anforderungen des KAGB, welche insbesondere die Aufhebung der Möglichkeit der Verwahrstelle zur Haftungsbefreiung im Falle der Unterverwahrung von Vermögensgegenständen betreffen. Ebenso den Ausschluss von Inhaberanteilscheinen, die Möglichkeit der Übertragung eines Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf eine andere (aufnehmende) Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Festlegung, dass keine Total Return Swaps eingesetzt werden, sowie redaktionelle Anpassungen. Im neuen Prospekt werden

diese Änderungen der Anlagebedingungen wie auch Hinweise auf kommende Veränderungen im Steuerrecht und Erläuterungen zu geänderter Gesetzgebung im Bereich des Kapitalmarktrechts durch geänderte Passagen erläutert.

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



Investmentsteuerreform

Das ändert sich für Privatanleger des LEADING CITIES INVEST

Am 1. Januar 2018 trat das neue Investmentsteuergesetz (»InvStG 2018«) in Kraft. Dieses betrifft auch Offene Immobilienfonds. Für Privatanleger soll dadurch die Berechnung der steuerpflichtigen Investmentfondserträge einfacher und leichter nachvollziehbar werden.

Für den im Jahr 2013 aufgelegten LEADING CITIES INVEST bedeutet das:

- Die Besteuerung von Teilausschüttungen und thesaurierten Erträgen auf Anlegerebene wird ersetzt durch eine Vorabpauschale auf Fondsebene. Diese legt eine Mindestrendite, im Wesentlichen auf Basis der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen, zugrunde und wird jährlich neu ermittelt. Später kann sie von dem tatsächlichen Veräußerungsgewinn beim Verkauf der Fondsanteile wieder abgezogen werden.

Derzeit gehen wir für den LEADING CITIES INVEST davon aus, dass die Regelung aufgrund der voraussichtlichen Ausschüttungsbeträge ohne Auswirkung bleiben wird.

- Bestimmte inländische Erträge von (Publikums-)Investmentfonds wie dem LEADING CITIES INVEST unterliegen künftig bereits auf Fondsebene der inländischen Ertragsbesteuerung (Körperschaftsteuer 15 % plus 5,5 % Solidaritätszuschlag). Ein Ausgleich erfolgt

dann auf Anlegerebene, indem zum Beispiel Ausschüttungen und Vorabpauschale anteilig steuerfrei gestellt werden. Der LEADING CITIES INVEST wird für diese Erträge aufgrund der Anlagebedingungen nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG eine Teilfreistellung i. H. v. 60 % erhalten.

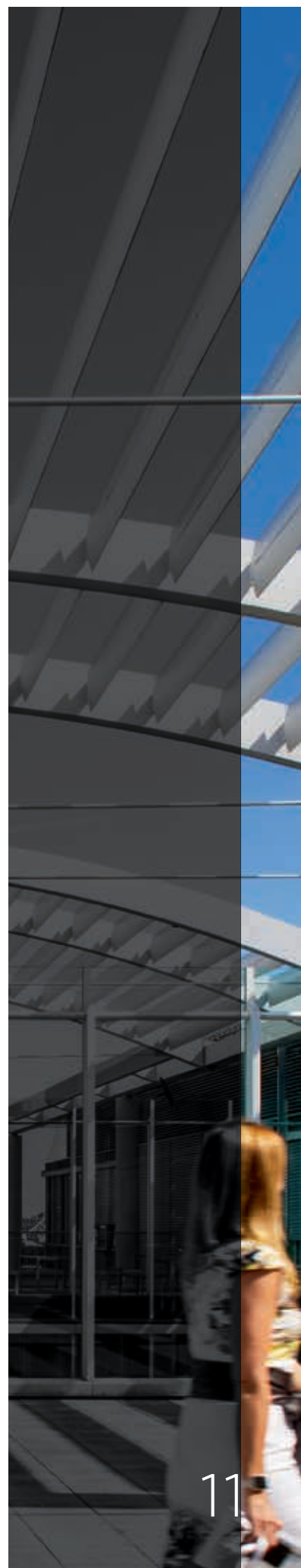
- Um die Voraussetzungen zur Anwendung des Investmentsteuerreformgesetzes zu schaffen, unternimmt die Finanzverwaltung mit dem sogenannten fiktiven Verkauf einen »Kunstgriff« zum Jahreswechsel 2017/2018. Das heißt: Alle Anteile des LEADING CITIES INVEST, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, gelten mit Ablauf des 31. Dezember 2017 als hypothetisch veräußert und mit dem 1. Januar 2018 als neu angeschafft. Ein tatsächlicher Verkauf findet natürlich nicht statt. Jedoch werden danach in der aktuellen Depotbewertung nur noch die Gewinne und Verluste ab diesem Tag gezeigt. Details aus der Vergangenheit werden gesondert aufgeführt.
- Waren bislang für die Besteuerung von Investmentfonds die Ermittlung und Bekanntgabe von bis zu 33 Kennzahlen notwendig, sind ab dem 1. Januar 2018 nur noch vier erforderlich: Höhe der Ausschüttung, Wert des Fondsanteils am Jahresanfang, Wert des Fondsanteils zum Jahresende und Art des Fonds.

Bitte beachten Sie:

Diese Zusammenfassung zu den Auswirkungen des neuen Investmentsteuergesetzes auf Offene Immobilienfonds im Allgemeinen und den LEADING CITIES INVEST im Besondern bezieht sich nur auf die für Privatanleger wichtigsten Punkte. Ausführliche Informationen finden Sie auf der Website des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. unter dem Punkt »Regulierung« (www.bvi.de).

Die hier veröffentlichten Informationen beruhen auf der aktuell gültigen Rechtslage. Alle Angaben wurden Quellen entnommen, die als zuverlässig erachtet wurden, jedoch kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und

Angemessenheit keine Gewähr übernommen werden. Aus rechtlichen Gründen weisen wir darauf hin, dass diese Informationen nicht als Steuerberatung zu verstehen sind. Eine konkrete Unterstützung, speziell die geschäftsmäßige Hilfeleistung in Steuersachen, ist nur den dafür zugelassenen Berufen erlaubt. Bitte sehen Sie diese Informationen daher als allgemeine Information an, die mangels Kenntnis Ihrer individuellen steuerlichen Verhältnisse eine qualifizierte Steuerberatung nicht ersetzen und auch keine Grundlage für spezielle steuerliche Gestaltung bieten kann. Wir empfehlen Ihnen deshalb, in Zweifelsfällen Ihren Steuerberater um Rat zu fragen.



Strategie und Management

Offene Immobilienfonds

der neuen Generation:

mehr Wert – mehr Sicherheit

Für Anleger

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

Für den einzelnen Fonds

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

Für die Anlageklasse

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

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

Dazu investiert der Fonds in hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt Europa/ Nordamerika. Diese Immobilien haben ihre Standorte in Leading Cities, also führenden Metropolen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlagesumme beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Ausgabepreis bei 109,56 EUR.

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

Das Investmentziel des LEADING CITIES INVEST ist eine wettbewerbsfähige Rendite für seine Anleger im Vergleich zum aktuellen Ertragsniveau der Branche Offener Immobilienfonds und zum Stand der Kapitalmarktzinsen. In der derzeitigen Niedrigzinsphase soll der Fonds zum Ende eines Geschäftsjahres eine aktuelle Zielrendite von 3% p.a. erreichen. Die Basis dafür sind seine Miet- und Zinserträge sowie der angestrebte Wertzuwachs im Portfolio –

Merkmale von Core- und Core-plus- Immobilien



Core-Immobilien

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



Core-plus-Immobilien

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

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



Aktuelle Investmentstrategie

Als Fondsimmobilien kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den vier Nutzungsarten Office (Büro), High Street (Haupteinkaufsstraßen), Retail (Einzelhandel) und Hotel infrage, sowie zur Beimischung alternative Nutzungsarten, die zur Portfoliostreuung und Renditeoptimierung beitragen. 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 etwas kürzere Restlaufzeiten haben, bieten solche Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie gezielte Verbesserungen der Gebäudesubstanz mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Der Erwerb ausgewählter Objekte erfolgt nach der von KanAm Grund entwickelten CashCall-Strategie. Dieser bewährte Ansatz bezweckt zum Vorteil der Anleger, dass Mittelzuflüsse in den LEADING CITIES INVEST ausschließlich zeitnah zur geplanten Akquisition von Immobilien erfolgen. Das bedeutet, dass der Fonds eine CashSTOP-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind. Damit 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) die Einzahlungsmöglichkeit für den nächsten CashCall des LEADING CITIES INVEST sichern.



München-Riem, ACCOR HQ

Eigene Research- und Portfoliomodelle

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

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

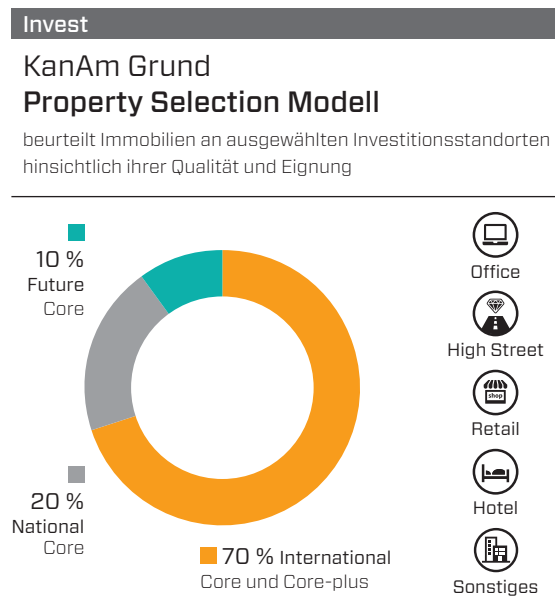
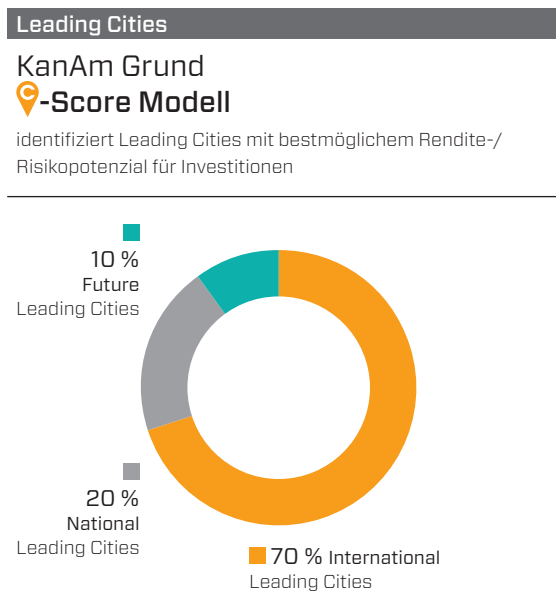
Mit ihnen werden aktuell 130 Städte in 44 Ländern anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortattraktivität, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage auf ihre Entwicklungschancen untersucht. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

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.

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST am 15. Juli 2013 hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 31. Dezember 2017 bereits 13 Objekte für den Fonds akquiriert. Eines dieser Objekte konnte im vorangegangenen Geschäftsjahr bereits wieder gewinnbringend verkauft werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte der jeweiligen Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.

Research- und Portfoliomodelle*

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



* 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.





LEADING CITIES
INVEST

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« Bezug genommen.

Adressenausfallrisiken:

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

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

Bonitätsprüfungen durchgeführt. Klumpenrisiken wird durch eine Diversifikation der Vertragspartner entgegengewirkt. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel »Immobilienportfoliostruktur«.

Sonstige Marktpreisrisiken:

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

Liquiditätsrisiken:

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

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

Operationelle Risiken:

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





Januar 2018 ¹⁾



Scope A+_{AMR}
Asset Management Rating
Januar 2018

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

FERI AA
Immobilienmanager Rating
Juni 2016 ²⁾

KanAm Grund Group: Asset Management Ratings

Scope wiederholt Platzierung unter Top-Anbietern Offener Immobilienfonds

Das Asset Management der KanAm Grund Group erhielt von Scope Analysis bereits 2012 für seine »maximale Transparenz« den »Scope Award« in der Kategorie »Management Performance Transparency«. Nach 2016 bescheinigt Scope der KanAm Grund Group auch im aktuellen Asset Management Rating von Januar 2018 mit der Note »A+_{AMR}« erneut eine gute Asset Management-Qualität. Damit gehört KanAm Grund nach wie vor zu den Top-Anbietern Offener Immobilienfonds in Deutschland. Die Ratingagentur ermöglicht mit diesem Rating, die Qualität vermögensverwaltender Unternehmen in unterschiedlichen Asset- und Größenklassen zu beurteilen. Im Fokus stehen daher sowohl qualitative als auch quantitative Kriterien. Dazu zählen neben Organisationsstruktur, Finanzstärke und Wettbewerbsposition der Managementgesellschaft alle wesentlichen Prozessschritte über den Produktlebenszyklus von Investmentprodukten hinweg, von Research, Development, technischem/kaufmännischem Betrieb bis zum Exit.

Scope begründet seine Auszeichnung unter anderem damit, die inhabergeführte KanAm Grund Group habe sich durch eine sehr hohe Transaktions- und

Asset Management-Kompetenz bei privaten und institutionellen Investoren als Immobilien Asset Manager vor allem am deutschen Markt etabliert.

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

FERI bestätigt Note »AA« (Ausgezeichnet) im Immobilienmanager Rating

Auch die FERI EuroRating Services AG hatte das Asset Management der KanAm Grund Group erneut positiv bewertet und ihm in ihrem Immobilienmanager Rating vom Juni 2016 wiederholt 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«.

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

²⁾ FERI EuroRating Services AG wurde am 1. August 2016 von der Scope Corporation AG übernommen; daher gelten die FERI-Ratings bis zum 31. Dezember 2017.

Upgrade

Juni 2017 ³⁾

Scope a+
AIF
Immobilienfonds Rating
Juni 2017

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

FERI A
Immobilienfonds Rating
März 2016 ²⁾

LEADING CITIES INVEST: Fonds Ratings

Der Fonds hat von zwei Ratingagenturen gute bis sehr gute Bewertungen erhalten:

Upgrade durch Scope auf »a+_{AIF}«

Das Ratingunternehmen Scope beurteilt in seiner neuesten Bewertung den LEADING CITIES INVEST noch besser als zuvor. Die Note wurde von »a_{AIF}« (Gut) auf »a+_{AIF}« (Gut plus) angehoben. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2016.

Zur Begründung erklärt Scope u. a.:

- Das Immobilienportfolio verfügt mit 72,4 % über einen im Vergleich zum Branchendurchschnitt (66,1%) überdurchschnittlich hohen Anteil von Objekten in A-Lagen.
- Die Vermietungsquote ist mit 98,9 % im Branchenvergleich deutlich überdurchschnittlich.
- Das Immobilienportfolio ist über vier Hauptnutzungsarten verteilt. Im Falle konjunktureller Schwächen in einem der Sektoren ist nach Einschätzung von Scope ein Ausgleich möglich, da die restlichen Nutzungsarten bei der gegebenen Ausgestaltung des Portfolios ein nennenswertes Gegengewicht darstellen.

- Im Peergroup-Vergleich wird die Größenverteilung der Fondsobjekte aufgrund des Fokus auf fungible Größenklassen als überdurchschnittlich eingeschätzt.

Insgesamt überzeugen laut Scope die Performance, das Immobilienportfolio, die Finanzstruktur und nicht zuletzt die „sehr hohe Transaktions- und Asset-Managementkompetenz“.

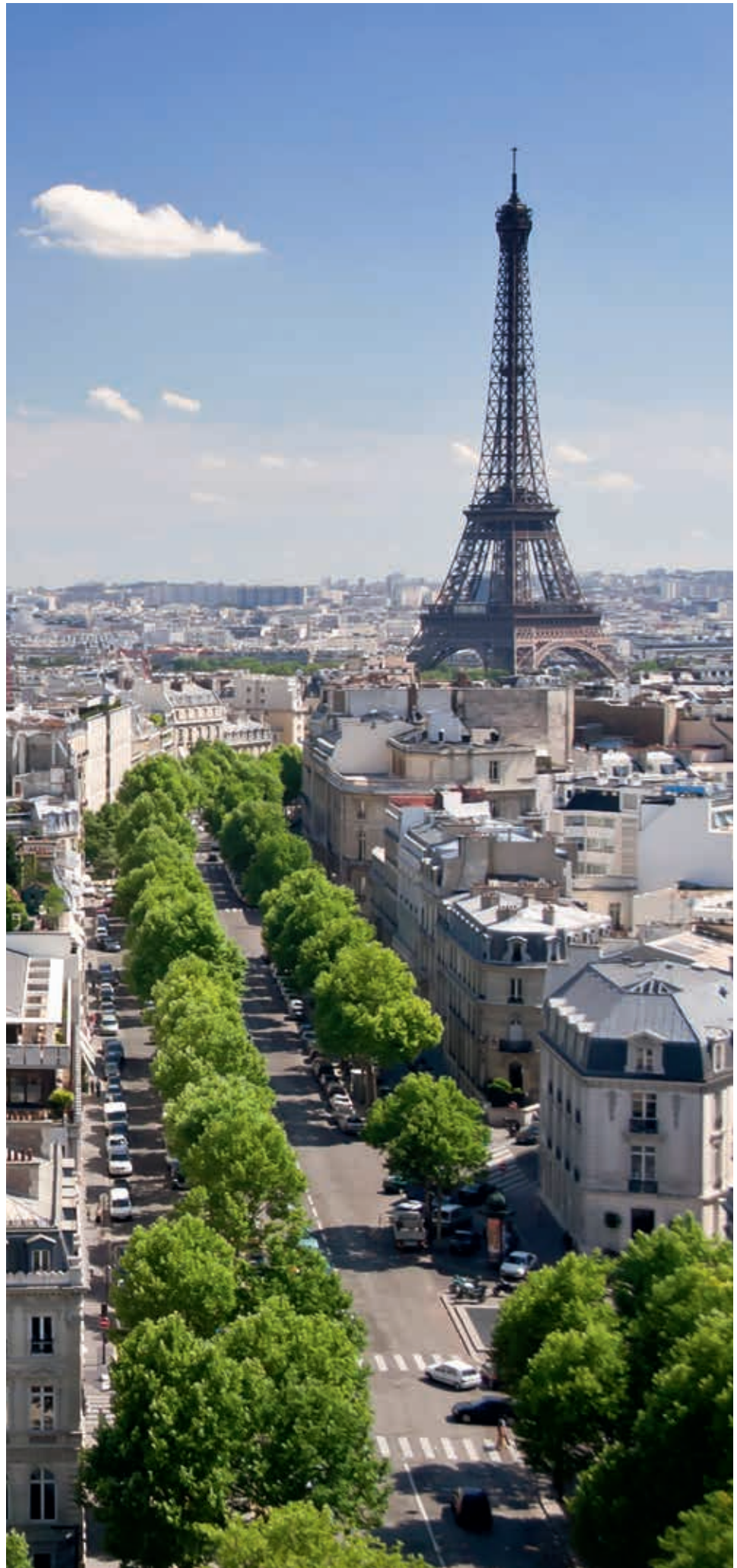
FERI hält an Note »A« (Sehr gut) für den LEADING CITIES INVEST fest

Das FERI Rating für Offene Immobilienfonds basiert auf einer Bewertung der Performance, des Immobilienportfolios, der Finanzstrukturen und der Managementqualität. Der LEADING CITIES INVEST erreichte hier per 31. März 2016 die Note »A« (Sehr gut). Damit erhielt er zum fünften Mal in Folge diese sehr positive Beurteilung.

FERI bezeichnete in seiner Bewertung die Performance und die Finanzstrukturen des Fonds weiterhin als »Ausgezeichnet« und hob hervor: »Nach den zuletzt veröffentlichten Daten scheint der Fonds auch weiterhin in der Lage zu sein, die angestrebte Performance zu erwirtschaften und dabei ein geringes Risiko aufzuweisen.«

³⁾ Ratingveröffentlichung zum LEADING CITIES INVEST: <https://www.scopeanalysis.com/#search/rating/detail/IR0000317204>





Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 207,5 Mio. EUR war zum Stichtag 31. Dezember 2017 auf zwölf Objekte in fünf europäischen Metropolen verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Deutschland in der Länderverteilung mit 49,7% vor Belgien (29,3%) und Frankreich (21,0%).

Neben dieser der Fondsgröße angemessenen geografischen Diversifikation setzt das Fondsmanagement auf einen breiten Mix an Nutzungsarten. Zum Berichtsstichtag wurden 67,6% der Mieteinnahmen der Hauptnutzungsart Büro zugeordnet. Es folgten Handel und Gastronomie (11,0%), Hotel (8,4%) und Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen (5,6%). Der Rest stammte aus den Nutzungsarten Freizeit und Kfz.

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

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

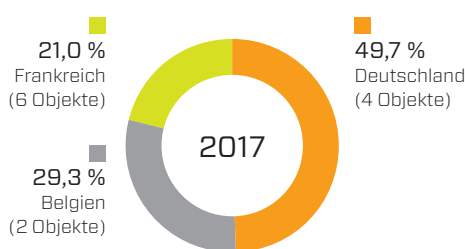
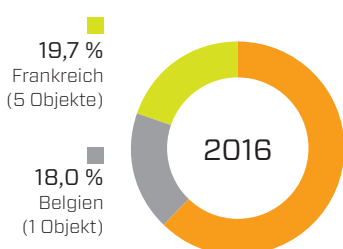
Ein besonderes Kennzeichen der zwölf Immobilien ist deren hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz gewährleisteten Modernisierungsmaßnahmen, die bereits vor dem Objekterwerb vorgenommen wurden, eine junge Altersstruktur des Portfolios. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 41,0% der Gebäude maximal 15 Jahre und 29,8% zwischen 15 und 20 Jahren alt, 29,2% älter als 20 Jahre.

Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Vermietungsquote bei 98,8%. Das entspricht nach wirtschaftlicher Betrachtung dem Stand der Vollvermietung. Die Mietverträge sind überwiegend langfristig, zum Teil mit Laufzeiten über das Jahr 2026 hinaus.

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 31.12.2016

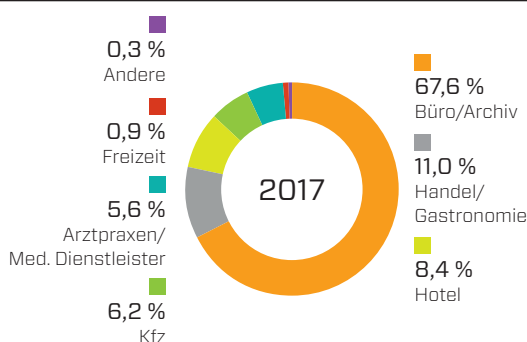
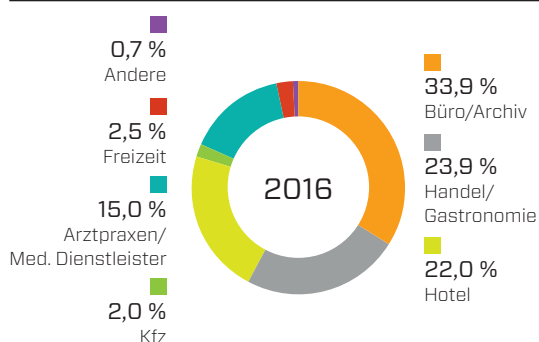
Stand: 31.12.2017



Nutzungsarten der Immobilien / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2016

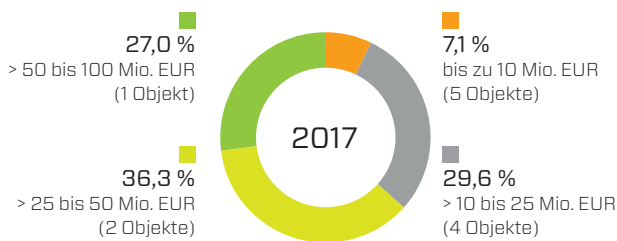
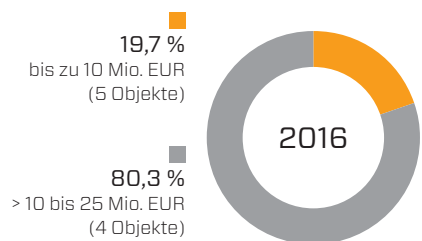
Stand: 31.12.2017



Größenklassen der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte /Kaufpreise

Stand: 31.12.2016

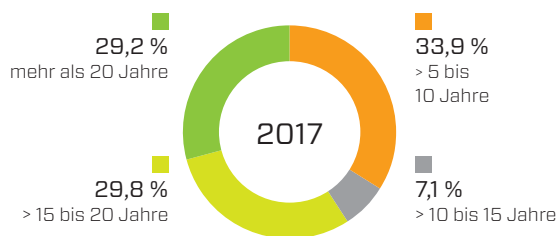
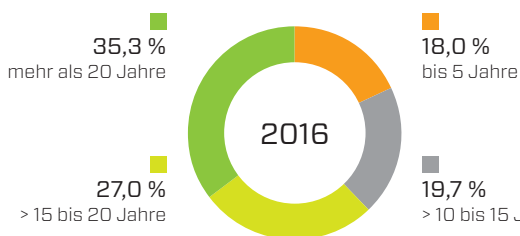
Stand: 31.12.2017



Wirtschaftliche Altersstruktur¹⁾ / auf Basis der Verkehrswerte /Kaufpreise

Stand: 31.12.2016

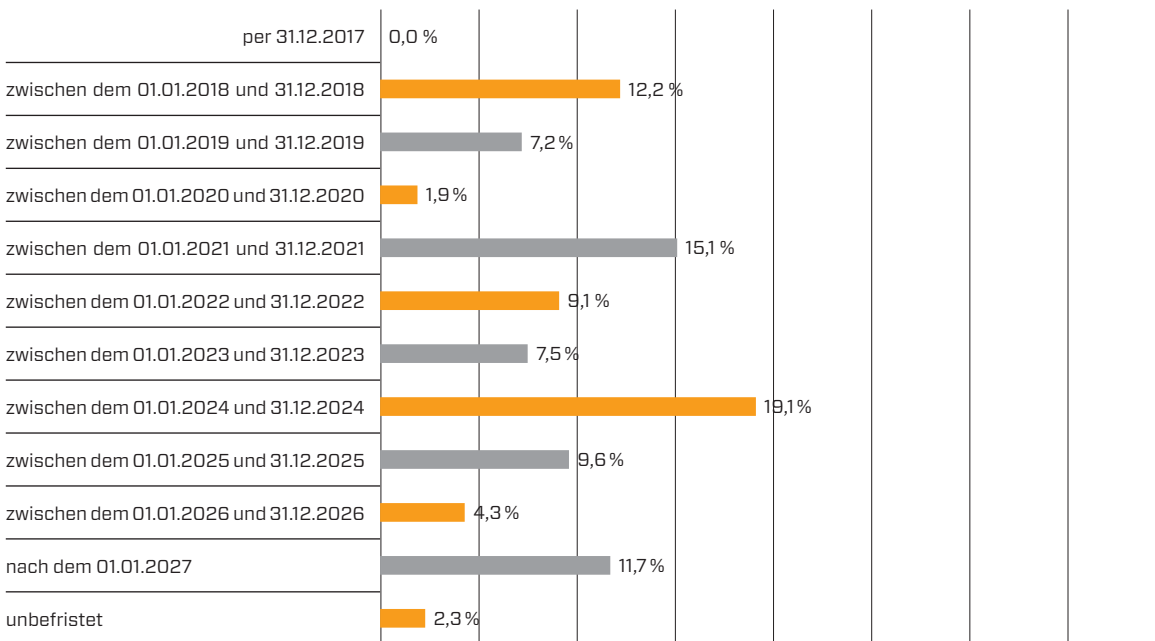
Stand: 31.12.2017



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

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2017



Kredite

Kreditmanagement

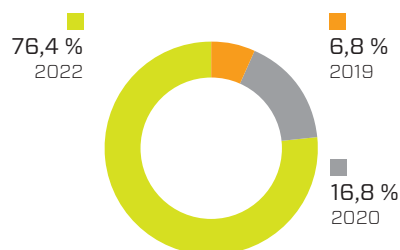
Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 58,9 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 28,4% des Immobilienvermögens.

Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilienerwerben für sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungsgeber möglichst günstige Kreditkonditionen für den LEADING CITIES INVEST verhandelt.

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben.

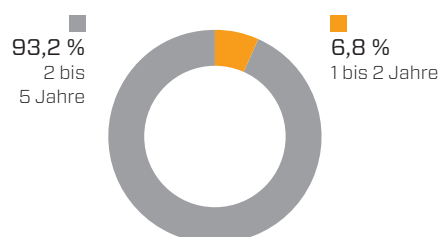
Aufteilung der Kreditvolumina

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2017

	Kreditvolumen (Direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (Indirekt) in Mio. EUR	Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	45,9	13,0	58,9	28,4
Gesamt	45,9	13,0	58,9	28,4





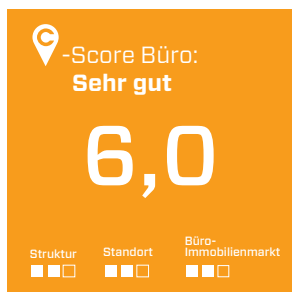
Leading Cities
International

Immobilienenerwerbe während des Berichtszeitraumes

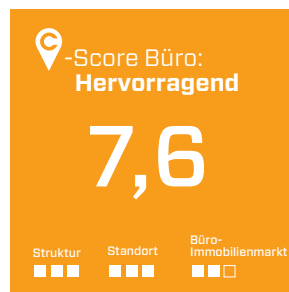
Mit dem Besitzübergang des Brüsseler Bürogebäudes »Nerviens 85« im Juli 2017 stieg die Zahl der Immobilienenerwerbe während des Geschäftsjahres auf drei. Vorangegangen war der Kauf der Büroobjekte »Campus E« in München und »Le Copernic« in Paris. Mit ihren Standort- und Objektqualitäten fügen sich die drei Immobilien perfekt in das hochwertige Portfolio des LEADING CITIES INVEST ein.

Das Städte-Bewertungsmodell C-Score der KanAm Grund klassifiziert München, Paris und Brüssel als Leading Cities International mit jeweils hervorragenden bzw. guten Noten für die Nutzungsarten Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie für die Nutzungsart Hotel.

Brüssel



München



Paris



Büro-Spitzenmiete p.a.

310,-
€/qm

Q3 2017

Büro-Spitzenmiete p.a.

426,-
€/qm

Q3 2017

Büro-Spitzenmiete p.a.

810,-
€/qm

Q3 2017

Büro-Leerstandsrate

8,9%

Q3 2017

Büro-Leerstandsrate

3,3%

Q3 2017

Büro-Leerstandsrate

6,2%

Q3 2017

**Brüssel
Nerviens 85**

Avenue des Nerviens 85

Büro, Multi-Tenant-Gebäude

Besitzübergang: 07/2017



**München
Campus E**

Georg-Brauchle-Ring 64 – 66

Büro, zu 100 % an drei Mieter
vermietet

Besitzübergang: 06/2017



**Paris/Meudon
Le Copernic**

1 – 3, Rue Jeanne Braconnier

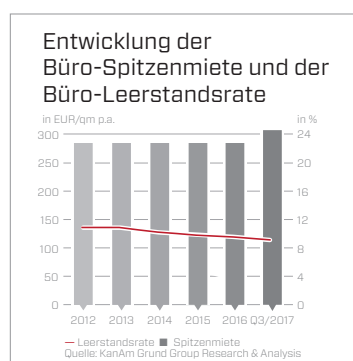
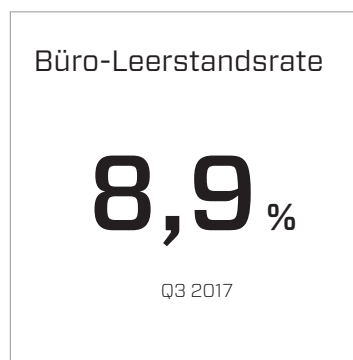
Büro, zu 100 % an einen
Mieter vermietet

Besitzübergang: 04/2017



Brüssel

Auf Tuchfühlung mit der
großen europäischen Politik



Dank seiner enormen politischen Bedeutung wird Brüssel gerne auch als inoffizielle Hauptstadt der Europäischen Union bezeichnet. Europäische Kommission, Europäisches Parlament, NATO und weitere internationale Organe haben hier ihren Sitz. Dies macht Brüssel zum weltweit zweitgrößten Tagungsstandort. Das Quartier Européen mit seinen modernen Verwaltungsgebäuden, aber auch zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten wie der Grand Place ziehen jedes Jahr Millionen von Touristen an und sorgen für eine hohe Übernachtungszahl von 6,3 Mio. in Brüssel. Insbesondere der Hotelmarkt profitiert daher von einer dynamischen Nachfrage.

Vor allem die Nähe zu europäischen Institutionen veranlasste zahlreiche Unternehmen und Interessenverbände, sich in der belgischen Hauptstadt niederzulassen. In der Folge entwickelte sich Brüssel bis heute mit rund 13 Mio. qm zum siebtgrößten Büroimmobilienmarkt Europas und gleichzeitig zu einem bedeutenden Tourismusstandort. Das Tourismusgeschäft soll laut städtischer Planung bis zum Jahr 2020 auf rund 10 Mio. Übernachtungen jährlich ausgebaut werden.

Die Analyse von Brüssel durch das Fondsmanagement des LEADING CITIES INVEST mithilfe des C-Score Modells führte zu einer positiven Einstufung. Die Stadt erreicht als Leading City International das Gesamtscoring-Ergebnis »Sehr gut«. Die Note basiert u. a. auf der sehr guten Standortqualität. Brüssel ist eine innovative Stadt mit einem nachhaltigen Citymanagement und hoher Lebensqualität. In Europa nimmt es nach einem international anerkannten Ranking als Kongressstadt die Spitzenstellung ein.

Der Immobilienmarkt ist entsprechend sehr gut positioniert und zeichnet sich durch eine hohe Marktliquidität, eine geringe Volatilität, eine robuste Flächennachfrage, einen moderaten Leerstand und eine moderate Baupipeline aus.



Leading City
International
Brüssel

Immobilienwerb:

Nerviens 85, Brüssel

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

Die Attraktivität des Standorts mit seiner Nähe zur großen Politik macht »Nerviens 85« zur begehrten Adresse. Zu den Mietern der neuesten Fondsimmoblie zählen gemeinnützige Institutionen, internationale Rechtsanwaltskanzleien, Botschaften, Ländervertretungen und Interessenverbände.



Vorzeigeobjekt in bester Lage

Lage:

Avenue des Nerviens 85; markantes Eckgrundstück im Léopold-Distrikt, dem attraktivsten innerstädtischen Teilmarkt; dort haben die meisten Institutionen der EU ihren Sitz; ggü. dem »Jubelpark« mit seinen bekannten Museen, einer der wenigen städtischen Grünanlagen

Verkehrsanbindung:

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

Nutzung:

Büro

Mieter:

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

Mietverträge:

Mittel- bis langfristige Mietverträge bis teilweise ins Jahr 2025

Fertigstellung (Refurbishment):

1990 / 2012

Besonderheiten:

Markantes Gebäude mit guter Visibilität; guter Mietermix mit bonitätsstarken Mietern



Namentlich handelt es sich dabei u. a. um den Europäischen Automobil-Herstellerverband ACEA, die Niederlassung der Banco Santander Benelux, die Interessenvertretung der deutschen Rechtsanwälte bei den europäischen Institutionen BRAK (Bundesrechtsanwaltskammer) und die CMS Brüssel als Repräsen-

tanz der internationalen Rechtsanwaltskanzlei von CMS Deutschland und deren Kompetenzcenter für Europa- und Wettbewerbsrecht.

Außerdem im Mieterportfolio: die Interessenvertretung von Einzel- und Großhändlern auf europäischer Ebene »EuroCommerce« als Zusammenschluss von 31 nationalen Verbänden mit rund 6 Millionen Unternehmen. Und schließlich das EU-Büro der Menschenrechtsorganisation Europarat (Conseil de l'Europe) sowie Alpha Insurance – Enstar, ein belgischer Versicherungsbund und Teil der Enstar Group Limited.

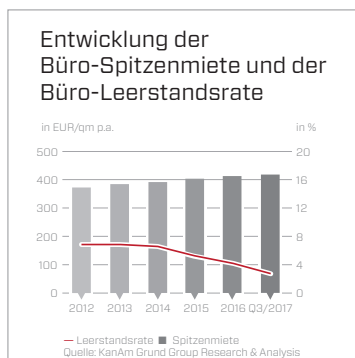
Die durchweg bonitätsstarken Mieter teilen sich die zehn Ober- und vier Untergeschosse sowie die 179 Parkplätze von »Nerviens 85«. Insgesamt verfügt das Objekt über rund 9.300 qm Nutzfläche. Die Immobilie ist zu 100 % vermietet. Sie wurde 1990 errichtet und 2012 umfassend renoviert. Ein weiterer Vorzug des Objekts ist seine exzellente Verkehrsanbindung, zu der auch Metro- und Busstationen beitragen.



München

Die Top-Metropole im Süden





Manche behaupten, die Stadt habe das Siegergen des FC Bayern München. Regelmäßig wird die Isar-Metropole von internationalen Jurys als eine der lebenswertesten Städte weltweit gekürt. Und immer häufiger hört man den Vergleich, dass die Dynamik, der man hier begegnet, an globale Wachstumszentren wie das Silicon Valley bei San Francisco erinnert.

München mit inzwischen 1,5 Mio. Einwohnern ist die drittgrößte Stadt Deutschlands und eine der am schnellsten wachsenden und wirtschaftlich erfolgreichsten Metropolen Europas. Dabei punktet die Stadt vor allem mit Innovationen, Investitionen und Produktivität.

Viele bedeutende Unternehmen haben hier ihren Sitz, darunter sieben der wertvollsten Firmen Deutschlands, die im Deutschen Aktienindex DAX gelistet sind bzw. waren: Siemens, BMW, Linde,

Allianz, Munich Re, Infineon und ProSiebenSat.1. IBM hat in München einen neuen Standort errichtet, und Microsoft ist mit seiner Deutschland-Zentrale präsent.

Mit der Ludwig-Maximilians-Universität und der Technischen Universität besitzt München zwei große Hochschulen von höchstem Ansehen.

Die Stadt an der Isar zieht jährlich rund 10 Mio. Touristen aus der ganzen Welt an. Die Zahl der Übernachtungen pendelt dabei um 14 Mio. Gäste schätzen München als Shoppingdestination und Kulturhauptstadt mit zahlreichen Museen, Theatern und Baudenkmälern. Die Bayerische Staatsoper genießt Weltruf.

München ist regelmäßig Veranstaltungsort internationaler Sportveranstaltungen, Kongresse – und natürlich des weltbekannten Oktoberfests.



Leading City International München

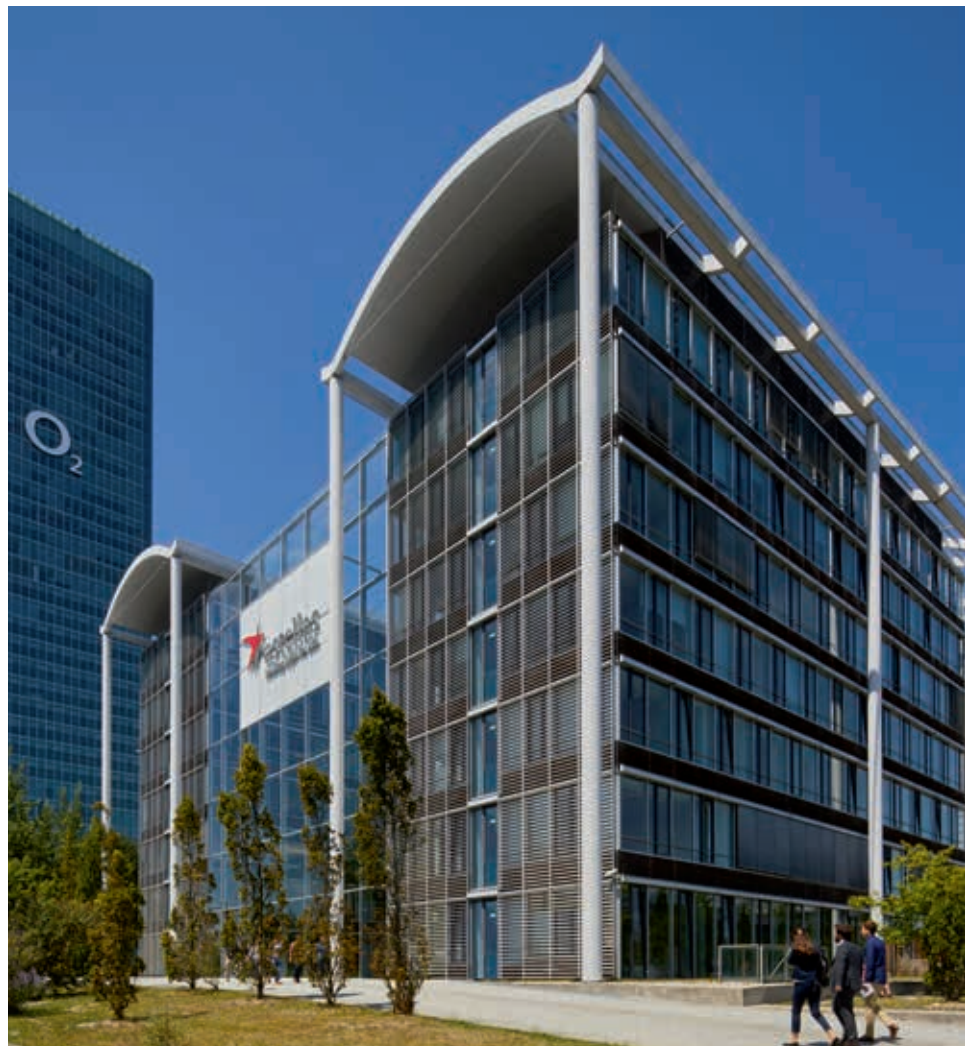
Immobilienwerb:

Campus E, München

Das Objekt befindet sich in der für IT-Unternehmen begehrten Mikrolage im Stadtgebiet Nord-West, einem Standort mit einer Leerstandsrate von nur rund 1,8 %. Für diesen positiven Wert sorgen vor allem BMW und mehrere Technologiekonzerne, allen voran Telefónica – besser bekannt unter dem Namen O₂ – sowie die Landeshauptstadt selbst, die mit rund 35.000 Beschäftigten der größte kommunale Arbeitgeber in Deutschland ist.

Die Stadt München ist Hauptmieter in »Campus E« mit dem landeseigenen IT-Dienstleister »it@M«, der sämtliche Obergeschosse angemietet hat. Das Gebäude mit der zentralen Abteilung für Informationstechnik wird auch IT-Rathaus der Landeshauptstadt genannt.

Im EG wird die Kantine von O₂ betrieben. In direkter Nachbarschaft steht der 150 m hohe O₂-Tower (Hochhaus Uptown München), der sowohl an BMW als auch O₂, den Marktführer im Mobilfunksegment in Deutschland, vermietet ist. Die Vermietungsquote von »Campus E« beträgt 100 %. Die Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2023 und sind voll indexiert.





Das siebengeschossige Objekt wurde 2004 erbaut und verfügt über rund 9.200 qm moderne Büroflächen und 87 Stellplätze. Die moderne Aluminium-Glas-Fassade, die mit einer Pinienholzverkleidung akzentuiert ist, verleiht dem Objekt einen lichtdurchlässigen Charakter und macht es besonders attraktiv.

»Campus E« in München ist eine weitere stabile Ertragslage des LEADING CITIES INVEST und das erste Objekt des Fonds mit einem Wert von über 50 Mio. EUR.

Das IT-Rathaus

Lage:

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

Verkehrsanbindung:

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

Nutzung:

Büro, Kantine

Mieter:

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

Mietverträge:

Laufzeiten bis Ende 2023, voll indexiert

Fertigstellung (Refurbishment):

2004

Besonderheiten:

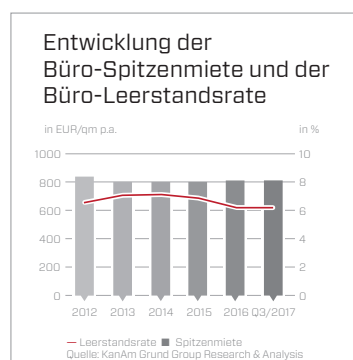
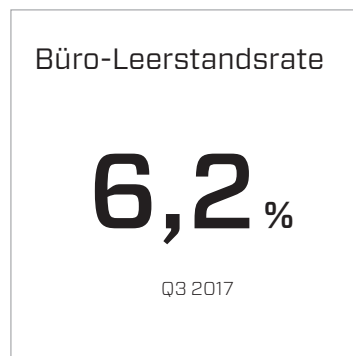
DGNB-Gold-Zertifikat für die Nachhaltigkeit der Immobilie; moderne Aluminium-Glas-Fassade, die mit einer Pinienholzverkleidung akzentuiert ist



Paris

Frankreichs überragendes Zentrum





In Frankreich ist alles auf Paris ausgerichtet: Wirtschaft, Politik, Kunst, Kultur und Medien. Die Metropolregion Paris ist das dominierende Wirtschaftszentrum Frankreichs. Ein Viertel der Produktionsbetriebe des Landes hat sich rund um die Leading City niedergelassen. Gleichzeitig ist Paris auch internationale Modehauptstadt und eines der beliebtesten Reiseziele der Welt. Mit rund 18 Millionen ausländischen Touristen pro Jahr ist die Stadt eine der meistbesuchten Städte weltweit.

Die besonderen Stärken der Leading City International sind in vielen Bereichen herausragend. Der Immobilienmarkt ist hoch liquide. Mit über 57 Mio. qm Bürofläche ist die Metropole der größte Büroimmobilienmarkt der Welt. Dazu kommt ihre führende Rolle im internationalen Tourismus und Shopping. Die Spitzenmieten bei Büro-Objekten liegen bei

810 EUR/qm p.a. Die Analyse von Paris nach dem C-Score Modell von KanAm Grund ergab für die Metropole eine Einstufung als Leading City International mit dem Gesamtscore-Ergebnis »Sehr gut«.

Drei Flughäfen und sechs große Kopfbahnhöfe sind Teil der exzellenten Infrastruktur. Paris besitzt eine hohe Standortattraktivität: Von den 500 umsatzstärksten Unternehmen weltweit haben 29 ihre Zentrale in der französischen Hauptstadt. Organisationen wie UNESCO, OECD und ICC haben hier ihren Sitz. Die Wirtschaftskraft der Metropole ist enorm: Paris steht für rund ein Drittel des französischen Bruttoinlandsproduktes. Die Region gehört zu den wohlhabendsten Europas. Nicht umsonst ist die Stadt führend in der Produktion und dem Angebot von Luxusgütern.



Leading City
International
Paris

Immobilienwerb:

Le Copernic, Paris/Meudon

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

»Le Copernic« an der Rue Jeanne Braconnier wechselte im April 2017 als Fondsobjekt Nummer zehn in den LEADING CITIES INVEST. Die Immobilie besitzt eine Nutzfläche von rund 11.000 qm, verteilt auf zwei Gebäudeachsen mit drei bzw. fünf Geschossen, sowie eine Tiefgarage. Die Immobilie wurde 1987 erbaut und in den Jahren 2007/2008 umfangreich modernisiert.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe besteht Anschluss an zwei Autobahnen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch mehrere Buslinien und eine metro-ähnliche Straßenbahn, die Tramway 6, bedient.

Das Gebäude ist vollständig an Dassault Systèmes vermietet. Der Mietvertrag wurde 2016 neu geschlossen und hat eine Laufzeit bis Ende 2024.

Die Mieterin ist eine Konzerntochter von Dassault Aviation, dem Weltmarktführer bei gehobenen Geschäftsflugzeugen. Dassault Systèmes ist ein multinationales Softwareunternehmen mit 14.000 Mitarbeitern und dem europäischen Hauptsitz in Meudon. Dassault Systèmes ist bekannt für 3D-Design-Software für die Automobil- und Luftfahrtindustrie, Transport- und Einzelhandels- sowie Produkt-Lifecycle-Managementlösungen.





Haus der Dassault-Software-Schmiede

Lage:

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

Verkehrsanbindung:

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

Nutzung:

Bürogebäude

Mieter:

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

Mietverträge:

Langfristiger Mietvertrag bis Ende 2024

Fertigstellung (Refurbishment):

2007/2008

Besonderheiten:

Bonitätsstarker Mieter; flexibles Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit als Multi- oder Single-Tenant-Gebäude; etablierter Standort im Westen der Stadt. Stadtteil bekannt als Standort größerer Forschungsunternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik, der Grundlagenforschung und der Astronomie sowie der neuen Technologien (Hauptsitz von Thales, Bouygues Telecom, Dassault Aviation)



LEADING CITIES
INVEST
Fondsportfolio

Immobilienbestand

Das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST bestand zum Stichtag 31. Dezember 2017 aus zwölf Objekten mit den Qualitätseinstufungen Core und Core-plus. Alle Immobilien haben ihre Standorte in europäischen Metropolen, die für Immobilieninvestitionen ein nachhaltig günstiges Umfeld bieten: München, Hamburg, Frankfurt am Main, Brüssel und Paris.



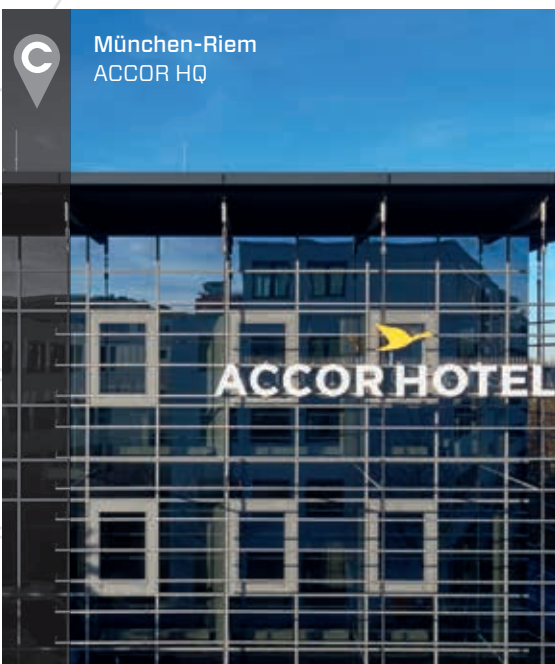
Hamburg
-Score Büro: **6,0**
Sehr gut

Brüssel
-Score Hotel: **5,1**
Gut

Frankfurt
-Score Büro: **8,2**
Hervorragend

Paris
-Score Einzelhandel: **7,1**
Sehr gut

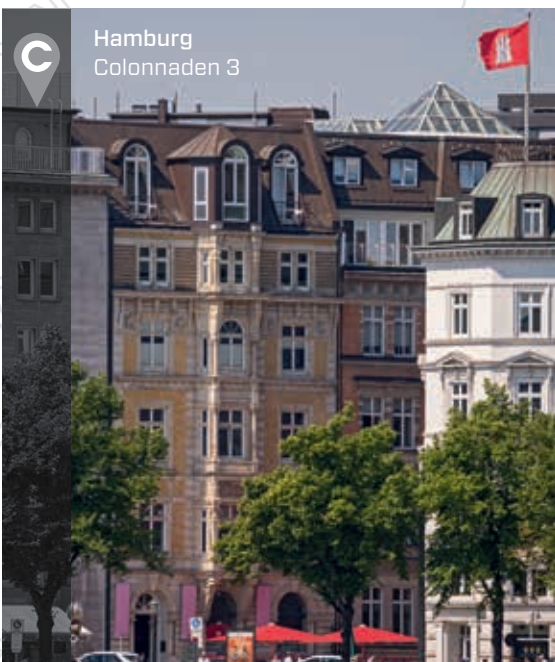
München
-Score Büro: **7,6**
Hervorragend



München-Riem
ACCOR HQ



Frankfurt am Main
Oeder Weg



Hamburg
Colonnaden 3



Brüssel
ADAGIO ACCESS



Paris
Rue de Charonne



Leading City International München

Score Büro:
Hervorragend

7,6

Struktur Standort Büro-Immobilienmarkt



ACCOR HQ, München-Riem

Im November 2016 erwarb der LEADING CITIES INVEST die Verwaltungszentrale der Accor Hotellerie GmbH in München. Das Gebäudeensemble im Stadtteil Riem verfügt über rund 7.600 qm Nutzfläche in einer markanten Gebäudestruktur gleich neben der Einfahrt zur Messestadt Riem. Die Anbindung des Individualverkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs über U- und S-Bahn ist sehr gut.

Das Gebäudeensemble in der Hanns-Schwindt-Straße 2-4 wurde 2001 erbaut und verfügt über eine moderne Eingangshalle als Spitze der beiden gleichschenkeligen Flügelbauten. Diese sind über einen geschlossenen Laubengang durch einen begrünten Innenhof mit dem Pavillon-Gebäude verbunden. Die Flächen verteilen sich auf zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse. Das Gebäude verfügt über 97 Tiefgaragenstellplätze sowie 18 Stellplätze im Innenhof.



Lage:

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

Verkehrsanbindung:

Gute Anbindung an den ÖPNV (U2) sowie den Individualverkehr

Nutzung:

Gewerbe (Büro)

Mieter:

AccorInvest Germany GmbH (Deutschland-Zentrale Accor-Konzern)

Mietverträge:

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

Fertigstellung (Refurbishment):

2001

Besonderheiten:

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



Das gesamte Gebäude ist bis 2021 an die AccorInvest Germany GmbH vermietet. Die französische Hotelunternehmensgruppe betreibt in Deutschland mehr als 330 Hotels verschiedener Marken. Mit einem Umsatz von rund 5,5 Milliarden Euro jährlich und rund 180.000 Mitarbeitern in fast 100 Ländern zählt Accor zu den größten Hotelbetreibern weltweit.



Leading City
International
Frankfurt
am Main

Score Büro:
Hervorragend

8,2

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Oeder Weg, Frankfurt am Main

Die Immobilie Oeder Weg 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 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 Taxistände befinden sich direkt vor dem Haus.

Das funktionale Gebäude ist als sogenanntes Multi-Tenant-Objekt auf eine kleinteilige Nutzung ausgelegt und derzeit an neun Mietparteien vermietet. Bei einer Gesamtnutzfläche von rund 2.800 qm befinden sich auf seinen fünf Etagen neben medizinischen Dienstleistern wie Physiotherapeuten überwiegend Arztpraxen und im Erdgeschoss ein Restaurant. Während des Berichtszeitraumes konnte die Neuvermietung an eine weitere Arztpraxis erreicht werden mit Mietbeginn April 2018. Damit ist das Objekt ab diesem Zeitpunkt vollvermietet.





Lage:

Prominente Citylage nahe der Hauptwache

Verkehrsanbindung:

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

Nutzung:

Arztpraxen, Medizinische Dienstleister, Restaurant

Mieter:

Zu rund 94 % an neun Vertragsparteien vermietet

Mietverträge:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund vier Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

2015

Besonderheiten:

Ärztelhaus in Citylage, auf kleinteilige marktgerechte Vermietung ausgelegt



Leading City International Hamburg

Score Büro:
Sehr gut

6,0

Struktur Standort Büro-
Immobilienmarkt



Colonnaden 3, Hamburg

Das denkmalgeschützte Gebäude im Teilmarkt City steht in einem der prominentesten Quartiere Hamburgs. »Colonnaden 3« wurde 1877 erbaut und seitdem fortlaufend renoviert. Im Sinne einer breiten Diversifikation ist es derzeit an sieben unterschiedliche Parteien vermietet.

Das prägnante Gebäude mit der historischen Fassade im Stil der Neurenaissance liegt in einer der ältesten und prächtigsten Fußgängerzonen Deutschlands. Die Straße bildet die Achse zwischen Alster und Dammtor. Der Jungfernstieg, der Gänsemarkt mit der Gänsemarkt-Passage, das Rathaus und die Staatsoper liegen in unmittelbarer Nähe.



Lage:

Spitzenlage in der Hamburger City mit Blick auf die Binnenalster

Verkehrsanbindung:

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

Nutzung:

Einzelhandel/Büro/Restaurant

Mieter:

Zu 84 % an sieben Vertragsparteien vermietet (per 31. Dezember 2017)

Mietverträge:

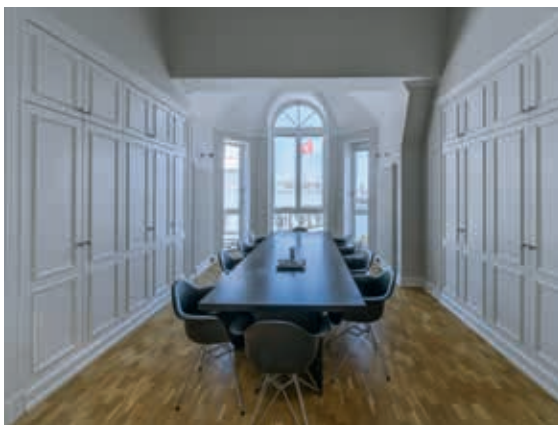
Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund drei Jahre

Fertigstellung (Refurbishment):

2008

Besonderheiten:

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



Die U-Bahn-Station »Gänsemarkt« und die U-/S-Bahn-Station »Jungfernstieg« sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso schnell lassen sich Bushaltestelle und Taxistand erreichen.

Zu den Mietern zählen ein Spezialitätenrestaurant im Souterrain, zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie exklusive Büroflächen für Steuerberater, Rechts-

anwälte und Beratungsunternehmen auf den fünf Etagen. Während des Geschäftsjahres gelang die Vermietung von Einzelhandelsflächen an die Unternehmen »Von Spreckelsen«, auf den Handel mit Luxusuhren spezialisiert, und Giant Taste Germany, einen Anbieter elektrischer Rauchwaren. Die Mietverträge laufen teils noch langfristig bis 2020, 2023 bzw. 2026.





Leading City
International
Brüssel

Score Hotel:
Gut

5,1

Struktur Standort Hotel-
Immobilienmarkt



ADAGIO ACCESS, Brüssel

Mit dem Erwerb des Brüsseler Apart-Hotels »ADAGIO ACCESS« im Dezember 2014 hatte das Fondsmanagement erstmals die attraktive Nutzungskategorie Hotel für den LEADING CITIES INVEST besetzt. Das Gebäude im Brüsseler Léopold-Distrikt profitiert von seiner guten Verkehrsanbindung. Mehrere Metro- und Busstationen liegen im Umkreis von rund 200 Metern, der 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.



Lage:

Zentrale Lage im Brüsseler Léopold-Distrikt nahe den EU-Institutionen

Verkehrsanbindung:

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

Nutzung:

Apart-Hotel

Mieter:

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

Mietverträge:

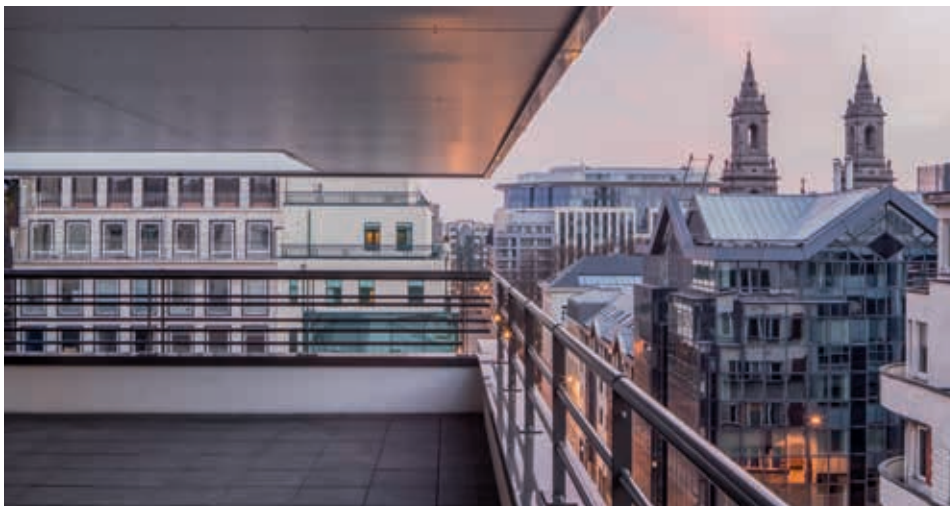
Laufzeit bei Erwerb rund 13 Jahre

Fertigstellung:

2012

Besonderheiten:

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



Bei dem Hotel handelt es sich um ein sogenanntes Apart-Hotel der Economy-Class mit 110 »Serviced Apartments«. Die Zimmer werden in der Regel über einen längeren Zeitraum von mehreren Wochen oder Monaten gebucht. Das moderne, erst 2012 errichtete Gebäude befindet sich zentral zwischen Europäischem Parlament, Europäischer Kommission und diversen Ländervertretungen. Die neuwertige Immobilie mit neun oberirdischen Geschossen verfügt über eine einfache, aber funktionelle Ausstattung und bietet eine hohe Flächeneffizienz.



Leading City International Paris

Score
Einzelhandel:
Sehr gut

7,1

Struktur Standort Einzelhandel-
Immobilienmarkt



Rue de Charonne, Paris

Mitten im prosperierenden Bastille-Viertel der Seine-Metropole steht dieses Objekt mit fünf gehobenen Einzelhandelsgeschäften. Jede der vollvermieteten Boutiquen ist juristisch und gebäudetechnisch eigenständig und daher unabhängig voneinander veräußerbar. Sie sind an die folgenden fünf namhaften Markenartikler vermietet: das extravagante Mode-Label »COS« des schwedischen H & M-Konzerns, die französische Luxus-Schuhmarke »Repetto«, die beiden Trend-Modemarken »Harris Wilson« und »SUNCOO« sowie die belgische Bäckerei- und Kaffeehaus-Kette »Le Pain Quotidien« (mehr zu den Marken siehe rechts).

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

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

Lage:

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

Verkehrsanbindung:

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

Nutzung:

Einzelhandel

Mieter:

Boutiquen zu 100 % an fünf Markenartikler vermietet, u. a. H & M-Label COS, Luxus-Schuhmarke Repetto

Mietverträge:

Laufzeiten ursprünglich zwischen neun und zwölf Jahren

Fertigstellung (Refurbishment):

2014

Besonderheiten:

Lage im aufstrebenden Trendviertel, bekannte Labels als Mieter, Objekte unabhängig voneinander veräußerbar, langfristige Mietverträge

5 Mieter – 5 Markennamen

COS:

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

Repetto:

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

Harris Wilson:

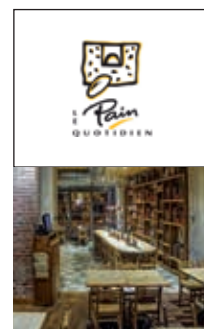
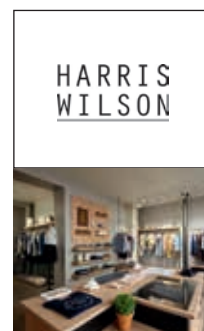
Bei dem französischen Mode-Anbieter finden sich sowohl Damen- als auch Herren-Kollektionen. Die Marke ist Experte für hochwertige Strickwaren und wurde 1975 gegründet.

SUNCOO:

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

Le Pain Quotidien:

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





LEADING CITIES
INVEST

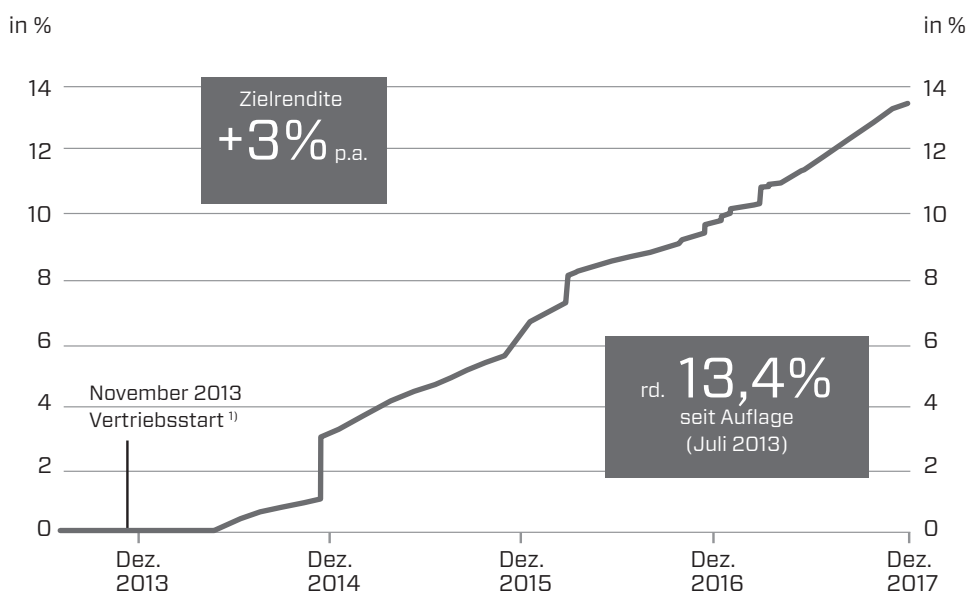
Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

das Wachstum des LEADING CITIES INVEST während des Geschäftsjahres 2017 bietet gleichzeitig Perspektiven für die Zukunft. Mit nunmehr bereits zwölf ertragsstarken Immobilien und einem Fondsvolumen von deutlich über 200 Mio. EUR wird eine noch breitere Diversifizierung des Immobilienportfolios, vor allem hinsichtlich der Größenklassen der zum Erwerb anstehenden Objekte, möglich. Aufgrund des robusten Wachstums der europäischen Wirtschaftszone, verbunden mit positiven Prognosen, bieten sich zunehmend Standorte zur geografischen Allokation sowie Nutzungsarten an, die bislang weniger im Fokus der Investoren standen.

Anlageerfolg: +3,3% p.a.

Wertentwicklung seit Auflage / Stichtag 31. Dezember 2017



¹⁾ Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

Steigerung
Immobilienvermögen:

+180%

Fondsvermögen:

204 Mio. EUR

Vermietungsstand:

98,8%

Top-Bewertungen:

»Portfolio Construction
Award 2013«



Upgrade

Immobilienfonds
Rating Juni 2017



Ein neuer Aspekt könnte künftig bei Standortentscheidungen von Immobilieninvestoren in Europa an Bedeutung gewinnen: Nach dem erklärten Brexit machen sich Teile der britischen Banken- und Finanzbranche für den Umzug bereit. Eine Reihe von Metropolen in Ländern der EU erhofft sich davon Impulse. Diese Entwicklung werden wir aufmerksam beobachten und in unsere Entscheidungen einbeziehen. Gleichzeitig bleibt der Immobilienmarkt insbesondere in London, aber auch in ausgesuchten britischen Metropolen weiter interessant, da er aktuell attraktive Einstandsrenditen bietet.

Als Beimischung des Immobilienportfolios eruieren wir auch Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen. Die Nutzungsart »Logistikimmobilie« bietet attraktive Renditen. Die Objekte liegen zumeist am Stadtrand bzw. im Verkehrsnetz von Metropolen und verfügen über eine gute Abbindung an das Fernstraßennetz.

Nachdem das Fondsmanagement im zweiten Halbjahr 2017 aussichtsreiche Investmentmöglichkeiten in die engere Wahl gezogen hatte, verlief der anschließende, Mitte Dezember beendete CashCall erfolgreich. Zum Ende des Geschäftsjahres am 31. Dezember 2017 befanden sich die Akquisitionsverhandlungen bereits in der fortgeschrittenen Phase. Das Fondsmanagement hält dabei an seiner Praxis fest, keine Details bis zur Unterzeichnung der Verträge öffentlich zu machen. Der Grund dafür ist der anhaltend hohe Wettbewerb von Investoren.

Die Herausforderung liegt wie zuletzt in der Konkurrenz um gute Objekte. Vor allem Investoren aus dem Mittleren Osten, aus Asien und den USA halten die Nachfrage in Europa hoch. Deutschland, wo der LEADING CITIES INVEST mit dem größten Anteil investiert ist, bleibt der am meisten gefragte Markt. Generell muss mit weiter steigenden Preisen ge-

rechnet werden. Diese Entwicklung bietet dem LEADING CITIES INVEST aber auch Chancen auf Wertsteigerungen bzw. gewinnbringende Verkäufe.

Im Wettbewerb der Investoren haben sich die innovativen Investmentmodelle der KanAm Grund als vorteilhaft bewährt. Mit dem C-Score und dem Property Selection Modell wurden exklusive Instrumente entwickelt, die valide Argumente bei konkreten Investitionsentscheidungen liefern. Dabei stehen die Zielrendite zum Geschäftsjahresende von 3 % p.a. und die Chance auf Wertsteigerungen der Objekte weiterhin im Vordergrund.

Die Suche nach Auswegen aus dem Niedrigzins-Umfeld bleibt für Sparer und Anleger eine Herausforderung. Auf Basis der sicherheitsorientierten Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) bietet der LEADING CITIES INVEST als neue Form der Immobilienanlage seinen Anlegern gerade in dieser Situation kalkulierbare Renditen und eine Kapitalanlage mit Substanzcharakter. Mit einem Anlageerfolg von 3,3 % p.a. zum 31. Dezember 2017 wurde die Zielrendite erneut übertroffen. Seit Auflage des LEADING CITIES INVEST erreichte die kumulierte Wertentwicklung damit erfreuliche 13,4 %. Eine Basis für die kontinuierlich überdurchschnittliche Wertentwicklung ist die hohe Vermietungsquote mit 98,8 %, die nahezu Vollvermietung bedeutet.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, der LEADING CITIES INVEST hat während des Geschäftsjahres die Wettbewerbsfähigkeit seines Portfolios nach Anzahl der Objekte, nach Standorten, Nutzungsarten und Vermietungsleistung weiter ausgebaut. Mit zwölf Immobilien unterschiedlicher Größen und Altersklassen wurde die Basis geschaffen für weiteres Wachstum, das von einer selektiven Einkaufsstrategie begleitet wird.

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

Frankfurt am Main, 11. April 2018

Mit freundlichen Grüßen

Olivier Catusse

Heiko Hartwig

Hans-Joachim Kleinert

Für die Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Nerviens 85, Brüssel



Zahlen und Fakten

- 54** Rendite, Bewertung und Vermietung
- 59** Vermögensübersicht
- 62** Vermögensaufstellung,
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 70** Vermögensaufstellung,
Teil II: Bestand der Bankguthaben
- 70** Vermögensaufstellung,
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,
Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 71** Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum
- 72** Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 74** Verwendungsrechnung
- 74** Entwicklung des Fondsvermögens
- 76** Entwicklung des LEADING CITIES INVEST
- 77** Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 81** Vermerk des Abschlussprüfers
- 82** Steuerliche Hinweise
- 107** Einkommensteuerliche Zwischengewinne
- 108** Immobilien- und Aktiengewinne
- 109** Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG
- 115** Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG
- 117** Einkommensteuerliche Behandlung der 2017 steuerlich
zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge,
Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge, Anlageergebnis
- 118** Gremien

Rendite, Bewertung und Vermietung

Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2017

	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	GESAMT IN %
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,0	4,2	5,8	4,7 ¹⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-0,2	-1,9	-1,0	-1,3 ¹⁾
Nettoertrag	4,8	2,3	4,8	3,4 ¹⁾
Wertveränderungen	5,7	-1,0	7,5	2,6 ¹⁾
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,1	0,0 ¹⁾
Latente Steuern	-1,3	0,0	-0,7	-0,5 ¹⁾
Ergebnis vor Darlehensaufwand	9,2	1,3	11,7	5,5 ¹⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand	9,2	1,0	17,6	6,9 ²⁾
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	0,0 ²⁾
Gesamtergebnis	9,2	1,0	17,6	6,9²⁾
II. Liquidität				-0,2³⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten				4,9⁴⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)				3,3

¹⁾ bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

²⁾ bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

³⁾ erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

⁴⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

Entwicklung der Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2017

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
	GESAMT IN %	GESAMT IN %	GESAMT IN %	GESAMT IN %
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,7	4,6	5,0	5,5
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	-0,3	-0,1	-0,2
Nettoertrag	3,4	4,3	4,9	5,3
Wertveränderungen	2,6	2,8	0,0	3,7
Ertragsteuern	0,0	-0,4	0,1	0,0
Latente Steuern	-0,5	-1,1	0,0	-1,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,5	5,6	5,0	7,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,9	7,0	6,5	8,9
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	6,9	7,0	6,5	8,9
II. Liquidität	-0,2	0,0	0,0	0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	4,9	3,9	4,6	4,4
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	3,3	3,1	3,3	3,2

Erläuterungen zu den Renditekennzahlen des LEADING CITIES INVEST zum 31. Dezember 2017

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 4,7 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträgen zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 3,4 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Jahresergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien sowie den Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammen. Der Renditeteil aus **Wertänderungen** führt zu einer Ergebnissteigerung von 2,6 Prozentpunkten.

Unter der Position **Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern abzüglich Steuerrückstellungen, fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres sowie Steuerrückerstattungen zusammengefasst, die im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Einfluss von 0,0 % auf den Nettoertrag hatten.

Bei künftigen Immobilienverkäufen fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **latenten Steuern** wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition führt zu einer Ergebnisbelastung von - 0,5 %.

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

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 2017 auf 6,9 %.

Währungsänderungen hatten keinen Einfluss, so dass das Gesamtergebnis bei 6,9 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr - 0,2 %. 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 4,9 % vor Fondskosten bzw. 3,3 % nach der BVI-Methode.

Kapitalinformationen zum 31. Dezember 2017 (Durchschnittszahlen*)

	IN MIO. EUR
Direkt gehaltene Immobilien **	126,8
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien **	19,2
Immobilien gesamt **	146,0
Liquidität	40,9
Kreditvolumen	36,4
Fondsvolumen	157,7

* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2017 ermittelt.
** eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr

Bewertungsinformationen	BELGIEN IN MIO. EUR	DEUTSCHLAND IN MIO. EUR	FRANKREICH IN MIO. EUR	GESAMT IN MIO. EUR
Immobilienvermögen				
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise	60,8	103,2	43,5	207,5
Nachhaltiger Jahresmietsertrag				
Gutachterliche Bewertungsmieten	0,8	2,2	0,6	3,6
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	2,9	1,1	3,0	7,0
Sonstige positive Wertveränderungen ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertveränderungen ¹⁾	1,3	1,9	0,2	3,4
Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt	2,9	1,1	3,0	7,0
Sonstige Wertveränderungen gesamt	-1,3	-1,9	-0,2	-3,4
Wertveränderungen gesamt	1,6	-0,8	2,8	3,6

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

Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2017

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILIGUNGEN	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,6	0,0	0,3	0,0	0,3
Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen	0,0	13,0	0,0	6,9	0,0	5,6
Büro/Archiv	65,6	68,8	0,0	62,3	90,3	67,6
Freizeit	0,0	2,1	0,0	1,1	0,0	0,9
Handel/Gastronomie	0,0	11,0	100,0	13,6	0,0	11,0
Hotel	26,7	0,0	0,0	10,4	0,0	8,4
Kfz	7,7	4,5	0,0	5,4	9,7	6,2
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2017 *

Leerstand	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILIGUNGEN	GESAMT IN %
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen	0,0	0,9	0,0	0,5	0,0	0,4
Büro/Archiv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	1,8	0,0	1,0	0,0	0,8
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	97,3	100,0	98,5	100,0	98,8

Auslaufende Mietverträge (Stand: 31. Dezember 2017)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	FRANKREICH IN %	DIREKT- INVESTMENTS GESAMT IN %	BETEILIGUNGEN	GESAMT IN %
2017	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2018	0,0	28,5	0,0	15,1	0,0	12,2
2019	22,6	0,0	0,0	8,9	0,0	7,2
2020	4,0	1,6	0,0	2,4	0,0	1,9
2021	0,0	35,2	0,0	18,6	0,0	15,1
2022	16,5	2,0	46,9	11,2	0,0	9,1
2023	0,0	17,5	0,0	9,3	0,0	7,5
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	19,1
2025	28,1	1,7	0,0	11,9	0,0	9,6
2026	0,0	2,2	53,1	5,3	0,0	4,3
2027 und länger	28,8	6,0	0,0	14,5	0,0	11,7
unbefristet	0,0	5,3	0,0	2,8	0,0	2,3
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Vermögensübersicht

zum 31. Dezember 2017

A. Vermögensgegenstände	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I. Immobilien ¹⁾			
Geschäftsgrundstücke		178.800.000,00	87,6
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾			
Mehrheitsbeteiligungen		19.419.789,69	9,5
III. Liquiditätsanlagen ²⁾			
Bankguthaben		51.940.549,14	25,4
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.186.521,67		
2. Zinsansprüche	- 32,50		
3. Anschaffungsnebenkosten	7.226.086,69		
3.1 bei Immobilien: 7.226.086,69 EUR			
4. Andere	1.261.121,37	9.673.697,23	4,7
Summe der Vermögensgegenstände		259.834.036,06	127,3
B. Schulden			
V. Verbindlichkeiten aus ³⁾			
1. Krediten	45.900.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	2.091.727,03		
3. Grundstücksbewirtschaftung	1.792.817,67		
4. anderen Gründen	515.658,35	50.300.203,05	24,7
VI. Rückstellungen ³⁾		5.376.289,90	2,6
Summe der Schulden		55.676.492,95	27,3
VII. Fondsvermögen		204.157.543,11	100,0

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 62 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 70

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 70

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST veränderte sich im Wesentlichen aufgrund des Erwerbs der beiden Immobilien Campus E, München, und Nerviens 85, Brüssel, sowie durch Wertveränderungen der Bestandsimmobilien um 104,1 Mio. EUR und beläuft sich nunmehr auf insgesamt 178,8 Mio. EUR.

Die Beteiligungen an **Immobilien-Gesellschaften** weisen durch den Erwerb der ersten Immobilien-Gesellschaft KanAm Grund Copernic Meudon SAS, 3, Rue du Colonel Moll, 75017 Paris einen Wert in Höhe von 19,4 Mio. EUR aus. Die Immobilien-Gesellschaft hält die in Frankreich belegene Immobilie Le Copernic in Meudon-la-Forêt.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2017 insgesamt zwölf Immobilien, darunter die vier in Deutschland belegenen Immobilien Colonnaden 3, Hamburg, Oeder Weg 2–4, Frankfurt am Main, ACCOR HQ, München-Riem und Campus E, München, die beiden belgischen Immobilien ADAGIO ACCESS und Nerviens 85, Brüssel, sowie fünf Einzelhandelsimmobilien in der Rue de Charonne 18–24, Paris, Frankreich.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des LEADING CITIES INVEST entnommen werden (siehe Seiten 62 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (51,9 Mio. EUR) sind als Tagesgelder (1,3 Mio. EUR) sowie auf Kontokorrentkonten (50,6 Mio. EUR) angelegt und betragen 25,4 % des Fondsvermögens.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (10,2 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer

ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den nächsten Objekterwerb benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 1,2 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2018.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Geschäftsjahresende 7,2 Mio. EUR und resultieren aus den elf direkt gehaltenen Bestandsimmobilien.

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (1,3 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (0,5 Mio. EUR), Mietkautionen und Sicherheitseinbehalte (0,3 Mio. EUR) sowie Forderungen aus noch nicht abgerechneten Anteilscheinabsätzen (0,4 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (45,9 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (39,6 Mio. EUR) sowie Frankreich (6,3 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben** (2,1 Mio. EUR) beinhalten noch nicht abgerechnete Anschaffungsnebenkosten der Immobilie Campus E, München (1,4 Mio. EUR) sowie mit 0,3 Mio. EUR die Immobilie ACCOR HQ, München-Riem und jeweils 0,2 Mio. EUR die Immobilien Nerviens 85, Belgien, und Oeder Weg 2–4, Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** (1,8 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 1,7 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kauttionen (0,1 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,5 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer sowie Vergütungsforderungen für die Verwaltung des Sondervermögens (je 0,2 Mio. EUR) und gegenüber Dritten (0,1 Mio. EUR).

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 5,4 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien.

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

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 1,4 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen im Wesentlichen für Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (3,1 Mio. EUR), für Rechts- und Steuerberatung (0,4 Mio. EUR), für Ertragsteuern (0,2 Mio. EUR) sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,3 Mio. EUR) gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 204,2 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2017 wurden 943.499 Anteile ausgegeben und 3.089 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 1.965.846 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 103,85 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2016 und dem 31. Dezember 2017 von 105,55 EUR auf 103,85 EUR. Unter Berücksichtigung der in dem Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung in Höhe von 3,25 EUR sowie der Zwischenausschüttung am 19. Dezember 2017 in Höhe von 1,88 EUR entspricht dies einem Ergebnis von 3,43 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2017 eine Wertentwicklung von 3,3 % nach BVI-Berechnungsmethode.

Vermögensaufstellung, Teil I

Immobilienverzeichnis

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG
LAUFENDE NUMMER		1
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102
LAND		FRANKREICH
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18 - 24
Art des Grundstücks ¹⁾		G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	1.470.444,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	1.600.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾	in EUR	1.535.222,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,8
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	84.173,26
in % des Kaufpreises		6,0
davon Gebühren und Steuern	in EUR	11.777,82
davon sonstige Kosten	in EUR	72.395,44
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	8.466,40
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	58.365,89
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,9
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014
Grundstücksgröße	in qm	58,85 ⁴⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	62,2
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung ⁵⁾		H 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	58,9
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	58,9
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	57,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	57,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	4,6
Mieteinnahmen 01.01.2017 - 31.12.2017 ⁷⁾	in TEUR	-
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2018 - 31.12.2018 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		42,6⁹⁾

ZWISCHENSUMME
IMMOBILIEN

2	3	4	
RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111	
FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18 - 24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18 - 24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18 - 24	
G, V	G, V	G, V	
-	-	-	
1.258.136,00	2.202.879,00	2.152.087,00	
1.340.000,00	2.340.000,00	2.300.000,00	
1.299.068,00	2.271.439,50	2.226.043,00	7.331.772,50
0,6	1,1	1,1	3,6
76.521,14	110.072,72	117.724,84	388.491,96
6,0	6,0	6,0	
10.707,11	15.401,76	16.472,48	
65.814,03	94.670,96	101.252,36	
7.716,05	11.046,77	11.871,71	
53.187,92	76.147,07	81.833,59	269.534,47
0,0	0,0	0,0	0,0
6,9	6,9	6,9	
11/2014	11/2014	11/2014	
1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	
56,15 ⁴⁾	138,35 ⁴⁾	116,60 ⁴⁾	
55,8	133,1	129,7	
-	-	-	
H 100 %	H 100 %	H 100 %	
-	K	K	
50,3	88,2	85,1	
50,3	88,2	85,1	
57,0	57,0	57,0	
57,0	57,0	57,0	
0,0	0,0	0,0	
4,6	4,7	4,8	
-	-	-	
-	-	-	
42,6 ⁹⁾	42,6 ⁹⁾	42,6 ⁹⁾	

Fußnoten siehe
Seite 69

Fortsetzung von Seite 63

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG
LAUFENDE NUMMER		5
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 ¹⁾		G, V
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	7.816.455,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	7.120.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	7.468.227,50
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	339.641,02
in % des Kaufpreises		4,9
davon Gebühren und Steuern	in EUR	56.233,62
davon sonstige Kosten	in EUR	283.407,40
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	34.258,80
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	236.151,06
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,9
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014
Grundstücksgröße	in qm	688,5 ⁴⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	832,8
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung ⁵⁾		H 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	300,2
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	240,2
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	57,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	57,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	8,1
Mieteinnahmen 01.01.2017 - 31.12.2017 ⁷⁾	in TEUR	-
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2018 - 31.12.2018 ⁷⁾⁸⁾	in TEUR	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		42,6 ⁹⁾

			ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
6	7	8	
ADAGIO ACCESS	COLONNADEN 3	OEDER WEG 2 - 4	
BELGIEN	DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND	
1000 BRÜSSEL - QUARTIER LÉOPOLD, RUE DE L'INDUSTRIE 12	20354 HAMBURG, COLONNADEN 3	60318 FRANKFURT AM MAIN, OEDER WEG 2 - 4	
G, V	G	G	
-	-	-	
14.100.000,00	12.300.000,00	14.000.000,00	
14.200.000,00	12.500.000,00	14.000.000,00	
14.150.000,00	12.400.000,00	14.000.000,00	55.350.000,00
6,9	6,1	6,9	27,1
478.406,90	774.432,64	580.488,00	2.561.460,52
3,7	6,3	4,2	
0,00	572.872,50	8.433,00	
478.406,90	201.560,14	572.055,00	
46.870,34	77.294,70	58.577,11	
326.551,49	583.416,24	465.022,11	1.880.675,37
0,2	0,3	0,2	0,8
7,0	7,5	8,0	
12/2014	07/2015	01/2016	
2012	1877/1995 - 2012	1953/2014 - 2016	
577	413	724	
3.284	1.783,3	2.824,4	
-	-	-	
Ho 100 %	B 55 %, H 31 %, F 14 %	B 11 %, P 85 %, H 4 %	
K, L, D	B, K, L	L	
808,9	472,8	630,8	
808,9	483,2	653,0	
55,0	55,0	50,0	
44,5	57,0	49,25	
0,0	16,4	5,8	
9,5	3,8	5,9	
-	384,2	558,5	
-	400,8	598,6	
0,0	29,0	28,6	

Fußnoten siehe
Seite 69

Fortsetzung von Seite 65

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG
LAUFENDE NUMMER		9
NAME DER IMMOBILIE		ACCOR HQ, MÜNCHEN-RIEM
LAND		DEUTSCHLAND
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		81829 MÜNCHEN, HANNS-SCHWINDT-STRASSE 2 - 4
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	20.600.000,00
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	20.900.000,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	20.750.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	10,2
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	1.162.700,00
in % des Kaufpreises		5,6
davon Gebühren und Steuern	in EUR	732.100,00
davon sonstige Kosten	in EUR	430.600,00
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	116.206,31
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	1.029.938,26
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,9
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2016
Bau-/Umbaujahr		2001
Grundstücksgröße	in qm	5.073
Nutzfläche Gewerbe	in qm	7.624,3
Nutzfläche Wohnen	in qm	-
Art der Nutzung ⁵⁾		A 2 %, B 91 %, Kfz 7 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.097,0
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.071,7
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	54,0
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,7
Mieteinnahmen 01.01.2017 – 31.12.2017 ⁷⁾	in TEUR	-
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2018 – 31.12.2018 ^{7)B)}	in TEUR	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises		48,2

		SUMME IMMOBILIEN
10	11	
CAMPUS E, MÜNCHEN	NERVIENS 85, BRÜSSEL	
DEUTSCHLAND	BELGIEN	
80992 MÜNCHEN, GEORG-BRAUCHLE-RING 44 - 66	1040 BRÜSSEL AVENUE DES NERVIENS 85	
G	G	
-	-	
55.900.000,00	46.800.000,00	
56.200.000,00	46.500.000,00	
56.050.000,00	46.650.000,00	178.800.000,00
27,5	22,9	87,8
3.340.468,00	1.216.999,24	8.281.627,76
6,0	2,7	
1.982.500,00	0,00	
1.357.968,00	1.216.999,24	
189.341,97	52.652,21	
3.151.126,03	1.164.347,03	7.226.086,69
1,5	0,6	3,5
9,4	9,6	
06/2017	07/2017	
2004/2017	1990/2017	
5.759	1.339	
9.182,0	9.323,0	
-	-	
B 82 %, H 12 %, Kfz 6 %	B 82 %, H 12 %, Kfz 6 %	
K, L, D	K, L, D	
2.173,0	2.221,1	
2.164,9	2.215,8	
57,0	43,0	
65,0	43,0	
0,0	0,0	
2,8	5,0	
-	821,4	
-	-	
39,3	0,0	

Fußnoten siehe
Seite 69

		II. ÜBER IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG	SUMME DER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
FIRMA		KanAm Grund	
RECHTSFORM		Copernic Meudon SAS	
SITZ DER GESELLSCHAFT		75017 Paris 3, rue du Colonel Moll	
Gesellschaftskapital	in EUR	17.000.000,00	
Beteiligungsquote	in %	100,0	
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	
Darlehen	in EUR	13.000.000,00	
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung	in EUR	19.413.035,73	19.413.035,73
Anteil am Fondsvermögen	in %	9,5	9,5
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt	in EUR	0,00	0,00
in % des Kaufpreises		0,0	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	0,00	
davon sonstige Kosten	in EUR	0,00	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	0,00	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	0,00	
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	-	
Informationen zur Immobilie			
LAUFENDE NUMMER		12	
NAME DER IMMOBILIE		LE COPERNIC	
LAND		FRANKREICH	
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		92360 MEUDON-LA-FORÊT, 1 - 3, RUE JEANNE BRACONNIER	
Art des Grundstücks ¹⁾		G	
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	
Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾	in EUR	28.600.000,00	
Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾	in EUR	28.800.000,00	
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾	in EUR	28.700.000,00	28.700.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	14,1	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	2.353.731,00	
in % des Kaufpreises		8,2	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	1.711.799,70	
davon sonstige Kosten	in EUR	641.931,30	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	156.915,40	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	2.196.815,60	
Anteil am Fondsvermögen	in %	1,1	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,2	
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		04/2017	
Bau-/Umbaujahr		1987/2007/2008	
Grundstücksgröße	in qm	7.200	
Nutzfläche Gewerbe	in qm	11.018,2	
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	
Art der Nutzung ⁵⁾		B 90 %, KFZ 10 %	
Ausstattung ⁶⁾		K, L	
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	1.824,3	
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	1.824,3	
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	54,0	
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	55,0	
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	7,5	
Mieteinnahmen 01.01.2017 - 31.12.2017 ⁷⁾	in TEUR	-	
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2018 - 31.12.2018 ^{7)B)}	in TEUR	-	
Fremdfinanzierungsquote			
in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		45,3	

Fußnoten siehe Seite 69

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

	IN EUR
Summe Immobilien (von Seite 67)	178.800.000,00
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 68)	19.413.035,73
Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene	8.281.627,76

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum

²⁾ Die Fondsimmobiliien werden seit 1. Juli 2014 gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet. Hier sind beide Werte dargestellt.

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

⁴⁾ Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße

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

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

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

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

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

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

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

Leerstandsquote

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

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

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

Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

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

Bruttosollmiete

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

Vermögensaufstellung, Teil II

Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgelder)		
EUR	51.940.549,14	25,4
Bankguthaben gesamt	51.940.549,14	25,4

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		9.673.697,23	4,7
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.186.521,67		0,6
davon Betriebskostenvorlagen: 661.529,50 EUR			
davon Mietforderungen: 415.424,51 EUR			
davon sonstige Forderungen ggü. Mietern: 110.416,83 EUR			
2. Zinsansprüche	-32,50		0,0
3. Anschaffungsnebenkosten	7.226.086,69		3,5
3.1 bei Immobilien: 7.226.086,69 EUR			
4. Andere	1.261.121,37		0,6
davon Forderungen aus Anteilsumsatz: 443.231,80 EUR			
II. Verbindlichkeiten aus		50.300.203,05	24,7
1. Krediten	45.900.000,00		22,5
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	2.091.727,03		1,0
3. Grundstücksbewirtschaftung	1.792.817,67		0,9
4. anderen Gründen	515.658,35		0,3
III. Rückstellungen		5.376.289,90	2,6
IV. Fondsvermögen		204.157.543,11	100,0
Anteilwert in EUR		103,85	
Umlaufende Anteile in Stück		1.965.846	

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Immobilienwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2017

Lage des Grundstücks	DATUM DER KAUFVERPFLICHTUNG	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MID. EUR	GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN IN MID. EUR	VERKEHRS-WERT IN MID. EUR ¹⁾
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Campus E 80992 München, Georg-Brauchle-Ring 64 - 66	05/2017	06/2017	55,7	59,0	56,0
Belgien					
Nerviens 85 1040 Brüssel, Avenue des Nerviens 85	07/2017	07/2017	44,5	45,7	46,6
2. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Frankreich					
Le Copernic 92360 Meudon-la-Forêt, 1 - 3, Rue Jeanne Braconnier KanAm Grund Copernic Meudon SAS, 3, Rue du Colonel Moll, 75017 Paris ²⁾	02/2017	04/2017	- ²⁾	- ²⁾	27,9

¹⁾ Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs

²⁾ Die Gesellschaft wurde neu gegründet.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 85.760,39	
davon Negativzinsen	- 85.760,39		
2. Sonstige Erträge		206.572,87	
3. Erträge aus Immobilien		5.394.957,83	
4. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		131.803,37	
Summe der Erträge			5.647.573,68
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		1.558.996,45	
a) davon Betriebskosten	80.233,72		
b) davon Instandhaltungskosten	1.120.820,80		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	357.941,93		
2. Ausländische Steuern		- 32.069,92	
3. Zinsen auf Kreditaufnahmen		346.357,35	
(davon in Fremdwährung: 95,12 EUR)			
4. Verwaltungsvergütung		809.372,64	
5. Verwahrstellenvergütung		87.821,55	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		358.433,41	
7. Sonstige Aufwendungen		437.623,03	
davon Sachverständigenkosten	128.741,93		
Summe der Aufwendungen			3.566.534,51
III. Ordentlicher Nettoertrag			2.081.039,17
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
2. Realisierte Verluste			0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich			1.171.307,04
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			3.252.346,21
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			5.059.995,55
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			1.382.904,73
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			3.677.090,82
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			6.929.437,03

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen** (– 0,1 Mio. EUR) im Inland resultieren aus der Negativverzinsung von Tages- und Termingeldern.

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

Die **Erträge aus Immobilien** (5,4 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien erzielt.

Bei den **Erträgen aus Immobilien-Gesellschaften** (0,1 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Zinsen aus einem bereits wieder zurückgeführten Gesellschafter-Darlehen.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1,6 Mio. EUR enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten (0,1 Mio. EUR), Instandhaltungskosten (1,1 Mio. EUR) sowie Kosten der Immobilienverwaltung (0,4 Mio. EUR).

Die **Ausländischen Steuern** (– 32 TEUR) beinhalten Steuererstattungen für das abgelaufene Geschäftsjahr auf das im Ausland erzielte Einkommen.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** betreffen die zur Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen (0,3 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft** beträgt für den Berichtszeitraum 0,8 Mio. EUR.

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

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

Die **Sonstigen Aufwendungen** (0,4 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Steuerberatungskosten (0,2 Mio. EUR) sowie Sachverständigenkosten und sonstige Finanzierungskosten (je 0,1 Mio. EUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich der **Ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 2,1 Mio. EUR.

Veräußerungsgeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Veräußerungsgeschäfte getätigt. Daher fielen auch keine realisierten Gewinne oder realisierte Verluste an.

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** beträgt 1,2 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (3,3 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie dem Ertragsausgleich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (3,7 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (5,1 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (– 1,4 Mio. EUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (3,3 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (3,7 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 6,9 Mio. EUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. Dezember 2017

	INSGESAMT IN EUR	JE ANTEIL IN EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	6.924.337,77	3,53
1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	3.671.991,56	1,88
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.252.346,21	1,65
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	48.017,23	0,02
1. Vortrag auf neue Rechnung	48.017,23	0,02
III. Gesamtausschüttung	6.876.320,54	3,51
1. Zwischenausschüttung	3.671.991,56	1,88
a) Barausschüttungen	3.671.991,56	1,88
2. Entnahme Kapitalertragsteuer (inkl. SolZ)	19.658,46	0,01
3. Endausschüttung ¹⁾	3.184.670,52	1,62
a) Barausschüttung	3.184.670,52	1,62

¹⁾ Die Endausschüttung unterliegt dem neuen Investmentsteuergesetz (InvStG). Näheres hierzu finden Sie auf den Seiten 99 ff.

Am 19. Dezember 2017 erfolgte eine Zwischenausschüttung in Höhe von 1,88 EUR je Anteil (gesamt 3.671.991,56 EUR). Des Weiteren erfolgte eine Entnahme zur Abführung der Kapitalertragsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) in Höhe von 19.658,46 EUR bzw. 0,01 EUR je Anteil.

Es wird eine Endausschüttung pro Anteil in Höhe von 1,62 EUR am 3. Mai 2018 vorgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von 1.965.846 ergibt dies einen Betrag von 3.184.670,52 EUR. Es werden 48.017,23 EUR in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	IN EUR	IN EUR
I. Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres		108.243.631,07
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 4.489.039,75
2. Zwischenausschüttung		- 3.671.991,56
3. Mittelzufluss (netto)		98.931.116,56
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	99.241.281,16	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-310.164,60	
4. Ertragsausgleich		1.171.307,04
4. a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		- 614.303,20
davon bei Immobilien	- 614.303,20	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		6.929.437,03
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne	5.059.995,55	
davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste	-1.382.904,73	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		204.157.543,11

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des LEADING CITIES INVEST erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 204,2 Mio. EUR.

1) Ausschüttung für das Vorjahr

Ausgeschüttet wurden 4,5 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (3. Mai 2017) vorhandenen Anteile.

2) Zwischenausschüttung

Am 19. Dezember 2017 fand eine Zwischenausschüttung in Höhe von 3,7 Mio. EUR statt.

3) Mittelzufluss (netto)

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

4) Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich beträgt 1,2 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

4.a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten

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

5) Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seiten 72 f.).

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

Entwicklung des LEADING CITIES INVEST

	31.12.2017 IN MIO. EUR	31.12.2016 IN MIO. EUR	31.12.2015 IN MIO. EUR	31.12.2014 IN MIO. EUR
Immobilien	178,8	74,7	47,4	34,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	19,4	0,0	0,0	0,0
Bankguthaben	51,9	46,1	19,8	3,1
Sonstige Vermögensgegenstände	9,7	3,9	2,7	1,9
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	55,6	16,5	14,8	11,1
Fondsvermögen	204,2	108,2	55,1	28,7
Anteilumlauf in Stück	1.965.846	1.025.436	522.900	278.414
Anteilwert in EUR	103,85	105,55	105,37	103,19
Ausgabepreis in EUR	109,56	111,36	111,17	108,87
Zwischenausschüttung je Anteil in EUR am 19. Dezember 2017	1,88	-	-	-
Endausschüttung je Anteil in EUR	1,62	3,25	3,00	1,15
Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR ¹⁾	3,50	3,25	3,00	1,15
Tag der Endausschüttung	03.05.2018	03.05.2017	10.05.2016	05.05.2015
Anlageerfolg p.a. ²⁾	3,3%	3,1%	3,3%	3,2%
Anlageerfolg seit Auflage ³⁾	13,4%	9,8%	6,5%	3,2%

¹⁾ ohne die abgeführte Kapitalertragsteuer in Höhe von 19.658,46 EUR (s. Verwendungsrechnung auf Seite 74)

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

³⁾ Auflegedatum: 15. Juli 2013

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

1. Angaben nach der Derivateverordnung

Das Sondervermögen war im Berichtszeitraum ausschließlich im Euro-Raum investiert. Absicherungsgeschäfte hinsichtlich Währungskurschwankungen 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	103,85 EUR
3.2	Umlaufende Anteile	1.965.846 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 Bewertern ermittelten Verkehrswert angesetzt.

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

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

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

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

4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

5. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

5.1	Gesamtkostenquote Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.	0,99 %
5.2	Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde dem Fonds nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes beträgt	1,42 %
5.3	Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühren vor.	
5.4	Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.	
5.5	Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
5.6	Dem Sondervermögen wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.	
5.7	Der LEADING CITIES INVEST hält keine Investmentanteile, es wurde daher auch keine Verwaltungsvergütung berechnet.	
5.8	Bei den sonstigen Erträgen handelt es sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Steuerberatungskosten in Höhe von 0,2 Mio. EUR sowie sonstige Finanzierungskosten (0,1 Mio. EUR).	
5.9	Transaktionskosten Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.	4.822.837,24 EUR

6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

6.1	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ¹⁾	823 TEUR
6.2	davon feste Vergütung	731 TEUR
6.3	davon variable Vergütung	92 TEUR
6.4	Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	40 Mitarbeiter
6.5	Höhe des gezahlten Carried Interest	0 TEUR
6.6	Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ¹⁾	510 TEUR
6.7	davon Führungskräfte	510 TEUR
6.8	davon andere Risktaker	0 TEUR

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

7.1	Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
7.2	Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
7.3	Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB siehe Risikoprofil, Seiten 16 f., 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

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

7.6	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,1
7.7	Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,5
7.8	Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,1

7.9 **Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben**

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

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

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

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

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

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

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

Vermerk des 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 2017 bis 31. Dezember 2017 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 Sondervermö-

gens 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 2017 bis 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 16. April 2018

Deutsche Baurevision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirnaichner	Cullmann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

(Darstellung der Rechtslage bis zum 31. Dezember 2017)

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. 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.

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. Gegebenenfalls kann es jedoch zu einer definitiven Belastung von einer Kapitalertragsteuer i. H. v. 15 % auf deutsche Dividenden und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine kommen, wenn bestimmte Vorgaben des Einkommensteuergesetzes nicht eingehalten werden können. 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 dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. 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 Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung
Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 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 den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotfüh-

renden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragscheine 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 inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 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 10 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 Abs. 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 im Inland 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 (s. o.).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften 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 steuerlich 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 Veräußerungsgewinns 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 ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

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

Zum 31. Dezember 2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist nach den o. g. Regeln grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o. g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.¹⁾ 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 teilweise 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- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 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 Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist 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.

¹⁾ 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 Einkommensteuer 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

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

f) »cum«-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz²⁾ (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 (s. o.).

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 steuerpflichtige 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 Immobilienkapitalgesellschaften)

Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet werden oder als zugeflossen gelten, sind bei Körperschaften steuerpflichtig. Für Einzelunternehmer 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 Abs. 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 gewerbsteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte 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 Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften 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 Einkommensteuer 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 Ein-

kommensteuer 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 Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei³⁾, 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 (sog. Aktiengewinn). Bei Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerfrei.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn Bewertungstägig als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils. Dabei werden zwei Aktiengewinne für Körperschaften und Einzelunternehmer getrennt veröffentlicht.

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 erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger 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.

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

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

Zum 31. Dezember 2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o. g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden. Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Anrechenbare ausländische Quellensteuern können auf der Ebene des Investmentfonds als Werbungskosten abgezogen werden; in diesem Fall ist keine Anrechnung auf der Ebene des Anlegers möglich. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Nichtveranlagungsbescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

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 Abs. 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 Ausländereigen-

schaft 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 Einkommensteuer 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. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger					
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	<u>Materielle Besteuerung:</u> Gewerbesteuer auf 100 % der Dividenden; Einkommensteuer auf 60 % der Dividenden, sofern es sich nicht um REIT-Dividenden oder um Dividenden aus niedrig besteuerten Kapital-Investmentgesellschaften handelt; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet		<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Einkommensteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 %		<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten Abstandnahme für Banken bzw. 25 %
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme				
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer/ nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen			
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen	
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme				
<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei					

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 15 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerabzug wirkt definitiv	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei		
Gewerbliche Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet				
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %				<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaft fällt keine Gewerbesteuer an. Die Einkünfte aus der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten, als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert				

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Ausländische Anleger	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %; ggf. Ermäßigung auf DBA-Höchstsatz möglich durch einen Antrag auf Quellensteuererstattung, der beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellen ist; soweit keine Quellensteuererstattung erreicht wird, wirkt der Steuerabzug definitiv	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %; komplette Erstattung bei EU-Pensionskassen möglich	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine
	<p><u>Materielle Besteuerung:</u> Der Anleger wird mit den deutschen Dividenden, den deutschen Mieterträgen und Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist beschränkt steuerpflichtig. Gegebenenfalls kann die Steuerbelastung in Deutschland auf den für Dividenden geltenden DBA-Höchstsatz begrenzt werden und eine Erstattung des Differenzbetrags über einen beim BZSt einzureichenden Antrag erreicht werden. EU-Pensionskassen können hinsichtlich der deutschen Mieterträge und der Erträge aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist erreichen, dass diese Erträge in Deutschland nicht besteuert werden</p> <p>Ansonsten richtet sich die materielle Besteuerung nach den Regeln des Sitzstaats des Anlegers</p>				

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger				
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine	
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer auf 60 % der Veräußerungsgewinne, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuertem Kapital-Investitions-gesellschaften handelt	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Einkommensteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuertem Kapital-Investitions-gesellschaften handelt; für Zwecke der Körperschaftsteuer gelten 5 % der steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist			<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer/nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>Materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig mit der Möglichkeit, ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen	
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei			
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei			
Gewerbliche Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet			
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine	
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaft wird keine Gewerbesteuer erhoben. Die Einkünfte der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten, als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert			
Ausländische Anleger	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Die materielle Besteuerung richtet sich nach den Regeln des Sitzstaats des Anlegers			

Ausländische Quellensteuer

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

Die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 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 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapital-

forderungen, 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 Banken 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 sogenannte ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die o. g. Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend »InvStG«) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 23. Dezember 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 An-

teile 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).

Automatischer Informationsaustausch in Steuer-sachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden »CRS«). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen.

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) 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. Die auf einen Anteil entfallenden, in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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 2017 mindestens 10.225 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 Gesellschaft eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Adresse: KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Abteilung Steuern, MesseTurm, 60308 Frankfurt am Main) und der Weiterleitung unter Bekanntgabe des Namens, der Anschrift und der Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zuzustimmen.

Diese Benennung 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 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 5 % oder mehr betrug, oder der Anleger weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielt, ist der Anleger aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien ggf. 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 des Anlegers empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Steuerliche Hinweise

(Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018)

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

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 aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtver-

anlagungsbescheinigung, nachfolgend »NV-Bescheinigung«).

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die aus-

schließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahrs vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und

der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahrs.

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

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

Ausgeschüttete	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist, ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

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

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuer-sachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden »CRS«). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

¹⁾ § 37 Abs. 2 AO.

²⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

3 %-Steuer in Frankreich

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

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar des jeweiligen Geschäftsjahres mindestens 10.255 Anteile am LEADING CITIES INVEST hielten.

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

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen, noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Son-

dervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

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

Einkommensteuerliche Zwischengewinne

vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

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
03.01.2017	0,00	02.03.2017	0,00	04.05.2017	0,00	06.07.2017	0,00	02.09.2017	0,00	03.11.2017	0,00
04.01.2017	0,00	03.03.2017	0,00	05.05.2017	0,00	07.07.2017	0,00	05.09.2017	0,00	04.11.2017	0,00
05.01.2017	0,00	04.03.2017	0,00	06.05.2017	0,00	08.07.2017	0,00	06.09.2017	0,00	07.11.2017	0,00
06.01.2017	0,00	07.03.2017	0,00	09.05.2017	0,00	11.07.2017	0,00	07.09.2017	0,00	08.11.2017	0,00
07.01.2017	0,00	08.03.2017	0,00	10.05.2017	0,00	12.07.2017	0,00	08.09.2017	0,00	09.11.2017	0,00
10.01.2017	0,00	09.03.2017	0,00	11.05.2017	0,00	13.07.2017	0,00	09.09.2017	0,00	10.11.2017	0,00
11.01.2017	0,00	10.03.2017	0,00	12.05.2017	0,00	14.07.2017	0,00	12.09.2017	0,00	11.11.2017	0,00
12.01.2017	0,00	11.03.2017	0,00	13.05.2017	0,00	15.07.2017	0,00	13.09.2017	0,00	14.11.2017	0,00
13.01.2017	0,00	14.03.2017	0,00	16.05.2017	0,00	18.07.2017	0,00	14.09.2017	0,00	15.11.2017	0,00
14.01.2017	0,00	15.03.2017	0,00	17.05.2017	0,00	19.07.2017	0,00	15.09.2017	0,00	16.11.2017	0,00
17.01.2017	0,00	16.03.2017	0,00	18.05.2017	0,00	20.07.2017	0,00	16.09.2017	0,00	17.11.2017	0,00
18.01.2017	0,00	17.03.2017	0,00	19.05.2017	0,00	21.07.2017	0,00	19.09.2017	0,00	18.11.2017	0,00
19.01.2017	0,00	18.03.2017	0,00	20.05.2017	0,00	22.07.2017	0,00	20.09.2017	0,00	21.11.2017	0,00
20.01.2017	0,00	21.03.2017	0,00	23.05.2017	0,00	25.07.2017	0,00	21.09.2017	0,00	22.11.2017	0,00
21.01.2017	0,00	22.03.2017	0,00	24.05.2017	0,00	26.07.2017	0,00	22.09.2017	0,00	23.11.2017	0,00
24.01.2017	0,00	23.03.2017	0,00	25.05.2017	0,00	27.07.2017	0,00	23.09.2017	0,00	24.11.2017	0,00
25.01.2017	0,00	24.03.2017	0,00	27.05.2017	0,00	28.07.2017	0,00	26.09.2017	0,00	25.11.2017	0,00
26.01.2017	0,00	25.03.2017	0,00	30.05.2017	0,00	29.07.2017	0,00	27.09.2017	0,00	28.11.2017	0,00
27.01.2017	0,00	28.03.2017	0,00	31.05.2017	0,00	01.08.2017	0,00	28.09.2017	0,00	29.11.2017	0,00
28.01.2017	0,00	29.03.2017	0,00	01.06.2017	0,00	02.08.2017	0,00	29.09.2017	0,00	30.11.2017	0,00
31.01.2017	0,00	30.03.2017	0,00	02.06.2017	0,00	03.08.2017	0,00	30.09.2017	0,00	01.12.2017	0,00
01.02.2017	0,00	31.03.2017	0,00	03.06.2017	0,00	04.08.2017	0,00	03.10.2017	0,00	02.12.2017	0,00
02.02.2017	0,00	01.04.2017	0,00	07.06.2017	0,00	05.08.2017	0,00	05.10.2017	0,00	05.12.2017	0,00
03.02.2017	0,00	04.04.2017	0,00	08.06.2017	0,00	08.08.2017	0,00	06.10.2017	0,00	06.12.2017	0,00
04.02.2017	0,00	05.04.2017	0,00	09.06.2017	0,00	09.08.2017	0,00	07.10.2017	0,00	07.12.2017	0,00
07.02.2017	0,00	06.04.2017	0,00	10.06.2017	0,00	10.08.2017	0,00	10.10.2017	0,00	08.12.2017	0,00
08.02.2017	0,00	07.04.2017	0,00	13.06.2017	0,00	11.08.2017	0,00	11.10.2017	0,00	09.12.2017	0,00
09.02.2017	0,00	08.04.2017	0,00	14.06.2017	0,00	12.08.2017	0,00	12.10.2017	0,00	12.12.2017	0,00
10.02.2017	0,00	11.04.2017	0,00	15.06.2017	0,00	15.08.2017	0,00	13.10.2017	0,00	13.12.2017	0,00
11.02.2017	0,00	12.04.2017	0,00	17.06.2017	0,00	16.08.2017	0,00	14.10.2017	0,00	14.12.2017	0,00
14.02.2017	0,00	13.04.2017	0,00	20.06.2017	0,00	17.08.2017	0,00	17.10.2017	0,00	15.12.2017	0,00
15.02.2017	0,00	14.04.2017	0,00	21.06.2017	0,00	18.08.2017	0,00	18.10.2017	0,00	16.12.2017	0,00
16.02.2017	0,00	19.04.2017	0,00	22.06.2017	0,00	19.08.2017	0,00	19.10.2017	0,00	19.12.2017	0,00
17.02.2017	0,00	20.04.2017	0,00	23.06.2017	0,00	22.08.2017	0,00	20.10.2017	0,00	20.12.2017	0,00
18.02.2017	0,00	21.04.2017	0,00	24.06.2017	0,00	23.08.2017	0,00	21.10.2017	0,00	21.12.2017	0,00
21.02.2017	0,00	22.04.2017	0,00	27.06.2017	0,00	24.08.2017	0,00	24.10.2017	0,00	22.12.2017	0,00
22.02.2017	0,00	25.04.2017	0,00	28.06.2017	0,00	25.08.2017	0,00	25.10.2017	0,00	23.12.2017	0,00
23.02.2017	0,00	26.04.2017	0,00	29.06.2017	0,00	26.08.2017	0,00	26.10.2017	0,00	28.12.2017	0,00
24.02.2017	0,00	27.04.2017	0,00	30.06.2017	0,00	29.08.2017	0,00	27.10.2017	0,00	29.12.2017	0,00
25.02.2017	0,00	28.04.2017	0,00	01.07.2017	0,00	30.08.2017	0,00	28.10.2017	0,00	30.12.2017	0,00
28.02.2017	0,00	29.04.2017	0,00	04.07.2017	0,00	31.08.2017	0,00	31.10.2017	0,00		
01.03.2017	0,00	03.05.2017	0,00	05.07.2017	0,00	01.09.2017	0,00	02.11.2017	0,00		

Immobilien- und Aktiengewinne

vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

Datum	Immo- bilien- gewinn in %	Aktien- gewinn I in %	Aktien- gewinn II in %	Datum	Immo- bilien- gewinn in %	Aktien- gewinn I in %	Aktien- gewinn II in %	Datum	Immo- bilien- gewinn in %	Aktien- gewinn I in %	Aktien- gewinn II in %	Datum	Immo- bilien- gewinn in %	Aktien- gewinn I in %	Aktien- gewinn II in %
03.01.2017	5,87	0,00	0,00	31.03.2017	6,49	0,00	0,00	06.07.2017	5,66	0,14	0,14	03.10.2017	6,02	1,14	1,14
04.01.2017	5,88	0,00	0,00	01.04.2017	6,50	0,00	0,00	07.07.2017	5,66	0,14	0,14	05.10.2017	6,03	1,14	1,14
05.01.2017	5,88	0,00	0,00	04.04.2017	6,51	0,00	0,00	08.07.2017	5,66	0,14	0,14	06.10.2017	6,04	1,15	1,15
06.01.2017	5,88	0,00	0,00	05.04.2017	6,52	0,00	0,00	11.07.2017	5,66	0,15	0,15	07.10.2017	6,05	1,15	1,15
07.01.2017	5,89	0,00	0,00	06.04.2017	6,52	0,00	0,00	12.07.2017	5,67	0,15	0,15	10.10.2017	6,05	1,16	1,16
10.01.2017	5,89	0,00	0,00	07.04.2017	6,52	0,00	0,00	13.07.2017	5,67	0,15	0,15	11.10.2017	6,06	1,16	1,16
11.01.2017	5,90	0,00	0,00	08.04.2017	6,52	0,00	0,00	14.07.2017	5,66	1,04	1,04	12.10.2017	6,06	1,16	1,16
12.01.2017	5,90	0,00	0,00	11.04.2017	6,52	0,00	0,00	15.07.2017	5,66	1,04	1,04	13.10.2017	6,07	1,16	1,16
13.01.2017	5,85	0,00	0,00	12.04.2017	6,53	0,00	0,00	18.07.2017	5,66	1,05	1,05	14.10.2017	6,07	1,16	1,16
14.01.2017	5,85	0,00	0,00	13.04.2017	6,53	0,00	0,00	19.07.2017	5,67	1,05	1,05	17.10.2017	6,07	0,91	0,91
17.01.2017	5,85	0,00	0,00	14.04.2017	6,53	0,00	0,00	20.07.2017	5,67	1,05	1,05	18.10.2017	6,08	0,92	0,92
18.01.2017	5,86	0,00	0,00	19.04.2017	6,53	0,00	0,00	21.07.2017	5,67	1,05	1,05	19.10.2017	6,08	0,92	0,92
19.01.2017	5,86	0,00	0,00	20.04.2017	6,54	0,00	0,00	22.07.2017	5,67	1,06	1,06	20.10.2017	6,09	0,92	0,92
20.01.2017	5,86	0,00	0,00	21.04.2017	6,54	0,00	0,00	25.07.2017	5,67	1,06	1,06	21.10.2017	6,09	0,92	0,92
21.01.2017	5,87	0,00	0,00	22.04.2017	6,54	0,00	0,00	26.07.2017	5,68	1,06	1,06	24.10.2017	6,10	0,92	0,92
24.01.2017	5,87	0,00	0,00	25.04.2017	6,55	0,00	0,00	27.07.2017	5,68	1,02	1,02	25.10.2017	6,10	0,93	0,93
25.01.2017	5,88	0,00	0,00	26.04.2017	6,55	0,00	0,00	28.07.2017	5,68	1,02	1,02	26.10.2017	6,11	0,93	0,93
26.01.2017	5,88	0,00	0,00	27.04.2017	6,55	0,00	0,00	29.07.2017	5,68	1,05	1,05	27.10.2017	6,11	0,93	0,93
27.01.2017	5,88	0,00	0,00	28.04.2017	6,55	0,00	0,00	01.08.2017	5,68	1,05	1,05	28.10.2017	7,24	0,93	0,93
28.01.2017	5,88	0,00	0,00	29.04.2017	6,56	0,00	0,00	02.08.2017	5,70	1,06	1,06	31.10.2017	7,24	0,93	0,93
31.01.2017	5,89	0,00	0,00	03.05.2017	5,48	0,00	0,00	03.08.2017	5,70	1,06	1,06	02.11.2017	7,25	0,94	0,94
01.02.2017	5,90	0,00	0,00	04.05.2017	5,49	0,00	0,00	04.08.2017	5,70	1,06	1,06	03.11.2017	7,26	0,94	0,94
02.02.2017	5,90	0,00	0,00	05.05.2017	5,49	0,00	0,00	05.08.2017	5,71	1,06	1,06	04.11.2017	7,26	0,94	0,94
03.02.2017	5,90	0,00	0,00	06.05.2017	5,49	0,00	0,00	08.08.2017	5,71	1,06	1,06	07.11.2017	7,27	0,94	0,94
04.02.2017	5,90	0,00	0,00	09.05.2017	5,49	0,00	0,00	09.08.2017	5,72	1,06	1,06	08.11.2017	7,27	0,95	0,95
07.02.2017	5,91	0,00	0,00	10.05.2017	5,50	0,00	0,00	10.08.2017	5,73	1,06	1,06	09.11.2017	7,28	0,95	0,95
08.02.2017	5,92	0,00	0,00	11.05.2017	5,50	0,00	0,00	11.08.2017	5,73	1,07	1,07	10.11.2017	7,28	0,95	0,95
09.02.2017	5,97	0,00	0,00	12.05.2017	5,50	0,00	0,00	12.08.2017	5,73	1,07	1,07	11.11.2017	7,28	0,95	0,95
10.02.2017	5,97	0,00	0,00	13.05.2017	5,50	0,00	0,00	15.08.2017	5,74	1,07	1,07	14.11.2017	7,29	0,96	0,96
11.02.2017	5,97	0,00	0,00	16.05.2017	5,50	0,00	0,00	16.08.2017	5,75	1,07	1,07	15.11.2017	7,30	0,96	0,96
14.02.2017	5,96	0,00	0,00	17.05.2017	5,51	0,00	0,00	17.08.2017	5,75	1,07	1,07	16.11.2017	7,30	0,96	0,96
15.02.2017	5,97	0,00	0,00	18.05.2017	5,51	0,00	0,00	18.08.2017	5,76	1,07	1,07	17.11.2017	7,30	0,98	0,98
16.02.2017	5,97	0,00	0,00	19.05.2017	5,51	0,00	0,00	19.08.2017	5,76	1,07	1,07	18.11.2017	7,30	0,98	0,98
17.02.2017	5,98	0,00	0,00	20.05.2017	5,51	0,00	0,00	22.08.2017	5,77	1,08	1,08	21.11.2017	7,30	0,98	0,98
18.02.2017	5,98	0,00	0,00	23.05.2017	5,51	0,00	0,00	23.08.2017	5,78	1,08	1,08	22.11.2017	7,32	0,98	0,98
21.02.2017	5,98	0,00	0,00	24.05.2017	5,53	0,03	0,03	24.08.2017	5,78	1,08	1,08	23.11.2017	7,32	0,98	0,98
22.02.2017	5,99	0,00	0,00	25.05.2017	5,53	0,03	0,03	25.08.2017	5,79	1,08	1,08	24.11.2017	7,32	0,99	0,99
23.02.2017	5,99	0,00	0,00	27.05.2017	5,54	0,03	0,03	26.08.2017	5,79	1,08	1,08	25.11.2017	7,33	0,99	0,99
24.02.2017	6,00	0,00	0,00	30.05.2017	5,54	0,03	0,03	29.08.2017	5,79	1,08	1,08	28.11.2017	7,33	0,99	0,99
25.02.2017	6,00	0,00	0,00	31.05.2017	5,61	0,01	0,01	30.08.2017	5,81	1,08	1,08	29.11.2017	7,33	0,99	0,99
28.02.2017	6,00	0,00	0,00	01.06.2017	5,61	0,08	0,08	31.08.2017	5,81	1,09	1,09	30.11.2017	7,34	1,00	1,00
01.03.2017	6,03	0,00	0,00	02.06.2017	5,61	0,08	0,08	01.09.2017	5,81	1,09	1,09	01.12.2017	7,34	1,00	1,00
02.03.2017	6,03	0,00	0,00	03.06.2017	5,62	0,08	0,08	02.09.2017	5,82	1,09	1,09	02.12.2017	7,34	1,00	1,00
03.03.2017	6,04	0,00	0,00	07.06.2017	5,62	0,08	0,08	05.09.2017	5,82	1,09	1,09	05.12.2017	7,34	1,00	1,00
04.03.2017	6,04	0,00	0,00	08.06.2017	5,62	0,09	0,09	06.09.2017	5,83	1,10	1,10	06.12.2017	7,35	1,00	1,00
07.03.2017	6,04	0,00	0,00	09.06.2017	5,62	0,09	0,09	07.09.2017	5,83	1,10	1,10	07.12.2017	7,35	1,01	1,01
08.03.2017	6,05	0,00	0,00	10.06.2017	5,63	0,09	0,09	08.09.2017	5,84	1,10	1,10	08.12.2017	7,36	1,01	1,01
09.03.2017	6,05	0,00	0,00	13.06.2017	5,63	0,09	0,09	09.09.2017	5,84	1,10	1,10	09.12.2017	7,36	1,01	1,01
10.03.2017	6,05	0,00	0,00	14.06.2017	5,63	0,10	0,10	12.09.2017	5,84	1,10	1,10	12.12.2017	7,36	1,01	1,01
11.03.2017	6,06	0,00	0,00	15.06.2017	5,63	0,10	0,10	13.09.2017	5,97	1,11	1,11	13.12.2017	7,37	1,02	1,02
14.03.2017	6,45	0,00	0,00	17.06.2017	5,63	0,10	0,10	14.09.2017	5,97	1,11	1,11	14.12.2017	7,37	1,02	1,02
15.03.2017	6,46	0,00	0,00	20.06.2017	5,63	0,11	0,11	15.09.2017	5,97	1,12	1,12	15.12.2017	7,38	1,03	1,03
16.03.2017	6,46	0,00	0,00	21.06.2017	5,63	0,12	0,12	16.09.2017	5,98	1,12	1,12	16.12.2017	7,38	1,03	1,03
17.03.2017	6,47	0,00	0,00	22.06.2017	5,63	0,12	0,12	19.09.2017	5,98	1,12	1,12	19.12.2017	7,51	1,05	1,05
18.03.2017	6,47	0,00	0,00	23.06.2017	5,64	0,12	0,12	20.09.2017	5,99	1,12	1,12	20.12.2017	7,52	1,05	1,05
21.03.2017	6,47	0,00	0,00	24.06.2017	5,64	0,13	0,13	21.09.2017	5,99	1,13	1,13	21.12.2017	7,53	1,05	1,05
22.03.2017	6,48	0,00	0,00	27.06.2017	5,64	0,13	0,13	22.09.2017	5,99	1,13	1,13	22.12.2017	7,53	1,06	1,06
23.03.2017	6,48	0,00	0,00	28.06.2017	5,64	0,13	0,13	23.09.2017	5,99	1,13	1,13	23.12.2017	7,53	1,06	1,06
24.03.2017	6,48	0,00	0,00	29.06.2017	5,64	0,13	0,13	26.09.2017	6,00	1,13	1,13	28.12.2017	7,53	1,06	1,06
25.03.2017	6,49	0,00	0,00	30.06.2017	5,64	0,14	0,14	27.09.2017	6,00	1,14	1,14	29.12.2017	7,55	1,07	1,07
28.03.2017	6,49	0,00	0,00	01.07.2017	5,64	0,14	0,14	28.09.2017	6,01	1,14	1,14	30.12.2017	7,56	1,37	1,37
29.03.2017	6,49	0,00	0,00	04.07.2017	5,66	0,14	0,14	29.09.2017	6,01	1,14	1,14				
30.03.2017	6,49	0,00	0,00	05.07.2017	5,66	0,15	0,15	30.09.2017	6,01	1,14	1,14				

Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG

des LEADING CITIES INVEST über die Zwischenausschüttung am 19. Dezember 2017

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1)	entsprechende Angaben für ausschüttungsgleiche Erträge (Nr. 2)	Summe
		EUR	EUR	EUR
a)	Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer/Betrag der Thesaurierung¹⁾	(Ausschüttung)	(Thesaurierung)	
	für Anteilscheine im Privatvermögen	2,0781		2,0781
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	2,0781		2,0781
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	2,0781		2,0781
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7 + 8 KStG)	2,0781		2,0781
	(Barausschüttung)	(1,8800)		(1,8800)
	aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre ³⁾	0,6965		
	bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000		
Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,8667		0,8667
Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000		0,0000
b)	Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge²⁾	0,5149	0,0000	0,5149
c)	in den ausgeschütteten bzw. ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene			
aa)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ^{4),5)}	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 ^{4),6)}	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0762	0,0000	0,0762
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 ⁷⁾	0,4387	0,0000	0,4387
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG) ⁷⁾	0,4387	0,0000	0,4387
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG) ⁷⁾	0,4387	0,0000	0,4387
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7 + 8 KStG) ⁷⁾	0,4387	0,0000	0,4387
	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	0,4387	0,0000	0,4387
hh)	in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,4387	0,0000	0,4387
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 berechnen	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

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1)	entsprechende Anga- ben für ausschüt- tungsgleiche Erträge (Nr. 2)	Summe
		EUR	EUR	EUR
d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	0,0762	0,0000	0,0762
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0762	0,0000	0,0762
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0762	0,0000	0,0762
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7 + 8 KStG)	0,0762	0,0000	0,0762
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	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. 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	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 ⁹⁾	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)	Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)			
f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c 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 § 34c 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
g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG⁹⁾	0,8667	0,0000	0,8667
h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,1981	0,0000	0,1981
	Zusatz den Betrag der nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 nicht abziehbaren Werbungskosten		0,0000	0,0000

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.

Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG

des LEADING CITIES INVEST über die Thesaurierung
am 31. Dezember 2017

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1)	entsprechende Angaben für ausschüttungsgleiche Erträge (Nr. 2)	Summe
		EUR	EUR	EUR
a)	Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer/Betrag der Thesaurierung¹⁾	(Ausschüttung)	(Thesaurierung)	
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000		0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000		0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000		0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7 + 8 KStG)	0,0000		0,0000
	(Barausschüttung)	(0,0000)		(0,0000)
	aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre ³⁾	0,0000		
	bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000		
b)	Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge²⁾	0,0000	0,3115	0,3115
c)	in den ausgeschütteten bzw. ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene			
	aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ^{4),5)}	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 ^{4),6)}	0,0000	0,0000	0,0000
	cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0245	0,0245
	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 ⁷⁾	0,0000	0,2870	0,2870
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG) ⁷⁾	0,0000	0,2870	0,2870
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG) ⁷⁾	0,0000	0,2870	0,2870
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7 + 8 KStG) ⁷⁾	0,0000	0,2870	0,2870
	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	0,0000	0,2870	0,2870
	hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,2870	0,2870
	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 berechnen	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

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1)	entsprechende Angaben für ausschüttungsgleiche Erträge (Nr. 2)	Summe
		EUR	EUR	EUR
d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	0,0000	0,0245	0,0245
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0245	0,0245
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0245	0,0245
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7 + 8 KStG)	0,0000	0,0245	0,0245
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	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. 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	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 ⁹⁾	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)	Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)			
f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c 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 § 34c 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
g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG⁹⁾	0,0000	0,1063	0,1063
h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	-0,3338	-0,3338
Zusatz den Betrag der nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 nicht abziehbaren Werbungskosten			0,0000	0,0000

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 2017 bis 31. Dezember 2017

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (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 LEADING CITIES INVEST für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 zu veröffentlichenden Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG beziehen.

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 Rechnungslegung 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 (Ziel-Investmentfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Ziel-Investmentfonds 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 Rechnungslegung und des geprüften Jahresberichtes. Unserer Beurteilung unterliegen die darauf beruhende Überleitungsrechnung und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung, ob die in § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG genannten Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 InvStG), 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 Ziel-Investmentfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Ziel-Investmentfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen und sonstiger veröffentlichter steuerlicher Daten. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

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 Investment-

fonds 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 oder veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und 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.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehenden Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

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.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG beziehen, auswirken kann.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

In die Besteuerungsgrundlagen sind von der Gesellschaft errechnete Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

München, den 16. April 2018

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ulrich Stertkamp
Rechtsanwalt/Steuerberater

Claudia Keller
Steuerberaterin

Einkommensteuerliche Behandlung

der 2017 steuerlich zugeflossenen/als zugeflossen geltenden Erträge

	FÜR ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN IN EUR	FÜR ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN IN EUR
Zwischenausschüttung je Anteil am 19. Dezember 2017 ¹⁾	2,0781	2,0781
Steuerlich motivierte Thesaurierung zum 31. Dezember 2017	0,3115	0,3115
Steuerliche Erträge im Geschäftsjahr je Anteil	2,3896	2,3896
Steuerpflichtiger Anteil für das Geschäftsjahr	0,1007	0,1007
Steuerfreier Anteil für das Geschäftsjahr	2,2889	2,2889

¹⁾ Der Ausschüttungsbetrag setzt sich zusammen aus der Barausschüttung i. H. v. 1,8800 EUR sowie im Geschäftsjahr gezahlter ausländischer Quellensteuer i. H. v. 0,1981 EUR.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

ZWISCHENAUSSCHÜTTUNG AM 19. DEZEMBER 2017	FÜR ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN IN EUR	FÜR ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN IN EUR
Bemessungsgrundlage je Anteil	0,0762	0,0762
Abgeltungsteuer bei Depotverwahrung (25 %)	0,0191	0,0191
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0010	0,0010

THESAURIERUNG ZUM 31. DEZEMBER 2017	FÜR ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN IN EUR	FÜR ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN IN EUR
Bemessungsgrundlage je Anteil	0,0245	0,0245
Abgeltungsteuer bei Depotverwahrung (25 %)	0,0061	0,0061
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0003	0,0003

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird auf Anweisung der Finanzbehörde wie folgt errechnet: Die in der Zwischenausschüttung vom 19. Dezember 2017 enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,0762 EUR je Anteil im Privat- und Betriebsvermögen) sowie die in der Thesaurierung vom 31. Dezember 2017 enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,0245 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 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 zum 31. Dezember 2017

nach BVI-Berechnungsmethode

	INSGESAMT
Anlageerfolg p.a.	3,3 %
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	3,25 EUR
Zwischenausschüttung am 19. Dezember 2017	1,88 EUR
Wertveränderung im Geschäftsjahr	-1,70 EUR
Gesamtergebnis	3,43 EUR

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

(Stammkapital):

5,2 Mio. EUR

Eigenmittel am 31.12.2017:

25,3 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,

HRB 52360

Gegründet am 05.10.2000

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

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

Matti Kreutzer
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Alexander Mettenheimer
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates
der S&MC Investmentbank, München

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

Franz Freiherr von Perfall
Diplom-Volkswirt, München

Geschäftsführung:

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

* zugleich Geschäftsführer der
KanAm Grund Institutional
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

125,0 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2016:

346,2 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Hinweis

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

Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):

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

Bernd Fischer-Werth

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing.

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Clemens Gehri

Diplom-Kaufmann – FRICS –

Immobilienökonom (ebs)

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Dieter Gontarski, Hamburg

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten (bestellt bis 30. Juni 2017)

Dr. Helge Ludwig

Dipl.-Kfm. (Univ.), FRICS,

Associate MAI, CIS HypZert (F/M)

Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Prof. Dr.-Ing. Andreas Link

Dipl.-Ing. (Univ.), MRICS

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 (bestellt bis 30. Juni 2017)

Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):

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

Marcus Braun

Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, RECOGNISED EUROPEAN VALUER REV

Ulrich Brunkhorst

Dipl.-Ing. (FH)

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Uwe Ditt

Betriebswirt BDH

Von der Industrie- und Handelskammer Rheinhessen, Mainz, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dorit Krauß

Dipl.-Betriebswirtin für

Immobilienwirtschaft (FH)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Region Berlin
CIS HypZert (F)

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

