Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Frankfurt am Main	Kapitalmarkt	Jahresbericht zum 31. Dezember 2014 LEADING CITIES INVEST DE0006791825	30.04.2015

KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Frankfurt am Main

LEADING CITIES INVEST

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2014

AUF EINEN BLICK
zum 31. Dezember 2014

	Stand: 31.12.2014	Stand: 31.12.2013
Fondsvermögen	28.731.707,12 EUR	3.580.667,21 EUR
Immobilienvermögen gesamt	34.755.000,00 EUR	0,00 EUR
davon direkt gehalten	34.755.000,00 EUR	0,00 EUR
Anzahl der Immobilien	7	0
davon direkt gehalten	7	0
Ankäufe von Immobilien	7	0
davon direkt gehalten	7	0
Auslandsanteil Immobilien [1)]	77,5%	-
Mittelzufluss (netto)	24.553.476,20 EUR	3.580.300,00 EUR
Anlageerfolg p.a.[2)]	3,2%	0,0%
Anlageerfolg seit Auflage am 15. Juli 2013[2)]	3,2%	0,0%
Vermietungsquote [4)]	100,0%	-

	Stand: 31.12.2014	Stand: 31.12.2013
Liquiditätsquote [5]	10,7%	97,2%
Gesamtkostenquote [6]	0,0%	0,0%
Anteilumlauf in Stück	278.414	35.803
Anteilwert	103,19 EUR	100,01 EUR
Ausgabepreis	108,87 EUR	105,51 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil	1,15 EUR	-
Termin der Ausschüttung	05.05.2015	-

[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

[4] Die vorhandene Liquidiät beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 5,0% des Fondsvermögens und wird u.a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt.

[5] Dem Fonds wurden keine Fondsverwaltungs- und Verwahrstellengebühren belastet. Sämtliche in die Berechnung der Gesamtkostenquote einzubeziehenden Kosten, inklusive Prüfungskosten, wurden von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH übernommen.

LEADING CITIES INVEST
WKN: 679 182
ISIN: DE0006791825

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Bericht des Fondsmanagements

Strategie und Management

Risikoprofil

Leading Cities - Städte mit viel Potenzial

Ratings und Auszeichnungen

Immobilienerwerb

Immobilienportfoliostruktur

Kredite

Ausblick

ZAHLEN UND FAKTEN

Rendite, Bewertung und Vermietung

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben

Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Verwendungsrechnung

Entwicklung des Fondsvermögens

Entwicklung des LEADING CITIES INVEST

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Vermerk des Abschlussprüfers

Steuerliche Hinweise

Einkommensteuerliche Zwischengewinne

Immobilien- und Aktiengewinne

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

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG

Gremien

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

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

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

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

der erste Offene Immobilienfonds der neuen Generation ist auf Kurs. Das Fondsmanagement des LEADING CITIES INVEST nutzte das erste vollständige Geschäftsjahr, um den Portfolioaufbau voranzutreiben. Nachdem bereits im April 2014 mit einer Einzelhandels- und Büroimmobilie in Bestlage von Hamburg das erste Fondsgebäude erworben wurde, konnte im September 2014 der Kaufvorvertrag für fünf

Einzelhandelsobjekte in einem der Trendviertel von Paris unterzeichnet werden. Der Eigentumsübergang der fünf Markenboutiquen erfolgte im November 2014. Kurz darauf, im Dezember, wurde zudem noch der Kaufvertrag für ein Apart-Hotel in Brüssel unterzeichnet, sodass sich zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2014 bereits sieben Objekte im Portfolio des LEADING CITIES INVEST befanden. Mehr zu diesen erfolgreichen Akquisitionen lesen Sie in Kurzform auf den folgenden Seiten sowie detailliert im Abschnitt »Immobilienerwerb«.

Die bisher ausgewählten Städte Hamburg, Paris und Brüssel entsprechen der Fondsstrategie, die sich auf so genannte »Leading Cities« fokussiert. So werden weltweit führende Städte mit besonderem Profil bezeichnet. Sie verfügen über eine starke Wirtschaftskraft und können zudem ihren Bewohnern sowie den Unternehmen vor Ort ein Umfeld bieten, das durch eine hohe Lebens- und Standortqualität geprägt ist.

Gleichzeitig folgt der LEADING CITIES INVEST rechtlich den Neuregelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) vom Juli 2013, die besonders den weiterführenden Anlegerschutz im Blick haben. Daher geben sie für alle Anleger in Offenen Immobilienfonds der neuen Generation wie dem LEADING CITIES INVEST unter anderem zwei auf mehr Sicherheit zielende Fristen vor: die einheitliche 24-monatige Mindesthaltedauer und die zwölfmonatige Kündigungsfrist. Der Verzicht auf die früher gewährte bewertungstägliche Verfügbarkeit der Fondseinlage erhöht deutlich den Schutz vor Fondsschließungen infolge unvorhersehbarer Anteilrückgaben und macht den Fonds quasi »schockresistent«.

Mehr Sicherheit und gleiche Rechte für alle

Die »Schockresistenz« des LEADING CITIES INVEST entspricht dem veränderten Sicherheitsbedürfnis der Anleger. Die neuen Regelungen des KAGB für Offene Immobilienfonds zielen genau darauf ab.

Gleichzeitig gibt es nur bei den Offenen Immobilienfonds der neuen Generation eine Gleichbehandlung der Anleger hinsichtlich der Verfügbarkeit der Anteile. Dies trägt zur Stabilität der neuen Fondsgeneration bei.

Der LEADING CITIES INVEST hat als erster Offener Immobilienfonds die neuen Schutzvorschriften des KAGB mit den auf Analysen gestützten Wachstumsperspektiven herausragender nationaler und internationaler Städte sowie Metropolen kombiniert. Damit steht er für zwei Innovationen: Renditepotenzial durch die strategische Ausrichtung auf »Leading Cities« und Sicherheit durch die »Schockresistenz« vor Fondsschließungen bei nicht planbaren Anteilrückgaben, da die eingeführten Fristen ein besseres Liquiditätsmanagement ermöglichen.

Neue Research- und Portfoliomodelle als Basis

Mit dem C-SCORE und dem PROPERTY SELECTION MODELL (PSM) stehen KanAm Grund zwei eigenentwickelte Research- und Portfoliomodelle zur renditeoptimierten Identifikation von aufstrebenden Immobilienmärkten und Fondsimmobilien zur Verfügung. Beide Systeme bauen aufeinander auf und lieferten wichtige Basisdaten zu Qualität, Sicherheit und erwarteter Performance bei den ersten Fondsinvestments im abgeschlossenen Geschäftsjahr. Mit dem Researchmodell C-SCORE lassen sich in einem ersten Schritt anhand von Wirtschafts-, Sozial- und Immobiliendaten die vielversprechendsten Leading Cities identifizieren. PSM filtert dann entsprechende Core- beziehungsweise Core-Plus-Immobilien als potenzielle Investitionsobjekte für ein zukunftsfähiges Fondsportfolio heraus.

Core-Plus-Objekte verfügen wie Core-Gebäude grundsätzlich über eine gute Lage, können aber eine höhere Asset-Management-Leistung erfordern. Das heißt, ihr Vermietungsrisiko ist höher als bei Core-Immobilien, weil z.B. der Mietvertrag in naher Zukunft ausläuft oder der Gebäudezuschnitt optimiert werden muss. Diese Risiken werden bei Erwerb preislich berücksichtigt. So sind nach einer gezielten Optimierung Wertsteigerungen des Objekts möglich, die sich für die Fondsanleger auszahlen. Die Einbeziehung von Core-Plus-Immobilien beim LEADING

CITIES INVEST ist angesichts der weiterhin verschärften Wettbewerbssituation an den internationalen Immobilienmärkten fester Bestandteil der Fondsstrategie.

Mehr Informationen hierzu erhalten Sie auf den nachfolgenden Seiten dieses Jahresberichtes.

Hoher Wettbewerb um Qualitätsimmobilien

Die internationalen Immobilienmärkte bleiben von einem hohen Wettbewerb, vor allem im Bereich der Qualitätsimmobilien, geprägt. Maßgeblichen Einfluss darauf hat die anhaltende Niedrigzinsphase an den Finanzmärkten, die durch weitere Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) im Berichtsjahr auf das Rekordtief von 0,05 % Anfang September noch an Bedeutung gewann. Dies begünstigt u. a. eine ausgeprägte Nachfrage nach Immobilien insbesondere im Core- bzw. Spitzensegment, so dass seit rund drei Jahren Preise in diesem Immobiliensegment und in den gefragtesten Metropolen gestiegen sind. Gleichzeitig sind Investoren durch das eingeschränkte Angebot bei Core-Objekten aber auch immer häufiger bereit, Core-Plus-Immobilien in ihre Kaufüberlegungen aufzunehmen.

Aktuelle Fondsdaten

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 erzielte der LEADING CITIES INVEST, bezogen auf das Geschäftsjahr, den Anlageerfolg von 3,2 % p.a. Im Vergleich der Offenen Immobilienfonds und mit anderen Assetklassen sowie angesichts der beschriebenen Niedrigzinsphase ist dies eine sehr attraktive Wertentwicklung, welche die Wettbewerbsfähigkeit von Offenen Immobilienfonds der neuen Generation unter den Anlageprodukten belegt. Das Bruttofondsvermögen als Gesamtheit aller seiner Vermögenswerte ist durch die sieben Objekterwerbe im Berichtsjahr im Vergleich zum Stichtag 31. Dezember 2013 deutlich angestiegen und beläuft sich auf rund 40 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2014 rund 35 Mio. EUR.

Fondsportfolio in Hamburg - Paris - Brüssel

Mit der ersten Akquisition einer Immobilie in Hamburg hatte das Fondsmanagement im April 2014 den wichtigen Grundstein für das Portfolio des LEADING CITIES INVEST gelegt. Die im November und Dezember 2014 abgeschlossenen Erwerbe von fünf Einzelhandelsobjekten in Paris und einem Hotel in Brüssel bauen konsequent darauf auf. Wir setzen so unsere Strategie fort, zunächst gezielt kleinvolumige Immobilien zu kaufen, um so rasch eine angemessene Portfolio-Diversifikation zu erreichen. Auch ist mit den Erwerben bereits nach einem Jahr eine Diversifikation auf drei Nutzungsarten erreicht.

Die fünf Pariser Boutiquen befinden sich in einem zentral gelegenen Gebäude im Bastille-Viertel, dem aufstrebenden Trendviertel der Metropole an der Seine. Jede von ihnen ist den modernen Anforderungen der Mieter angepasst, vollständig an beliebte Markenanbieter vermietet und aufgrund der juristischen Eigenständigkeit unabhängig voneinander handelbar. Die Mietverträge wurden mit Laufzeiten von neun und zwölf Jahren abgeschlossen.

Das Apart-Hotel ADAGIO ACCESS in Brüssel ergänzt als dritter Investitionsstandort das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST. ADAGIO ACCESS verfügt über 110 Zimmer/Studios und ist ein Joint-Venture aus der französischen Hotelgruppe ACCOR und der Gruppe Pierre & Vacances Center Parcs mit einem Pachtvertrag unter der Marke ADAGIO ACCESS.

Mit ihren Verkehrswerten entsprechen auch diese Neuerwerbungen der Investitionsstrategie des Fonds, die zur Risikostreuung zunächst auf kleinere Objekte mit unterschiedlichen Standorten, Branchen und Mietern setzt. Für den weiteren Portfolioaufbau hat das Fondsmanagement

im Berichtszeitraum bereits weitere Immobilien in entsprechender Größenordnung mit dem C-SCORE und PROPERTY SELECTION MODELL in international und national führenden Metropolen als Investitionsmöglichkeit identifiziert.

Bewährte CashCall-Strategie fortgeführt

Bei allen Neuerwerbungen für den LEADING CITIES INVEST kommt die von KanAm Grund entwickelte CashCall-Strategie zum Einsatz, die auch die erfolgreichen Käufe in Brüssel, Paris und Hamburg ermöglichte. Mit ihr stellt das Fondsmanagement zum Vorteil der Anleger sicher, dass Mittelzuflüsse in den Fonds stets kontrolliert und zeitnah zu geplanten Immobilienakquisitionen stattfinden. Nur dann wird im Vorfeld zu einem CashCall aufgerufen. Damit will das Fondsmanagement verhindern, dass es zu einer Verwässerung der Immobilien- und damit der Fondsrendite durch die derzeit sehr niedrige Liquiditätsverzinsung kommt. Ausführlichere Informationen zur CashCall-Strategie erhalten Sie im Abschnitt »Strategie und Management«.

Ratings für Management und Fonds bestätigt

Offene Immobilienfonds und ihre Kapitalverwaltungsgesellschaften als Emittenten werden in regelmäßigen Abständen von den unabhängigen Ratingagenturen Scope Ratings AG und Feri EuroRating Services AG geratet. Im Berichtszeitraum hat Scope dem Asset Management der Frankfurter KanAm Grund Group erneut eine hohe Qualität (A+) bescheinigt. Mit dem Rating vom Juni 2014 wurde auch das Ranking der Group unter den Top-5-Anbietern Offener Immobilienfonds in Deutschland bestätigt. Zuvor hatte bereits Feri im September 2013 die Managementqualitäten der KanAm Grund Group als »Ausgezeichnet« (AA) beurteilt.

KanAm Grund wurde von Scope für den LEADING CITIES INVEST schon vor seinem Vertriebsstart im November 2013 für seine Portfoliokonstruktion mit dem Scope Award ausgezeichnet. Zuvor gab Feri bereits Ende September 2013 mit der Gesamtnote »Sehr gut« (A) ein positives Urteil über den Fonds ab. Dieses behielt die Agentur bei Veröffentlichung der Ratings Ende des zweiten Quartals 2014 und Anfang 2015 unter insgesamt zwölf Offenen Immobilienfonds für den LEADING CITIES INVEST unverändert bei. Besonders hervorgehoben wurden unter anderem die ausgezeichneten Performance-Erwartungen und die hohen Objektqualitäten.

Die Ratingagentur Scope verlieh der KanAm Grund im Oktober 2013 den Scope Award in der Kategorie »Asset Based Investments - Real Estate/Portfolio Construction«. Ausschlaggebend dafür war unter anderem die Entscheidung des Managements der KanAm Grund, als »First Mover« unter den Anbietern Offener Immobilienfonds aufzutreten und mit dem LEADING CITIES INVEST den ersten Offenen Immobilienfonds der neuen Generation auf den Markt zu bringen. Weitere Informationen zu Ratings und Auszeichnungen finden Sie hinten.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, der LEADING CITIES INVEST steht für eine moderne Form der Kapitalanlage in Immobilien, die Zukunftsfähigkeit, Sicherheit und Performance neu definiert. Sein Portfolio, dessen diversifizierter Aufbau im Berichtsjahr mit den ersten Objekterwerben begonnen hat, bietet langfristig orientierten Investoren die Grundlage für eine solide Immobilien-Kapitalanlage mit attraktiven Ertragsaussichten.

In diesem Sinne danken wir Ihnen nach Abschluss des ersten vollständigen Geschäftsjahres für Ihr Vertrauen in unsere Strategie. Das Fondsmanagement des LEADING CITIES INVEST wünscht Ihnen eine interessante weitere Lektüre.

Scope und Feri haben die hohe Qualität des Asset Managements und die Managementqualitäten der KanAm Grund Group ausgezeichnet.

Feri behielt sein »Sehr gut«-Rating für den Fonds unverändert bei.

OFFENE IMMOBILIENFONDS DER NEUEN GENERATION: MEHR WERT - MEHR SICHERHEIT

Für Anleger	FÜR DEN EINZELNEN FONDS	FÜR DIE ANLAGEKLASSE
Mehr Sicherheit und verbesserter Anlegerschutz durch Neuregelungen des KAGB	Planungssicheres Liquiditätsmanagement auch bei großen Rückgabevolumina durch feste Haltefristen	Schockresistenz durch sachgerechte Fristenlösungen
Planbarkeit durch fristgerechte Auszahlung bei Anteilrückgaben	Optimierte Durchführung von Immobilienverkäufen zu bestmöglichen Preisen durch fristgerechte bessere Planbarkeit der Veräußerungen	Stabilität durch die Betonung der Langfristigkeit der Anlageform
Gleiche Regeln für alle Anleger durch neue Gesetzgebung	Fokussierung auf die Wünsche längerfristig orientierter Anleger durch 24-monatige Mindesthaltedauer und attraktive Wertzuwächse	Deutlich verringertes Risiko von Fondsschließungen und -auflösungen durch optimierte Liquiditätssteuerung

STRATEGIE UND MANAGEMENT

Als neue Form der Immobilienanlage und erster Offener Immobilienfonds der neuen Generation ist der LEADING CITIES INVEST für Anleger konzipiert, die vor allem an einer längerfristigen risikogestreuten und international ausgerichteten Immobilien-Kapitalanlage interessiert sind. Dazu investiert der Fonds schrittweise in ein weltweites Qualitätsportfolio von Immobilien mit Schwerpunkt Europa/Nordamerika in so genannten »Leading Cities«, also führenden Metropolen und aufstrebenden Städten. Die Mindestanlagesumme beträgt den Gegenwert eines Anteils, der Erstausgabepreis betrug 100 EUR. Dieser verhältnismäßig niedrige Betrag erlaubt es Privatanlegern, bereits mit kleinen Summen von den Chancen einer risikogestreuten Investition in internationale Immobilien zu profitieren. In Abhängigkeit von den technischen Möglichkeiten der jeweils depotführenden Stelle ist es auch möglich, den LEADING CITIES INVEST für Sparpläne zum regelmäßigen Vermögensaufbau zu nutzen.

Renditeziel mindestens 3 % p.a.

Das Investmentziel des LEADING CITIES INVEST ist eine langfristig 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 einen Anlageerfolg von mindestens 3 % p.a. sowie jährliche Ausschüttungen mit einem hohen steuerfreien Anteil erreichen. Die Basis dafür sind seine Miet- und Zinserträge sowie der angestrebte Wertzuwachs im Portfolio - beispielsweise durch den Erwerb von Core-Plus-Objekten.

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

Spezielle Investmentstrategie

Als Fondsimmobilien kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den vier Nutzungsarten Office (Büro), High Street (Haupteinkaufsstraßen), Retail (Einzelhandel) und Hotel infrage. Ihre Standorte sollen sie überwiegend in 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 Wert- steigerungspotenzial beigemischt. Core-Plus-Immobilien finden sich an guten bis sehr guten Standorten und verfügen über eine gute Objektqualität. Da die Mietverträge in der Regel allerdings kürzere Restlaufzeiten haben, bieten solche Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie gezielte Verbesserungen der Gebäudesubstanz mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Der Erwerb ausgewählter Objekte erfolgt nach der von KanAm Grund selbst entwickelten CashCall-Strategie. Dieser bewährte Ansatz stellt zum Vorteil der Anleger grundsätzlich sicher, dass Mittelzuflüsse in den LEADING CITIES INVEST stets nur kontrolliert über eine bestimmte Dauer und zeitnah mit der geplanten Akquisition von Immobilien stattfinden. Das bedeutet, dass der Fonds 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.

Eigene Research- und Portfoliomodelle

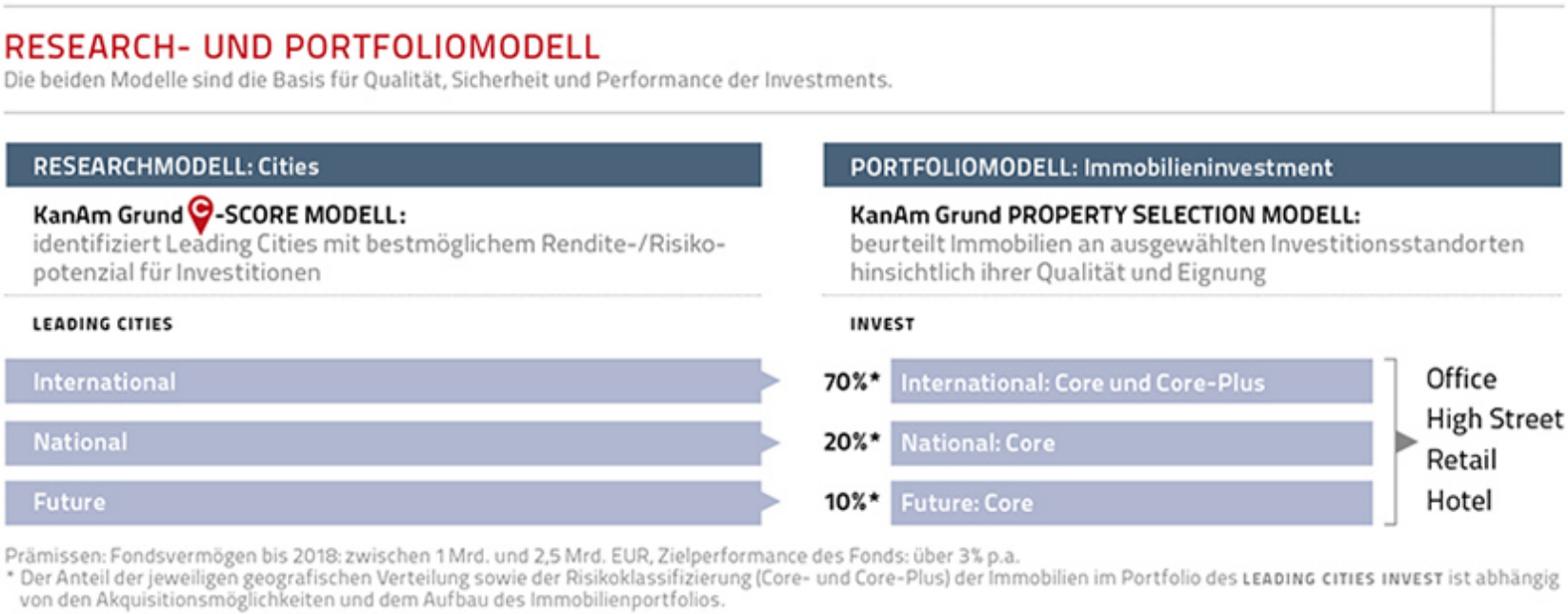
Vor einer Investitionsentscheidung beleuchtet das Fondsmanagement möglichst viele Aspekte rund um die Immobilie. Zu diesem Zweck hat KanAm Grund zwei Modelle entwickelt, die eine strukturierte und umfassende Analyse der Immobilienmärkte und Immobilien ermöglichen.

Für die Standortuntersuchung kommt das im Rahmen des Immobilienmarkt-Researchs von KanAm Grund entwickelte so genannte C-SCORE MODELL zur Anwendung. Es soll attraktive Investitionsstandorte mit bestmöglichem Rendite-/Risikopotenzial identifizieren. Die Kriterien von C-SCORE basieren auf über 7.300 wissenschaftlich ermittelten und anerkannten Einzeldaten. Mit ihnen werden aktuell 124 Städte in 38 Ländern anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortattraktivität, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage auf ihre Entwicklungschancen untersucht. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

Um an ausgewählten Investitionsstandorten infrage kommende Immobilien hinsichtlich ihrer Qualität und Eignung beurteilen zu können,

arbeitet das Fondsmanagement mit dem so genannten 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.

Bereits im ersten Rumpfgeschäftsjahr hatte das Fondsmanagement erste Investitionsstandorte und Objekte für einen möglichen Erwerb identifiziert. Im abgeschlossenen zweiten Geschäftsjahr konnten schließlich die ersten sieben Fondsobjekte akquiriert werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte der jeweiligen Marktsituation angepasst, was zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen kann.



RISIKOPROFIL

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

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken: Wesentliche Immobilienrisiken sind das Mietänderungsrisiko, das Wertveränderungsrisiko und das Kostenrisiko. Diese

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

Die Immobilienrisiken werden durch die Streuung auf verschiedene Immobilien, Immobilienmärkte sowie der Mietvertragslaufzeiten reduziert.

Adressenausfallrisiken: Wesentliche Adressenausfallrisiken sind das Mieterausfallrisiko, das Kontrahentenrisiko und das Emittentenrisiko. Die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds besitzt das Mieterrisiko. Das Mieterrisiko bezeichnet den Ausfall oder die Minderung von Mieterträgen aufgrund von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern. Neben einer Mieterinsolvenz mit der Folge eines vollständigen Zahlungsausfalles 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.

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.

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

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

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

LEADING CITIES – STÄDTE MIT VIEL POTENZIAL

Jede erfolgreiche Objektakquisition setzt die professionelle Identifizierung der besten Investitionsstandorte voraus. Das C-SCORE MODELL von KanAm Grund wurde genau zu diesem Zweck entwickelt und erkennt die so genannten »Leading Cities« dieser Welt.

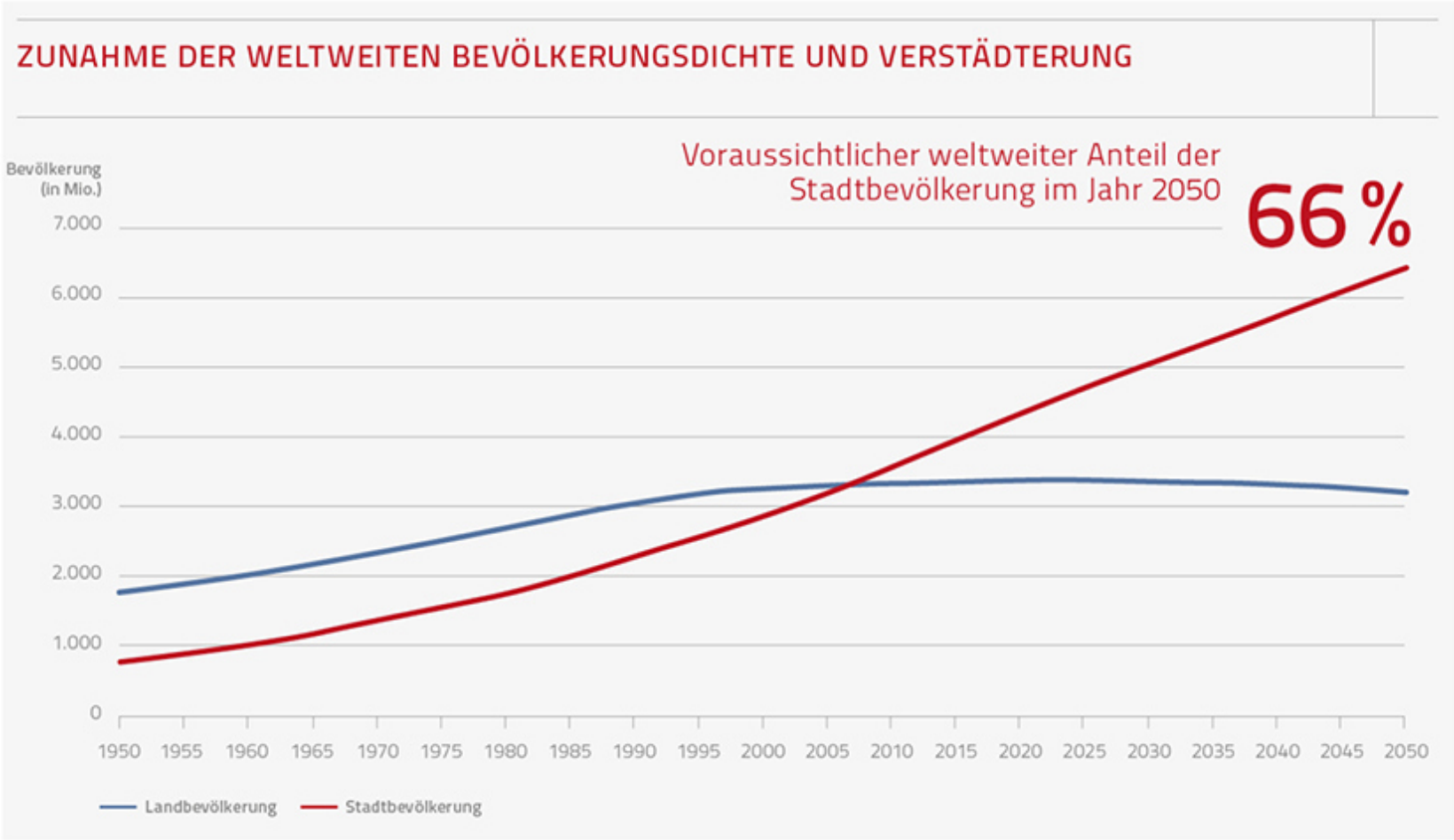
In solche Städte erfolgt nach Ansicht von Experten eine bevorzugte Zuwanderung, denn sie bieten viele Vorteile: So ermöglichen sie unter anderem ihren Einwohnern in der Regel bessere Verdienstmöglichkeiten und mehr Arbeitsplätze. Dadurch verkraften sie auch wirtschaftliche Krisen wesentlich besser. Zudem ist die Infrastruktur in diesen »Leading Cities« stärker ausgebaut und das Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen größer, wie beispielsweise Schulen, Ärzte, Schwimmbäder oder Theater. In den letzten Jahrzehnten hat die Stadtbevölkerung daher weltweit immer weiter zugenommen, bis im Jahr 2007 exakt gleich viele Menschen in der Stadt und auf dem Land lebten. Heute ist die Menschheit in der Mehrzahl mit weiter steigender Tendenz längst überwiegend städtisch geprägt.

Wachsende Stadtbevölkerung als Trend

Nach einer Studie des Beratungsunternehmens The Economist Intelligence Unit nimmt die Zahl der Menschen, die weltweit in Städten leben, jedes Jahr um rund 60 Mio. zu. Das entspricht in etwa der Bevölkerung von Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Hessen und Sachsen zusammen. Dieser Trend ist nicht aufzuhalten: Während vor gut 50 Jahren nur drei von zehn Menschen rund um den Globus in Städten lebten, werden es Mitte dieses Jahrhunderts nach Schätzung der Vereinten Nationen bereits rund sieben von zehn sein. Dieser Bevölkerungszustrom kann das wirtschaftliche Potenzial der jeweiligen Städte beachtlich erhöhen.

Wechselbeziehung Stadt - Immobilienmarkt

Die Attraktivität von Städten wird von vielen Faktoren beeinflusst. KanAm Grund hat deshalb untersucht, welche Eigenschaften eine Stadt aufweisen sollte, damit sie Menschen und Unternehmen langfristig anzieht. Zweifelsohne werden die meisten Menschen und Unternehmen vorrangig solche Städte zum Leben und Arbeiten bevorzugen, die durch Rechtssicherheit, politische Stabilität sowie eine hohe Wirtschaftskraft gekennzeichnet sind. Darüber hinaus wählen beide Gruppen solche Städte aus, die besonders attraktiv sind, weil sie z. B. hohe Lebensqualität und Umweltstandards sowie eine gute Infrastruktur und Fachkräfte bieten. Auch die Qualität eines Immobilienmarkts hängt entscheidend von der Entwicklung der jeweiligen Stadt ab. »Leading Cities«, also wirtschaftlich stabile sowie politisch sichere Städte mit hoher Lebensqualität oder Kommunen auf dem besten Weg dahin, verfügen in der Regel auch über attraktive Immobilienmärkte.



Quelle: Vereinte Nationen, 2014

RATINGS UND AUSZEICHNUNGEN

Die Qualität von Management und Portfolio ist für den Erfolg Offener Immobilienfonds entscheidend. Deshalb wird sie auch von unabhängiger Seite durch die beiden renommierten Ratingagenturen Scope Ratings AG und Feri EuroRating Services AG regelmäßig überprüft. Die Urteile der erfahrenen Rating-Analysten haben am Kapitalmarkt Gewicht. Bei aktuellen Ratings gerade auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnten sowohl die Experten der KanAm Grund Group als auch der LEADING CITIES INVEST selbst die Analysten überzeugen.

Im Juni 2014, also mitten im Berichtsjahr, bescheinigte Scope dem Asset Management der KanAm Grund Group mit der Note »gut« (A+) erneut eine hohe Qualität. Daneben hatte der LEADING CITIES INVEST selbst bereits zum Fondsstart zwei sehr positive Bewertungen erhalten, von denen eine im zweiten Quartal des abgeschlossenen Geschäftsjahres erneut bestätigt wurde: Feri hatte für die Gesamtqualität des Fonds bereits mit Stichtag 30. September 2013 die Note »Sehr gut« (A) vergeben. Vorausgegangen war eine mehrwöchige Analyse der

zu erwartenden Performance sowie des Immobilienportfolios und der Finanzstrukturen. Die sehr positive Bewertung hat Feri auch in der aktuellen Fassung ihres Ratings zu Offenen Immobilienfonds, die im Januar 2015 veröffentlicht wurden, beibehalten. Zudem hatte Scope im Oktober 2013 der KanAm Grund mit dem LEADING CITIES INVEST in der Kategorie »Asset Based Investments - Real Estate/Portfolio Construction« einen der in der Branche begehrten Scope Awards verliehen.

KanAm Grund Group: Asset Management Ratings

Scope - KanAm Grund Group unter Top-5-Anbietern

In der von Scope veröffentlichten Studie »Offene Immobilienfonds Ratings 2014 - Studie zu Alternativen Investmentfonds« vom Juni 2014 wurde das Asset Management Rating der KanAm Grund Group mit der Note »gut« (A+) unter den Top-5-Anbietern Offener Immobilienfonds bestätigt. Für Scope vermitteln solche Asset Management Ratings ein treffendes Bild von der Qualität vermögensverwaltender Unternehmen in unterschiedlichen Asset- und Größenklassen. Im Fokus stehen sowohl qualitative als auch quantitative Kriterien. Dazu zählen insbesondere die Unternehmens- und Finanzstruktur des Asset Managers, die zukunftsgerichtete strategische Ausrichtung, die Managementkompetenz, die Investmentprozesse, Compliance und das Risikomanagement.

Laut der Begründung von Scope hat sich die KanAm Grund Group »durch hervorragende Investitionskompetenz und Qualität der Immobilienbewirtschaftung als Immobilien Asset Manager bei privaten und institutionellen Investoren am deutschen Markt etabliert«.

Feri - KanAm Grund Group mit AA im Immobilienmanager Rating

Auch Feri hat das Asset Management der KanAm Grund Group positiv bewertet und ihm in seinem Immobilienmanager Rating vom September 2013 die Gesamtnote »Ausgezeichnet« (AA) verliehen. Insgesamt wurden vier Kategorien analysiert. Dabei erhielt die KanAm Grund Group dreimal »Ausgezeichnet« (AA) für die Bereiche Unternehmen, Prozesse und Kunden sowie ein »Sehr gut« (A) für den Bereich Produkte.

Auszug aus dem Kommentar von Feri:

»Hervorzuheben ist die hohe Innovationskraft der Gesellschaft. Mit dem LEADING CITIES INVEST konnte der erste Offene Immobilienfonds aufgelegt werden, der eine Mindesthaltedauer und Kündigungsfrist nach KAGB für alle Anleger vorsieht.«

LEADING CITIES INVEST: Fonds-Awards

Scope - Auszeichnung des Fonds mit dem Scope Award 2013

Scope hat KanAm Grund mit dem LEADING CITIES INVEST im Oktober 2013 in der Kategorie »Asset Based Investments - Real Estate/Portfolio Construction« mit dem Scope Award prämiert. Die Bewertungskriterien für Asset Based Investments sind Produktqualität, Transparenz, Kontinuität, Innovationskraft und strategischer Weitblick.

Die Begründung der Jury:

»Ausschlaggebend für die Entscheidung war zum einen die Entscheidung des KanAm Grund Managements, als erste Fondsgesellschaft in Deutschland (>First Mover<) mit dem innovativen LEADING CITIES INVEST einen Offenen Immobilienfonds der neuen Generation für Privatanleger zu präsentieren.

Zum anderen zeichnet sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere durch eine hohe Transaktionskompetenz aus. Sie hat bereits in der Vergangenheit bewiesen, dass sie in der Lage ist, sehr gute Objekte in wichtigen Immobilienmärkten anzukaufen.«

Feri - A im Immobilienfonds-Rating für den LEADING CITIES INVEST

Das Feri-Rating für Offene Immobilienfonds beruht auf einer Bewertung der Performance, des Immobilienportfolios und der Finanzstrukturen. Die Bewertung erfolgt mithilfe eines umfangreichen Kriterienkatalogs, mit dem sich eine Punktezahl für die zwölfstufige Ratingskala ermitteln lässt. Der LEADING CITIES INVESTerreichte hier kurz nach Ende des Berichtszeitraumes Mitte Januar 2015 zum dritten Mal in Folge die Note »Sehr gut« (A). Hervorgehoben wurden die ausgezeichnete Performance zum 31. Dezember 2014 sowie das Immobilienportfolio an ausgezeichneten Mikro- standorten und von hoher Objektqualität.

Auszug aus dem Kommentar von Feri: »Im Ergebnis kann die Zielrendite des LEADING CITIES INVEST von 3 % als realistische Prognose bestätigt werden.«

IMMOBILIENERWERB

Das Fondsmanagement hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr den Aufbau des Immobilienportfolios gestartet und die Diversifizierung gezielt vorangetrieben. Mit dem Erwerb von insgesamt sieben Office-, Hotel- bzw. High Street-Objekten in Hamburg, Paris und Brüssel wurden erste

wichtige Schritte im Sinne der angestrebten kontinuierlichen Portfolioentwicklung absolviert. Gleichzeitig gelang dem LEADING CITIES INVEST damit der Markteintritt in drei der führenden Leading Cities Europas.

IMMOBILIENERWERB PARIS

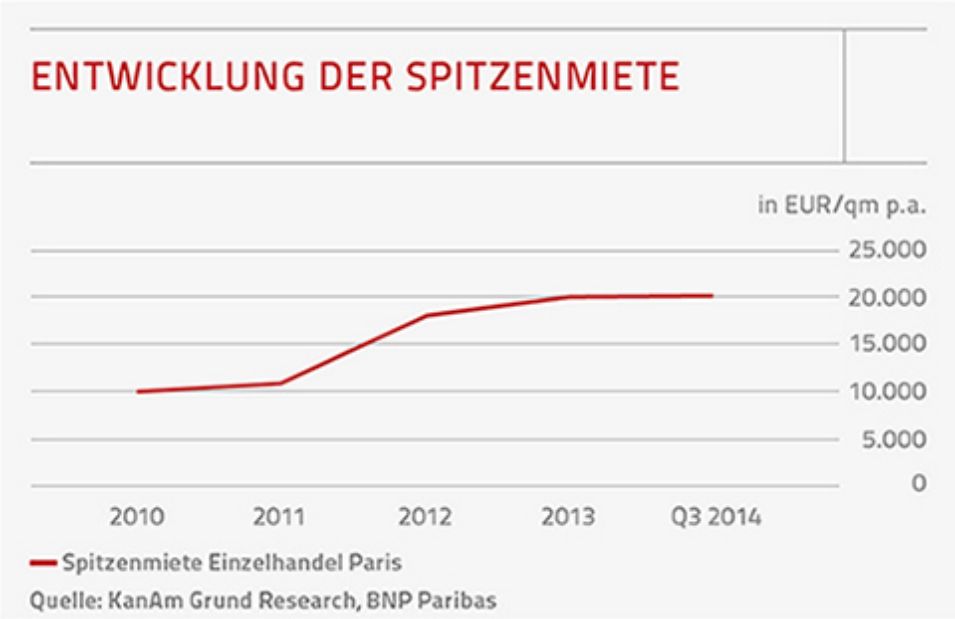
Standort Paris - Wirtschaftszentrum und Shoppingmagnet

Die Metropolregion Paris ist das Wirtschaftszentrum Frankreichs. Ein Viertel der Produktionsbetriebe des Landes hat sich rund um die Leading City niedergelassen. Gleichzeitig ist Paris aber auch internationale Modehauptstadt und eines der beliebtesten Reiseziele der Welt. Allein im Jahr 2013 haben rund 16,6 Mio. ausländische Gäste den Großraum Paris besucht und zusätzlich zu den circa 12,3 Mio. Bewohnern der Region zu einer hohen Kaufkraft beigetragen. Dies kommt insbesondere dem Shoppingbereich zugute, der speziell für exklusive Modemarken bekannt ist.

Paris glänzt als Leading City International in mehreren Bereichen. Der Immobilienmarkt ist hoch liquide. Mit über 55 Mio. qm Bürofläche ist die Metropole der größte Büroimmobilienmarkt der Welt. Dazu kommt ihre führende Rolle im internationalen Tourismus und Shopping. Die Spitzenmieten bei High Street-Objekten bewegen sich je nach Lage zwischen 3.300 EUR/qm p.a. und bis zu 20.000 EUR/qm p.a. auf der Champs-Élysées.

Die Analyse von Paris nach dem C-SCORE MODELL von KanAm Grund ergab für die Metropole eine Einstufung als Leading City International mit dem Gesamtscoring-Ergebnis »Sehr gut«.

Paris bietet eine hohe Standortattraktivität: Von den 500 umsatzstärksten Unternehmen weltweit haben 27 ihre Zentrale in der französischen Hauptstadt. Dazu kommt ein hoher Anteil an internationalen Einzelhändlern. Paris verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur und ist weltweiter Anziehungspunkt für Touristen und Studenten. Auch für den weiteren Jahresverlauf 2015 sind ein stabiler Vermietungsmarkt und weiterhin hohe Aktivitäten am Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien zu erwarten.



IMMOBILIENERWERB PARIS

FÜNF BOUTIQUEN IN NEUEM PARISER TRENDVIERTEL

Die Akquisition in Frankreich für den LEADING CITIES INVEST nutzt die traditionell starke Reputation von Paris als internationale Shoppingmetropole. Dazu hat das Fondsmanagement fünf Einzelhandels-Boutiquen für Markenartikel in einem Gebäude mitten im aufstrebenden Bastille-Viertel erworben. Jede der vollständig vermieteten Boutiquen ist juristisch und gebäudetechnisch völlig eigenständig und daher unabhängig voneinander veräußerbar. Die Mietverträge wurden mit Laufzeiten von neun und zwölf Jahren abgeschlossen.

Die fünf Boutiquen befinden sich in einem neoklassizistischen Gebäude an der Rue de Charonne, die im Ostteil der Stadt mitten durch das elfte Arrondissement und das bekannte Bastille-Viertel verläuft. Dieses Viertel, das unmittelbar an den Stadtteil Marais und damit an das »Alte Paris« grenzt, hat in den letzten Jahren einen enormen Wandel vollzogen. Aus dem Künstlerquartier von einst mit seinen kleinen Theatern wurde inzwischen ein geschäftiges Trendviertel mit gehobenen Restaurants, Hotels, Retail-Flächen sowie neuen Citywohnungen.

Gerade in der Rue de Charonne geht die Entwicklung weiter. In Nachbarschaft zu den erworbenen Boutiquen haben sich bereits weitere bekannte Marken wie Scotch & Soda, French Trotters oder American Vintage niedergelassen. Außerdem wird in unmittelbarer Nähe der Immobilie ein neues Szenehotel seine Türen öffnen, das der Straße weitere Impulse gibt. Auch verkehrsmäßig ist der Standort optimal erschlossen. Die U-Bahn-Stationen »Ledru Rollin« und »Bastille« sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Zudem verkehren in der Nähe zahlreiche Buslinien.

Die fünf Boutiquen wurden im Berichtsjahr gemäß den Anforderungen anspruchsvoller Mieter modernisiert und an die folgenden fünf namhaften Markenartikler vermietet: das extravagante Mode-Label »COS« des schwedischen H & M-Konzerns, die französische Luxus-Schuhmarke »Repetto«, die beiden ebenfalls französischen Trend-Modemarken »kulte« und »L'Equipée Anglaise« sowie die belgische

Bäckerei- und Kaffeehaus-Kette »Le Pain Quotidien« (mehr zu den Marken siehe Kasten unten). Die Mieter sind jeweils die Labels direkt, keine Franchisenehmer. Da jede der Ladenflächen juristisch ein Teileigentum bildet, können sie flexibel veräußert werden. Die gesamte Laufzeit der Mietverträge beträgt zwischen neun und zwölf Jahren und ist somit als langfristig zu betrachten.

Mit der Akquisition der Pariser Einzelhandelsobjekte hat das Fondsmanagement die angestrebte Risikostreuung für den LEADING CITIES INVEST strategisch fortgeführt.

EINZELHANDELSOBJEKTE IN PARIS

LAGE:

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

VERKEHRSANBINDUNG:

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

NUTZUNG:

Einzelhandelsflächen

MIETER:

Boutiquen zu 100 % an fünf Markenartikler vermietet, unter anderem H & M-Label COS, Luxus-Schuhmarke Repetto

MIETVERTRÄGE:

Laufzeiten zwischen neun und zwölf Jahren

FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):

2014

BESONDERHEITEN:

Lage in aufstrebendem Trendviertel, bekannte Labels als Mieter, Objekte unabhängig voneinander veräußerbar, langfristige Mietverträge

FÜNF MIETER - FÜNF MARKENNAMEN

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.

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

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

Ebenfalls trendig ist die französische Damenmode-Marke L'Equipée Anglaise, die sich stilistisch am englischen College-Look orientiert. Das noch junge Label wurde im Jahr 2010 in Paris gegründet.

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

IMMOBILIENERWERB BRÜSSEL

STANDORT BRÜSSEL - POLITIKDREHSCHEIBE UND TOURISMUSZIEL

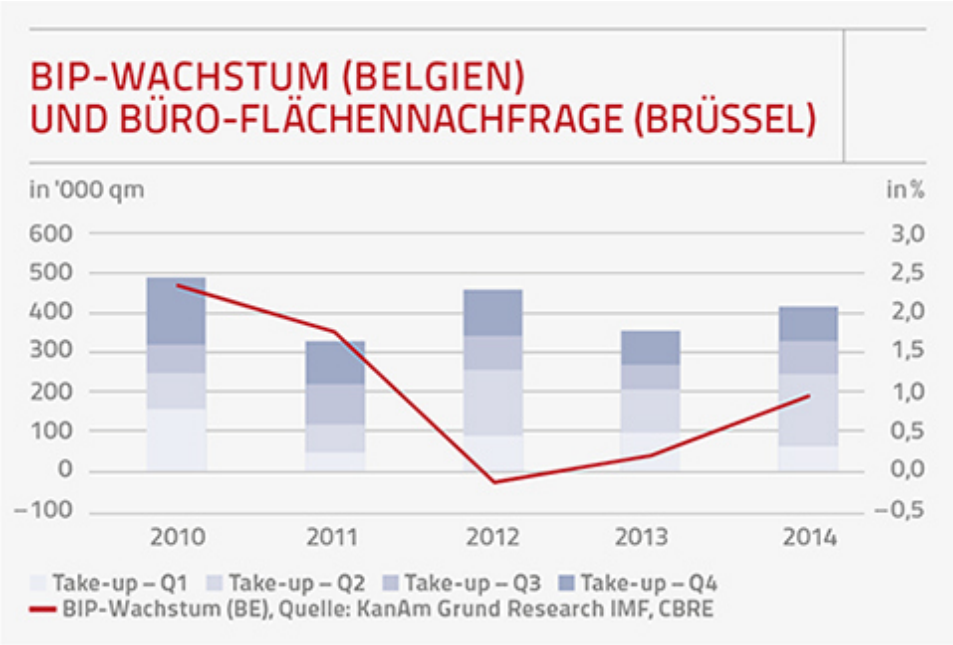
Dank seiner enormen politischen Bedeutung wird Brüssel gerne auch als inoffizielle Hauptstadt der Europäischen Union bezeichnet. Europäische Kommission, Europäisches Parlament, NATO und weitere internationale Organe haben hier ihren Sitz. Dies macht Brüssel zum weltweit zweitgrößten Tagungsstandort.

Das Quartier Européen mit seinen modernen Verwaltungspalästen, aber auch zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten wie der Grand Place zogen allein im Jahr 2013 rund 3,3 Mio. Touristen an und sorgten für eine hohe Übernachtungszahl von 6,3 Mio. in Brüssel. Insbesondere der Hotelmarkt profitiert daher von einer dynamischen Nachfrage.

Vor allem europäische Institutionen veranlassten 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. Im vierten Quartal 2014 lag die Zwölf-Monats-Vermietungsleistung bei knapp über 400.000 qm. Die Spitzenmieten betragen aktuell 285 EUR/qm p.a.

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 unter anderem auf der guten Standortqualität. Brüssel ist eine besonders innovative Stadt mit einem nachhaltigen Citymanagement und sehr hoher Lebensqualität. In Europa nimmt es nach einem international anerkannten Ranking als Kongressstadt die Spitzenstellung ein. Der Immobilienmarkt ist entsprechend sehr gut positioniert und weist eine hohe Marktliquidität sowie eine geringe Volatilität auf. Aufgrund der prognostiziert stabilen Flächennachfrage und weniger spekulativ ausgerichteter Objektfertigstellungen ist im Jahresverlauf mit einer sinkenden Leerstandsrate zu rechnen. Das Tourismusgeschäft soll laut städtischer Planung bis zum Jahr 2020 auf rund 10 Mio. Übernachtungen jährlich ausgebaut werden.



IMMOBILIENERWERB BRÜSSEL

APART-HOTEL IN BEGEHRTER INNENSTADTLAGE

Mit dem Erwerb des siebten Objekts für den LEADING CITIES INVEST im Dezember 2014 erweitert das Fondsmanagement das Portfolio gezielt um die attraktive Nutzungskategorie Hotel. Das APART-HOTEL IN BEGEHRTER INNENSTADTLAGE Apart-Hotel ADAGIO ACCESS verfügt dank seiner Lage mitten im zentralen Brüsseler Léopold-Distrikt über einen sehr guten Standort. Betreiber ist ein Joint-Venture aus der französischen Hotelgruppe ACCOR und der Gruppe Pierre & Vacances Center Parcs mit einem langfristigen Pachtvertrag bis zum Jahr 2027 unter der Marke ADAGIO ACCESS.

Bei dem Hotel handelt es sich um ein so genanntes Apart-Hotel der Economy Class mit 110 »Serviced Apartments«. Im Unterschied zu »normalen« Hotels werden seine Zimmer in der Regel über einen längeren Zeitraum von mehreren Wochen oder Monaten gebucht. Im Geschäftsjahr 2014 lag die Auslastung des ADAGIO ACCESS bei knapp 90 %, was es wohl auch seiner Top-Lage in der Rue de l'Industrie 12 des Léopold-Distrikts zu verdanken hat. Das moderne, erst 2012 errichtete Gebäude befindet sich zentral zwischen Europäischem Parlament sowie Europäischer Kommission und in direkter Nachbarschaft zu diversen Ländervertretungen.

Das Objekt ist verkehrstechnisch sehr gut erreichbar. Mehrere Metro- und Busstationen liegen im Umkreis von rund 200 m, der Brüsseler Bahnhof Gare Central ist nur 500 m entfernt. Zum Flughafen gelangt man in rund zehn Autominuten.

Die neuwertige Immobilie in Stahlbetonbauweise mit neun oberirdischen Geschossen und Flachdach verfügt über eine einfache, aber funktionelle Ausstattung und bietet eine hohe Flächeneffizienz. Betreiber ist ein Joint-Venture aus der französischen Hotelgruppe ACCOR und der Gruppe Pierre & Vacances Center Parcs mit einem langfristigen Pachtvertrag bis zum Jahr 2027 unter der Marke ADAGIO ACCESS.

Mit seinem Verkehrswert von rund 13 Mio. EUR entspricht das ADAGIO ACCESS dem strategischen Fokus des LEADING CITIES INVEST, der auf kleinere Investitionsvolumina zielt. Durch den Erwerb der Hotelimmobilie in Brüssel gelang dem Fondsmanagement zusammen mit den bereits erfolgten sechs Akquisitionen in Hamburg und Paris gleich im ersten vollständigen Geschäftsjahr die angestrebte Streuung bezüglich Standort, Nutzungsart und Mieter.

HOTELIMMOBILIE BRÜSSEL

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

BETREIBER:

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

PACHTVERTRAG:

Laufzeit bei Erwerb rund 13 Jahre

FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):

2012

BESONDERHEITEN:

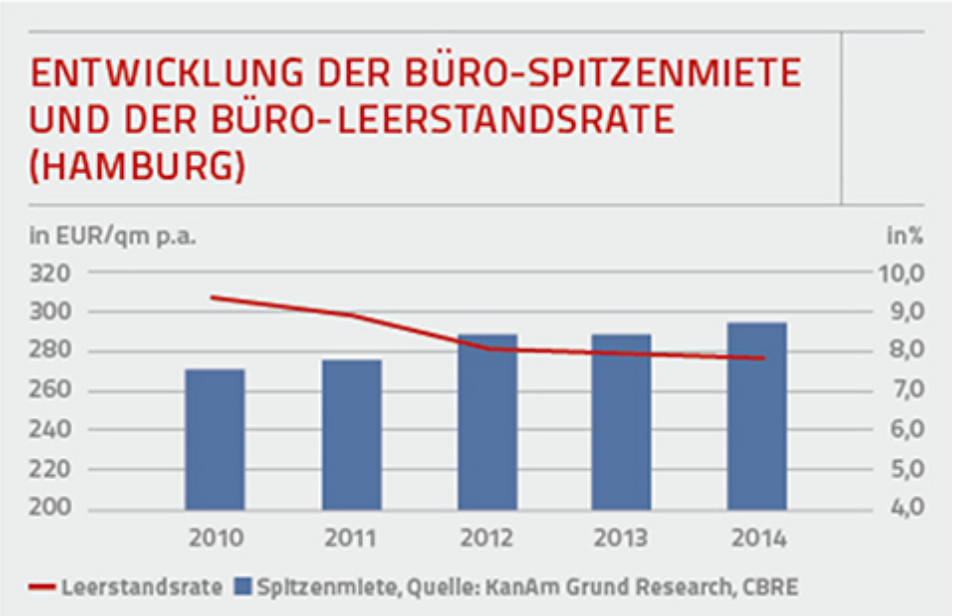
Zentrale Lage, sehr gute Verkehrsanbindung, namhafter Hotelbetreiber, Einzelmieter, langfristiger Pachtvertrag

IMMOBILIENERWERB HAMBURG

STANDORT HAMBURG - LEADING CITY MIT HOHER WIRTSCHAFTSKRAFT UND LEBENSQUALITÄT

Die Elbmetropole Hamburg im Norden Deutschlands ist gleichzeitig Wirtschaftsstandort, Kulturstadt und begehrtes Lebensdomizil. Gerade dieser Facettenreichtum prägt ihr besonderes Profil. Mit rund 5 Millionen Einwohnern zählt die Metropolregion Hamburg zu den größten und wirtschaftlich stärksten Regionen Europas mit weiterem Wachstumspotenzial. Der Hamburger Hafen als einer der größten Umschlagsplätze

weltweit ist einer der Motoren dieser Entwicklung. Dazu kommt eine immer bedeutendere Medien-, Kreativ- und Life Sciences-Wirtschaft, die für zukunftsträchtige Innovation und wirtschaftliches Wachstum steht.



Hamburg hat im Berichtsjahr den Wandel zur »Smart City« eingeleitet, also zur mit modernster Technologie vernetzten Stadt. Ein Standortvorteil, der die Hansestadt auch für Büroimmobilien noch attraktiver macht. Sie verfügt über den drittgrößten Büroimmobilienmarkt Deutschlands mit einer Fläche von rund 13,7 Mio. qm. Die Leerstandsrate ist im vierten Quartal 2014 gegenüber dem Vorjahresquartal weiter auf circa 7,8% zurückgegangen.

Das Fondsmanagement hat Hamburg mit dem C-SCORE MODELL von KanAm Grund für den LEADING CITIES INVEST analysiert, das zur Identifikation der aussichtsreichsten Städte entwickelt wurde. Es stuft Hamburg als Leading City International mit dem Gesamtscoring-Ergebnis »Gut« ein.

Gemäß C-SCORE ist Hamburg eine sehr innovative Stadt mit sehr gutem nachhaltigem City-Management, sehr hoher Lebensqualität und exzellenter städtischer Infrastruktur. Der Immobilienmarkt profitiert von einer hohen Marktliquidität bei gleichzeitig geringer Volatilität. Zu dieser Stabilität trägt auch die Angebotsentwicklung mit moderatem Fertigstellungsvolumen bis Ende 2016 bei. Daher ist auch für den weiteren Jahresverlauf 2015 von einem wertbeständigen Vermietungsmarkt auszugehen.

Jungfernstieg 47, Hamburg

IMMOBILIENERWERB HAMBURG

EINZELHANDELS-/BÜROIMMOBILIE IN TOP-LAGE

Das erste für den LEADING CITIES INVEST erworbene Objekt profitiert von seiner sehr guten Lage in einem der bekanntesten Büro- und

Geschäftsviertel Hamburgs direkt an der belebten Ecke Jungfernstieg/Gänsemarkt. Die traditionell im hanseatischen Stil errichtete Immobilie aus dem Jahr 1865/1866 ist voll vermietet. Zum Erwerbszeitpunkt im Mai 2014 hatten die Mietverträge Restlaufzeiten von durchschnittlich rund sieben Jahren.

Das Eckgebäude mit seinem Mix aus Einzelhandels- und Büroflächen hat seinen repräsentativen Standort am Jungfernstieg, einer der bekanntesten Geschäftslagen der westlichen City und gleichzeitig Hamburgs stilvollster Flaniermeile. Diese Lage bietet eine exzellente Infrastruktur. Bedeutende Örtlichkeiten wie die Gänsemarkt-Passage, die Staatsoper, die Oberfinanzdirektion oder das Deutschland-Haus befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Verkehrsanbindung der Immobilie ist ebenfalls außerordentlich gut. Direkt am Platz befinden sich der Zugang zur U-Bahn-Station »Gänsemarkt« und gegenüber eine stark frequentierte Bushaltestelle sowie ein Taxistand. Zusätzlich ist die U-/S-Bahn-Station »Jungfernstieg« in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Das hanseatische Geschäftshaus selbst wurde ursprünglich im Jahr 1865/1866 erbaut und zuletzt zwischen 2010 und 2013 aufwendig saniert. Die Einzelhandels- und Büroflächen sind vollständig an mehrere Mietparteien vermietet. Hauptmieter ist der Telekommunikationsdienstleister Telefónica O2 Germany GmbH & Co. OHG (O2). Der Mietvertrag für den O2-Shop läuft noch bis ins Jahr 2021. Die Büroflächen teilen sich eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei, ein Beratungsunternehmen sowie ein exklusives Fashion Label für Damenmode als Mieter. Die durchschnittliche Laufzeit aller Mietverträge betrug bei Erwerb noch rund sieben Jahre.

Mit der Akquisition der Hamburger Immobilie erfolgte bereits in der Aufbauphase des Fonds eine Umsetzung der angestrebten Risikostreuung. Ihre Merkmale sind kleinere Investitionsvolumina, verschiedene Nutzungsarten und langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern.

Jungfernstieg 47
Lageplan, Hamburg

IMMOBILIE HAMBURG

LAGE:

Bestlage in der Hamburger Innenstadt am Jungfernstieg

VERKEHRSANBINDUNG:

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

NUTZUNG:

Einzelhandels-/Büroimmobilie

MIETER:

Zu 100% an vier Unternehmen vermietet, Hauptmieter: Telefónica O2 Germany GmbH & Co. OHG

MIETVERTRÄGE:

Durchschnittliche Laufzeit bei Erwerb rund sieben Jahre

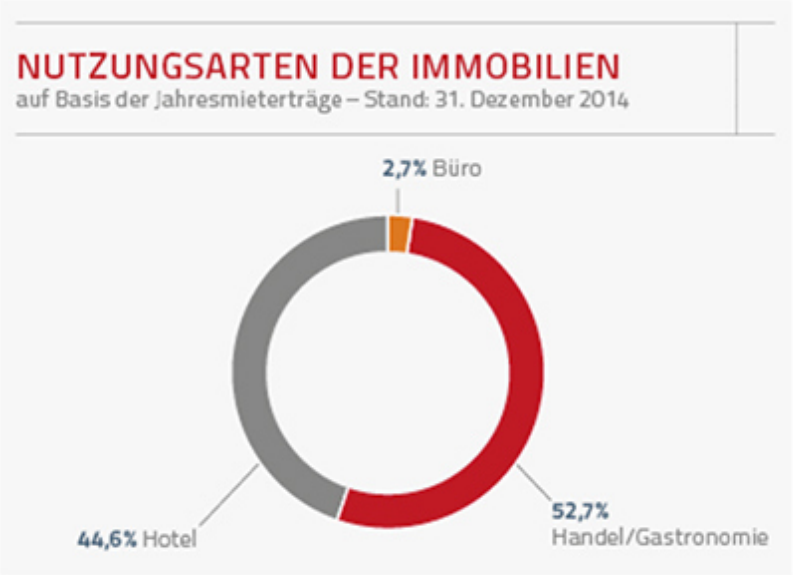
FERTIGSTELLUNG (REFURBISHMENT):

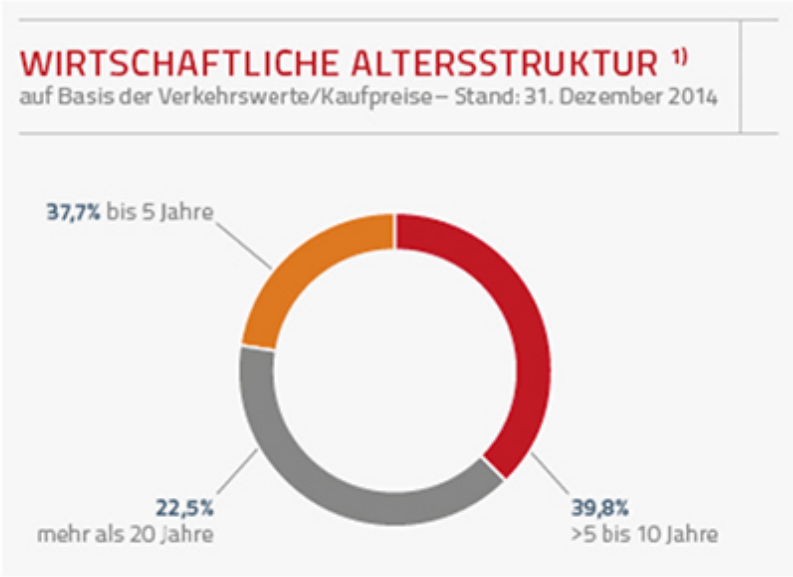
2010-2013

BESONDERHEITEN:

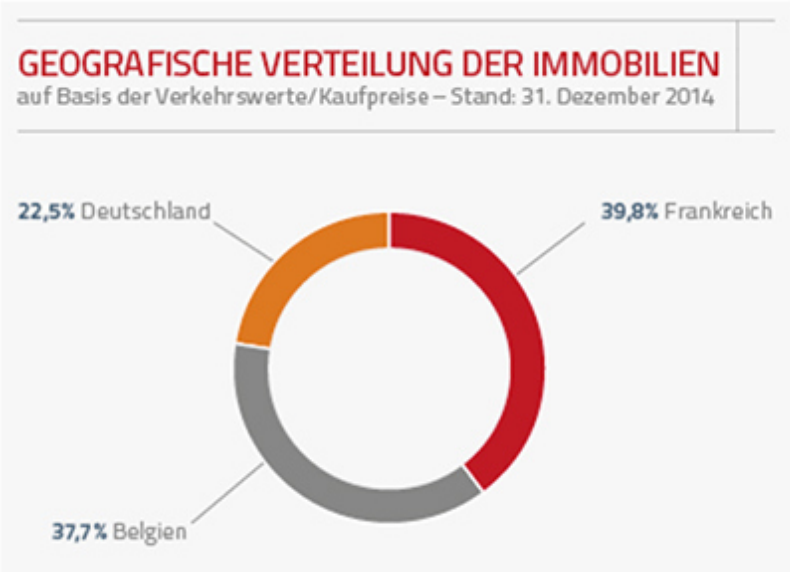
High Street-Objekt in sehr guter Citylage, bonitätsstarke Mieter, langfristige Mietverträge

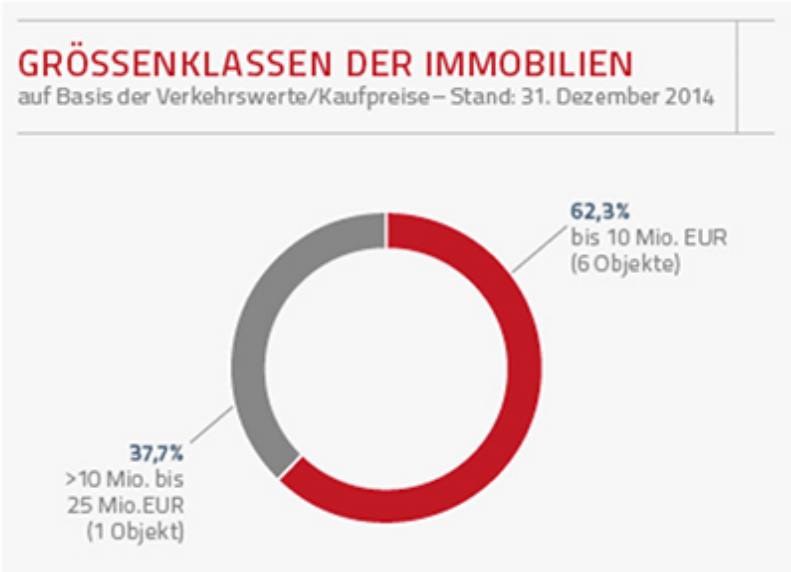
IMMOBILIENPORTFOLIOSTRUKTUR





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





Die Immobilienportfoliostruktur des LEADING CITIES INVEST hat durch die sieben Objekterwerbe im Berichtsjahr deutlich Konturen angenommen. Ziel des Fondsmanagements ist eine ausgewogene Struktur nach geografischer Verteilung, Größenklassen, Nutzungsarten und wirtschaftlicher Altersstruktur der Fondsimmobilien.

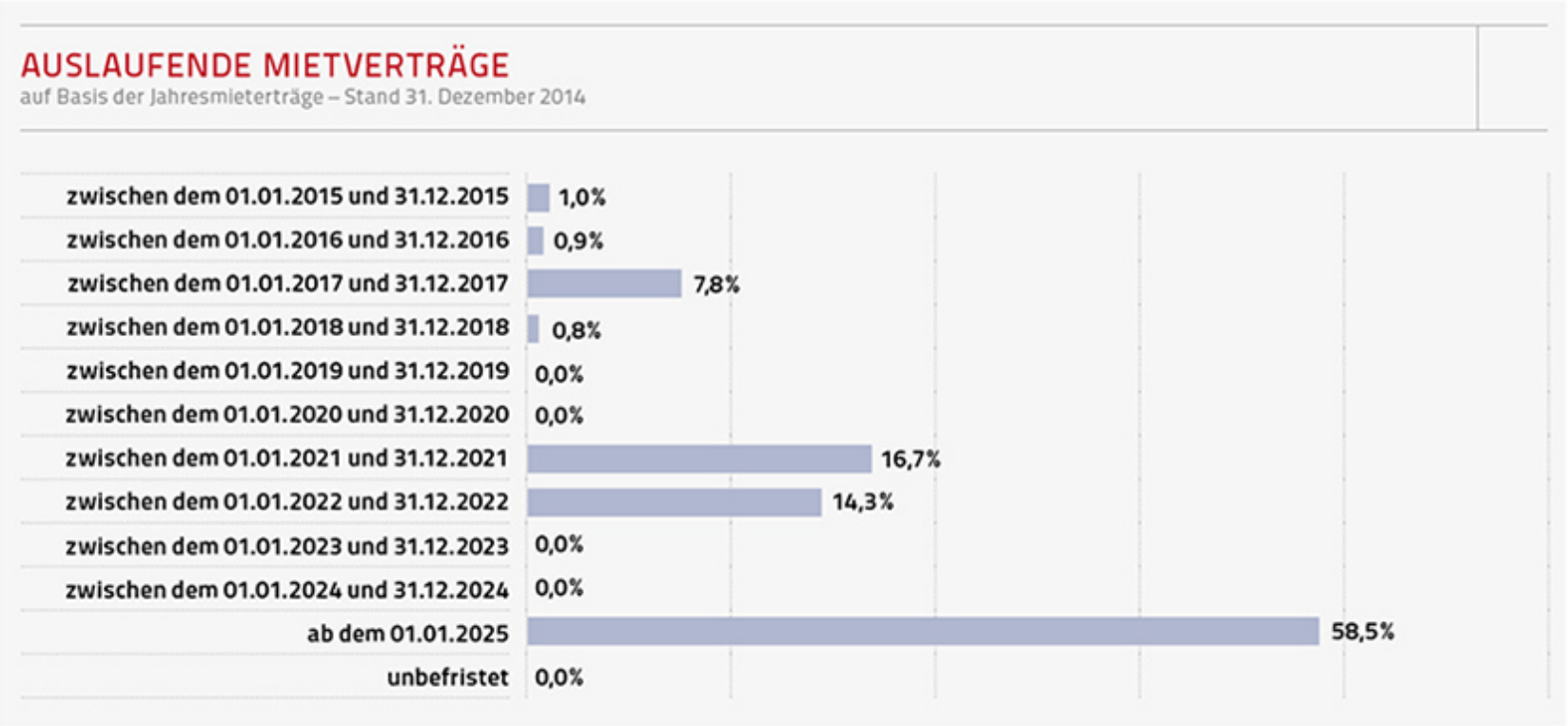
Die ersten sieben Objekte im Portfolio verteilen sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 geografisch auf die drei europäischen Länder Deutschland, Frankreich und Belgien. Gemessen am Verkehrswertvolumen der Objekte führt Frankreich mit 39,8% vor Belgien mit 37,7% und Deutschland mit 22,5%.

Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement im Rahmen seiner Strategie ein besonderes Augenmerk auf kleinere Objektgrößen. Der Anteil von Immobilien in der Größenklasse bis 10 Mio. EUR betrug zum Stichtag 62,3%. Die Hotelimmobilie in Brüssel mit einem Verkehrswert von 13,2 Mio. EUR ist derzeit die einzige Immobilie in der Größenklasse zwischen 10 und 25 Mio. EUR.

Innerhalb der Nutzungsarten dominiert zum 31. Dezember 2014 der Bereich Handel/Gastronomie mit 52,7%, gefolgt von der Nutzungsart Hotel mit 44,6%. Mit dieser Mischung der Nutzungsarten verfügt der LEADING CITIES INVEST damit über eine besondere Portfoliostruktur.

Kennzeichnend für die sieben Fondsimmobilien ist deren hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Trotz teilweise historischer Gebäudesubstanz sorgten die in der Vergangenheit - vor Erwerb - vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen für eine in Summe junge Altersstruktur der Fondsimmobilien. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind demnach 77,5 % der Gebäude maximal zehn Jahre, 37,7% maximal fünf Jahre alt.

Die Vermietungsquote des LEADING CITIES INVEST lag zum Stichtag 31. Dezember 2014 bei 100%. 72,8% der Mietverträge und damit die eindeutige Mehrheit laufen sehr langfristig bis über das Jahr 2021 hinaus, 58,5% der Mietverträge enden sogar erst nach dem 1. Januar 2025 und sorgen damit für stabile Fondserträge.



KREDITE

ÜBERSICHT KREDITE ZUM 31. DEZEMBER 2014 BEZOGEN AUF DAS GESAMT-IMMOBILIENVERMÖGEN

	KREDITVOLUMEN (DIREKT) IN MIO. EUR	KREDITVOLUMEN (INDIREKT ÜBER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN) IN MIO. EUR	KREDITVOLUMEN GESAMT IN MIO. EUR	ANTEIL AM GESAMTIMMOBILIENVERMÖGEN IN %
EUR-Kredite	10,3	0,0	10,3	29,6
Gesamt	10,3	0,0	10,3	29,6

Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 10,3 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 29,6 % 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 kurz- bis mittelfristig festgeschrieben.

AUSBLICK

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

mit den Neuregelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) erfolgte im Juli 2013 eine Reform von Offenen Immobilienfonds als Investmentklasse. Auf dieser Basis bietet der LEADING CITIES INVEST als neue Form der Immobilienkapitalanlage seinen Anlegern solide Zukunftsaussichten. Diese Meinung teilen auch unabhängige Branchenexperten. Speziell die mit dem KAGB gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungs- und Haltefristen gewährleisten ein Höchstmaß an Sicherheit und die Gleichbehandlung aller Anleger. Der LEADING CITIES INVEST ist das erste Produkt der Immobilienkapitalanlagen, das diese Rahmenbedingungen für alle seine Anleger umgesetzt hat.

Auf den weltweiten Immobilienmärkten bleiben weiterhin Objekte mit hoher bis höchster Qualität besonders gefragt. In dieser Situation muss bei jeder Investition sehr sorgfältig vorgegangen werden, um nachhaltige Renditen zu erzielen. Dies sind auch die Kriterien der Investitionsstrategie des LEADING CITIES INVEST, der dazu in Core- und Core-Plus-Objekte an international bedeutenden oder national hervorgehobenen Standorten investiert. Aufgrund des starken Wettbewerbs gibt es aktuell nur eine begrenzte Auswahl an Qualitätsimmobilien, die für den LEADING CITIES INVEST infrage kommen.

Das Fondsmanagement hat bei jedem Investment auch stets die angemessene Risikostreuung nach Standort, Branchen und Mietern innerhalb des Immobilienportfolios im Blick. Sie gilt für alle Zwischenschritte des Fondswachstums und speziell auch in der laufenden wichtigen Startphase des LEADING CITIES INVEST. Daher sollen zunächst weitere kleinere Objekte erworben werden. Mit den im Berichtsjahr erworbenen Objekten in Hamburg, Paris und Brüssel mit ihrem breiten Mietermix haben wir in diesen Punkten stabile Grundsteine gelegt. Gebäude dieser Größenordnung bieten zudem den Vorteil von meist kürzeren Bieterverfahren. Außerdem ermöglichen sie eine aktive Portfoliosteuerung durch Objekterwerbe und -verkäufe, ohne dabei die gewünschte Gesamtportfoliostruktur wesentlich zu verändern.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, mit den Objekten in Hamburg, Paris und Brüssel befinden sich erste aussichtsreiche

Investments im Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Gerade mit den Einzelhandelsflächen in Paris wollen wir für den Fonds von der Ausgabebereitschaft der Konsumenten in der großen Hauptstadt profitieren. Das Brüsseler Apart-Hotel bietet aufgrund seiner Lage im Quartier Léopold überdurchschnittliche Belegungszahlen, die wenig krisenanfällig sind.

Wir setzen unsere Akquisitionsbemühungen um weitere Immobilien der beschriebenen Größenordnung im deutschen sowie im internationalen Raum fort.

Der LEADING CITIES INVEST hat sich in seinem zweiten Geschäftsjahr planmäßig entwickelt. Trotz der herausfordernden Marktlage haben wir bei der Suche nach weiteren Portfolioimmobilien bereits Objekte mit unserem C-SCORE und PROPERTY SELECTION MODELL identifiziert, mit denen wir das Immobilienportfolio ergänzen können. Bei erfolgreichen Vertragsabschlüssen werden wir Sie schnellstmöglich informieren. Bis dahin bedanken wir uns für Ihr Vertrauen. Danken wollen wir auch unseren Mitarbeitern und unseren Vertriebspartnern für ihr Engagement insbesondere in der Startphase des Fonds, das die bisherige gute Entwicklung des LEADING CITIES INVEST plangemäß ermöglicht hat.

Mit freundlichen Grüßen

Frankfurt am Main, 8. April 2015

Olivier Catusse

Heiko Hartwig

Hans-Joachim Kleinert

ZAHLEN UND FAKTEN

RENDITE, BEWERTUNG UND VERMIETUNG

RENDITEKENNZAHLEN
zum 31. Dezember 2014

	FRANKREICH IN %	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	DIREKTINVESTMENTS GESAMT IN %		GESAMT IN %
I. Immobilien						
Bruttoertrag	9,1	2,9	4,4	5,5	1)	5,5
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6	0,0	0,0	-0,2	1)	-0,2
Nettoertrag	8,5	2,9	4,4	5,3	1)	5,3
Wertveränderungen	15,5	-0,2	-0,6	3,7	1)	3,7
Ausländische Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0	1)	0,0
Ausländische latente Steuern	-5,4	0,0	0,0	-1,4	1)	-1,4

	FRANKREICH IN %	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	DIREKTINVESTMENTS GESAMT IN %		GESAMT IN %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	18,6	2,7	3,8	7,6	1)	7,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	33,5	2,7	4,0	8,9	2)	8,9
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	2)	0,0
Gesamtergebnis	33,5	2,7	4,0	8,9	2)	8,9
II. Liquidität						0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten						4,4
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)						3,2

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN RENDITEKENNZAHLEN DES ZUM 31. DEZEMBER 2014

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

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 3,7 Prozentpunkten.

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

Bei künftigen Immobilienverkäufen im Ausland fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese ausländischen latenten Steuern wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition führt zu einer Ergebnisbelastung von -1,4 Prozentpunkten.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein Ergebnis vor Darlehensaufwand von 7,6 %.

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 2014 auf 8,9 %.

Währungsänderungen hatten keinen Einfluss, sodass das Gesamtergebnis bei 8,9 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr 0,1 %. 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 4,4 % vor Fondskosten bzw. nach der BVI-Methode von 3,2 %.

KAPITALINFORMATIONEN ZUM 31. DEZEMBER 2014
(Durchschnittszahlen *)

	IN MIO. EUR
Direkt gehaltene Immobilien**	7,9
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien**	0,0
Immobilien gesamt**	7,9
Liquidität	6,1
Kreditvolumen	1,3

* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2013 bis 31. Dezember 2014 ermittelt.
** eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

INFORMATIONEN ZU DEN WERTVERÄNDERUNGEN DER BESTANDSIMMOBILIEN IM GESCHÄFTSJAHR

BEWERTUNGSINFORMATIONEN	FRANKREICH IN MIO. EUR	BELGIEN IN MIO. EUR	DEUTSCHLAND IN MIO. EUR	DIREKTINVESTMENTS GESAMT IN MIO. EUR	GESAMT IN MIO. EUR
Immobilienvermögen	13,9	13,1	7,8	34,8	34,8
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise					
Nachhaltiger Jahresmietrohertrag	0,6	0,7	0,3	1,6	1,6
Gutachterliche Bewertungsmieten					
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	0,8	0,0	0,0	0,8	0,8
Sonstige positive Wertveränderungen 1)	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-0,4	0,0	0,0	-0,4	-0,4
Sonstige negative Wertveränderungen 1)	-0,3	0,0	0,0	-0,3	-0,3

BEWERTUNGSINFORMATIONEN	FRANKREICH IN MIO. EUR	BELGIEN IN MIO. EUR	DEUTSCHLAND IN MIO. EUR	DIREKTINVESTMENTS GESAMT IN MIO. EUR	GESAMT IN MIO. EUR
Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt	0,4	0,0	0,0	0,4	0,4
Sonstige Wertveränderungen gesamt	-0,2	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Wertveränderungen gesamt	0,2	0,0	0,0	0,2	0,2

[1)] unter Einbeziehung der Rückstellung für Capital Gains Tax und der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten

VERMIETUNGSINFORMATIONEN ZUM 31. DEZEMBER 2014
(auf Basis der Jahresmieterträge)

jahresmietertrag	FRANKREICH IN %	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	DIREKTINVESTMENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
Büro/Archiv	0,0	0,0	14,0	2,7	2,7
Handel/Gastronomie	100,0	0,0	86,0	52,7	52,7
Hotel	0,0	100,0	0,0	44,6	44,6
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

INFORMATIONEN ZUM LEERSTAND ZUM 31. DEZEMBER 2014
(auf Basis der Bruttosollmiete p.a.)

LEERSTAND	FRANKREICH IN %	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	DIREKTINVESTMENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
Büro/Archiv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE (STAND: 31. DEZEMBER 2014)
(auf Basis der Jahresmieterträge)

	FRANKREICH IN %	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	DIREKTINVESTMENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
2015	0,0	0,0	5,0	1,0	1,0
2016	0,0	0,0	4,7	0,9	0,9
2017	21,7	0,0	0,0	7,8	7,8
2018	0,0	0,0	4,3	0,8	0,8
2019	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

	FRANKREICH IN %	BELGIEN IN %	DEUTSCHLAND IN %	DIREKTINVESTMENTS GESAMT IN %	GESAMT IN %
2020	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2021	0,0	0,0	86,0	16,7	16,7
2022	39,7	0,0	0,0	14,3	14,3
2023	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025 und länger	38,6	100,0	0,0	58,5	58,5
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

VERMÖGENSÜBERSICHT
zum 31. Dezember 2014

VERMÖGENSWERTE	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I. Immobilien [1]			
Geschäftsgrundstücke		34.755.000,00	121,0
II. Liquiditätsanlagen [2]			
Bankguthaben		3.084.836,52	10,7
III. Sonstige Vermögensgegenstände [3]			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	36.685,22		
2. Anschaffungsnebenkosten	1.829.301,98		
2.1 bei Immobilien: 1.829.301,98 EUR			
3. Andere	61.284,65	1.927.271,85	6,7
		39.767.108,37	138,4
IV. Verbindlichkeiten aus [3]			
1. Krediten	10.300.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	483.998,76		
3. Grundstücksbewirtschaftung	51.512,97		
4. Kautionen	54.276,10		
5. anderen Gründen	13.983,50	10.903.771,33	37,9
		131.629,92	0,5
		11.035.401,25	38,4
VI. Fondsvermögen		28.731.707,12	100,0

[1] siehe Vermögensaufstellung, Teil I

[2] siehe Vermögensaufstellung, Teil II

[3)] siehe Vermögensaufstellung, Teil III

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST beläuft sich durch den Erwerb der ersten sieben Immobilien auf insgesamt 34,8 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2014 die Immobilie Jungfernstieg 47, Hamburg, Deutschland, die Hotelimmobilie Adagio Access, Brüssel, Belgien 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.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen (3,1 Mio. EUR) sind als Tagesgelder (1,3 Mio. EUR) sowie auf laufenden Bankkonten (1,8 Mio. EUR) angelegt und betragen 10,7 % des Fondsvermögens.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Investmentvermögens (1,4 Mio. EUR) und werden u.a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung belaufen sich auf 37 TEUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der noch offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2015.

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Geschäftsjahresende 1,8 Mio. EUR und resultieren aus den sieben im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

Die Anderen Vermögensgegenstände (0,1 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus der Umsatzsteuer (0,1 Mio. EUR)

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (10,3 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Deutschland (4,0 Mio. EUR) sowie Frankreich (6,3 Mio. EUR)

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 0,5 Mio. EUR und beinhalten die noch nicht abgerechneten Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit den Objekterwerben in Deutschland (0,1 Mio. EUR), in Belgien (0,3 Mio. EUR) sowie in Frankreich (0,1 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (0,1 Mio. EUR) beinhalten Mietabgrenzung und vorausbezahlte Nebenkosten.

Die Verbindlichkeiten aus Kautionen (0,1 Mio. EUR) bestehen im Wesentlichen gegenüber französischen Mietern.

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (14 TEUR) betreffen im Wesentlichen abgegrenzte Darlehenszinsen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 132 TEUR beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien im Ausland.

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

Die Steuern können sowohl bei direkt wie auch bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anfallen.

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 2014 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 115 TEUR 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.

Daneben bestehen noch Rückstellungen für Instandhaltungen und für nicht umlagefähige Betriebskosten (10 TEUR bzw. 6 TEUR).

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beläuft sich auf 28,7 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2014 wurden 242.611 Anteile ausgegeben und es wurden keine Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von insgesamt 278.414 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 103,19 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2013 und dem 31. Dezember 2014 von 100,01 EUR auf 103,19 EUR. Dies entspricht einem Ergebnis von 3,18 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 eine Wertentwicklung von 3,2 % nach BVI-Berechnungsmethode.

Vermögensaufstellung, Teil I

Immobilienverzeichnis

	I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG				ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
LAUFENDE NUMMER	1	2	3	4	

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG				ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
LAUFENDE NUMMER		1	2	3	4	
NAME DER IMMOBILIE		JUNGFERNSTIEG 47	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 102	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 103	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 104	
LAND		DEUTSCHLAND	FRANKREICH	FRANKREICH	FRANKREICH	
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		20354 HAMBURG, GÄNSEMARKT 13/ JUNGFERNSTIEG 47	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	
Art des Grundstücks [1]		G	G, V	G, V	G, V	
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-	-	-	
Verkehrswert Gutachter 1 [2]	in EUR	7.830.000,00	1.134.315,00	1.017.975,00	1.574.745,00	
Verkehrswert Gutachter 2 [2]	in EUR	7.800.000,00	1.422.500,00	1.212.500,00	2.142.500,00	
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie [3]	in EUR	7.815.000,00	1.278.407,50	1.115.237,50	1.858.622,50	12.067.267,50
Anteil am Fondsvermögen	in %	27,2	4,4	3,9	6,5	42,00
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	672.400,00	76.480,07	67.869,73	102.311,11	
in % des Kaufpreises		8,6	5,3	5,2	5,5	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	374.400,00	21.381,86	18.974,63	28.603,55	
davon sonstige Kosten	in EUR	298.000,00	55.098,21	48.895,10	73.707,56	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	43.440,02	1.122,61	996,23	1.501,79	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	628.959,98	75.357,46	66.873,50	100.809,32	872.000,26
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,2	0,3	0,2	0,3	3,00
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,4	9,9	9,9	9,9	
Objektdaten						
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2014	11/2014	11/2014	11/2014	
Bau-/Umbaujahr		1865/1866, 2010-2013	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	
Grundstücksgröße	in qm	97	58,85 [8]	56,15 [8]	138,35 [8]	
Nutzfläche Gewerbe	in qm	437	62,2	55,8	133,1	
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-	-	-	
Art der Nutzung [4]		B 14 %, H 86 %	H 100 %	H 100 %	H 100 %	
Ausstattung [5]		B	K	-	K	
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung						

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG				ZWISCHENSUMME IMMOBILIEN
LAUFENDE NUMMER		1	2	3	4	
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	285,1	53,7	48,2	74,6	
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	278,1	58,5	50,0	87,7	
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	60	60	60	60	
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	70	60	60	60	
Vermietungsinformationen						
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0	0,0	0,0	
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	5,9	7,6	7,6	7,7	
Mieteinnahmen 01.01.2014 - 31.12.2014 7)	in TEUR	-	-	-	-	
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2015 - 31.12.2015 6), 7)	in TEUR	-	-	-	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		51,2	52,5	53,4	48,3	

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG			SUMME IMMOBILIEN
LAUFENDE NUMMER		5	6	7	
NAME DER IMMOBILIE		RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 111	RUE DE CHARONNE BOUTIQUE 39, 47 & 48	ADAGIO ACCESS	
LAND		FRANKREICH	FRANKREICH	Belgien	
LAGE DES GRUNDSTÜCKS		75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	75011 PARIS, RUE DE CHARONNE 18-24	1000 BRÜSSEL - QUARTIER LÉOPOLD, RUE DE L`INDUSTRIE 12	
Art des Grundstücks 1)		G, V	G, V	G,V	
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-	-	
Verkehrswert Gutachter 1 2)	in EUR	1.799.115,00	8.323.850,00	13.200.000,00 9)	
Verkehrswert Gutachter 2 2)	in EUR	2.062.500,00	6.990.000,00	- 9)	
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie 3)	in EUR	1.930.807,50	7.656.925,00	13.100.000,00	34.755.000,00

		I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG			SUMME IMMOBILIEN
LAUFENDE NUMMER		5	6	7	
Anteil am Fondsvermögen	in %	6,7	26,7	45,6	121,00
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	in EUR	104.337,08	294.552,00	567.075,00	
in % des Kaufpreises		5,2	4,3	4,3	
davon Gebühren und Steuern	in EUR	29.169,96	100.545,00	6.236,00	
davon sonstige Kosten	in EUR	75.167,12	194.007,00	560.839,00	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	in EUR	1.531,53	4.957,55	2.173,28	
Zur Abschreibung verbleibende ANK	in EUR	102.805,55	289.594,45	564.901,72	1.829.301,98
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,4	1,0	2,0	6,40
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,9	9,9	10,0	
Objektdaten					
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2014	11/2014	12/2014	
Bau-/Umbaujahr		1930, 2013-2014	1930, 2013-2014	2012	
Grundstücksgröße	in qm	116,60 8)	688,50 8)	577	
Nutzfläche Gewerbe	in qm	129,7	792,8	2.897,3	
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-	-	
Art der Nutzung 4)		H 100 %	H 100 %	Ho 100 %	
Ausstattung 5)		K	K, L	K, L, D	
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung					
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1	in TEUR	85,2	394,4	770,9 9)	
Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2	in TEUR	85,0	240,0	770,9 9)	
Restnutzungsdauer Gutachter 1	in Jahren	60	60	48 9)	
Restnutzungsdauer Gutachter 2	in Jahren	60	60	48 9)	
Vermietungsinformationen					
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0	0,0	
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	7,8	8,1	12,5	
Mieteinnahmen 01.01.2014 - 31.12.2014 7)	in TEUR	-	-	-	
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2015 - 31.12.2015 6), 7)	in TEUR	-	-	-	

	I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG			SUMME IMMOBILIEN
LAUFENDE NUMMER	5	6	7	
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	47,4	42,1	0,0	

1) G = Geschäftsgrundstück
V = Volumeneigentum
2) Die Fondsimmobilien 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) B = Büro/Archiv
H = Handel/Gastronomie
Ho = Hotel
5) B = Baudenkmal
K = Klimaanlage
L = Lasten-, Personenaufzug
D = Dachterasse
6) Die Angaben zu den prognostizierten Mieteinnahmen sind nicht vom Testat der Wirtschaftsprüfer erfasst.
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 Mieter belegt ist, oder wenn die Mieteinnahmen aus einer Immobilie zu 75% oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
8) Ausweis des Volumenanteils der Gesamtgrundstücksgröße
9) Es liegt bisher nur das Ankaufsgutachten vor. Eine Regelbewertung durch zwei unabhängige Gutachter wird erstmals nach drei Monaten erfolgen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

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

Leerstandsquote

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

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

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

Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

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

Bruttosollmiete

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

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL II

Bestand der Bankguthaben

	BESTAND IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgelder)		
EUR	3.084.836,52	10,7
Bankguthaben gesamt	3.084.836,52	10,7

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. Sonstige Vermögensgegenstände		1.927.271,85	6,7
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	36.685,22		0,1

	IN EUR	IN EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
davon Forderungen ggü. Mietern: 36.685,22 EUR			
2. Anschaffungsnebenkosten	1.829.301,98		6,4
2.1 bei Immobilien: 1.829.301,98 EUR			
3. Andere	61.284,65		0,2
II. Verbindlichkeiten		10.903.771,33	37,9
1. Krediten	10.300.000,00		35,8
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	483.998,76		1,7
3. Grundstücksbewirtschaftung	51.512,97		0,2
4. Kautionen	54.276,10		0,2
5. anderen Gründen	13.983,50		0,0
davon aus Anteilsumsatz: 2.062,80 EUR			
III. Rückstellungen		131.629,92	0,5
VI. Fondsvermögen		28.731.707,12	100,0
Anteilwert in EUR		103,19	
Umlaufende Anteile in Stück		278.414	

VERZEICHNIS DER KÄUFE IM BERICHTSZEITRAUM

Immobilienerwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2014

Lage des Grundstücks	ERWERBSDATUM	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMTINVESTITIONSKOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRSWERT IN MIO. EUR [1)]
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Jungfernstieg 47 20354 Hamburg, Gänsemarkt 13/ Jungfernstieg 47	04/2014	05/2014	7,8	8,5	7,8
Frankreich					
Rue de Charonne Boutique 102 75011 Paris, Rue de Charonne	11/2014	11/2014	k.A.[2)]	k.A.[3)]	1,5

Lage des Grundstücks	ERWERBSDATUM	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN	KAUFPREIS IN MIO. EUR	GESAMTINVESTITIONSKOSTEN IN MIO. EUR	VERKEHRSWERT IN MIO. EUR [1]
18-24 Rue de Charonne Boutique 103 75011 Paris, Rue de Charonne	11/2014	11/2014	k.A.[2]	k.A.[3]	1,3
18-24 Rue de Charonne Boutique 104 75011 Paris, Rue de Charonne	11/2014	11/2014	k.A.[2]	k.A.[3]	2,0
18-24 Rue de Charonne Boutique 111 75011 Paris, Rue de Charonne	11/2014	11/2014	k.A.[2]	k.A.[3]	2,1
18-24 Rue de Charonne Boutique 39, 47 & 48 75011 Paris, Rue de Charonne	11/2014	11/2014	k.A.[2]	k.A.[3]	6,9
18-24 Belgien Adagio Access 1000 Brüssel - Quartier Léopold, Rue de l'Industrie 12	12/2014	12/2014	13,1	13,7	13,2

[1] laut Gutachten bei Erwerb

[2] Entsprechend den vertraglichen Ankaufsbestimmungen werden keine Einzelkaufpreise angegeben. Der Gesamtkaufpreis der Liegenschaften »Rue de Charonne 18-24, 75011 Paris« beläuft sich auf rund 13,5 Mio. EUR.

[3] Entsprechend den vertraglichen Ankaufsbestimmungen werden keine Gesamtinvestitionskosten auf Objektebene angegeben, um Rückschlüsse auf die einzelnen Kaufpreise zu vermeiden. Die Gesamtinvestitionskosten der Liegenschaften »Rue de Charonne 18-24, 75011 Paris« belaufen sich auf rund 14,1 Mio. EUR.

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG
vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	IN EUR	IN EUR	IN EUR

	IN EUR	IN EUR	IN EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		3.173,24	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		203,69	
3. Erträge aus Immobilien		437.379,70	
Summe der Erträge			440.756,63
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		17.002,60	
a) davon betriebskosten	6.496,00		
b) davon instandhaltungskosten	10.506,60		
2. Zinsen auf Kreditaufnahmen		10.311,96	
Summe der Aufwendungen			27.314,56
III. ordentlicher Nettoertrag			413.442,07
IV. Veräußerungsgeschäfte			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich			218.877,09
V. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			632.319,16
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			531.249,01
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			291.046,33
VI. nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			240.202,68
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			872.521,84

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

Erträge

Die Zinserträge aus Liquiditätsanlagen im In- und Ausland (3 TEUR) resultieren aus Tages- und Termingeldern.

Die Erträge aus Immobilien (0,4 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien erzielt und enthalten im Wesentlichen Mieterträge.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17 TEUR enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten (6 TEUR) und Instandhaltungskosten (11 TEUR).

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen betreffen die für die direkt gehaltenen Immobilien aufgenommenen Darlehen (10 TEUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich der Ordentliche Nettoertrag in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

Veräußerungsgeschäfte

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Veräußerungsgeschäfte getätigt.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich beträgt 0,2 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis am 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 (0,6 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie des Ertragsausgleiches.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (0,2 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderungen der nicht realisierten Gewinne (0,5 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderungen der nicht realisierten Verluste (0,3 Mio. EUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (0,6 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (0,2 Mio. EUR) ergibt sich das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 0,9 Mio. EUR.

VERWENDUNGSRECHNUNG
zum 31. Dezember 2014

	INSGESAMT IN EUR	JE ANTEIL IN EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	635.054,14	2,28
1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich)	2.734,98	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	632.319,16	2,27
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	314.878,04	1,13
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	314.8783,04	1,13
III. Gesamtausschüttung	320.176,10	1,15
1. Endausschüttung	320.176,10	1,15
a) Barausschüttungen	320.176,10	1,15

Es werden 314.878,04 EUR in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

Es wird eine Ausschüttung pro Anteil in Höhe von 1,15 EUR vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 278.414 Stück ergibt dies einen Betrag von 320.176,10 EUR.

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS
vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	IN EUR	IN EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		3.580.667,21
1. Steuerabschlag für das Vorjahr		-358,03
2. Mittelzufluss (netto)		24.553.476,20
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	24.553.476,20	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		- 218.877,09
3 a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		- 55.723,01
davon bei Immobilien	- 55.723,01	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		872.521,84
davon nicht realisierte Gewinne	531.249,01	
davon nicht realisierte Verluste	-291.046,33	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		28.731.707,12

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 28,7 Mio. EUR.

1) Steuerabschlag für das Vorjahr

Es handelt sich hierbei um den Verwahrstellen zur Verfügung gestellte Kapitalertragsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) für das vorangegangene Rumpfgeschäftsjahr.

2) Mittelzufluss (netto)

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

3) Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich

Der Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich beträgt 0,2 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis am jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

3a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten

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

4) Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Die Nettowertveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste ergeben sich bei Immobilien des Bestandes 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 CITY INVEST	31.12.2014 IN MIO. EUR	31.12.2013 IN MIO. EUR
Immobilien	34,8	0,0
Bankguthaben	3,1	3,5
Sonstige Vermögensgegenstände	1,9	0,1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	11,1	0,0
Fondsvermögen	28,7	3,6
Anteilumlauf in Stück	278.414	35.803
Anteilwert in EUR	103,19	100,01
Ausgabepreis in EUR	108,87	105,51
Ausschüttung je Anteil in EUR	1,15	-
Tag der Ausschüttung	05.05.2015	-
Anlageerfolg p.a.[1)]	3,2%	0,0%
Anlageerfolg seit Auflage [2)]	3,2%	0,0%

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

[2)] Auflagedatum: 15. Juli 2013

ANHANG GEM. § 7 NR. 9 KARBV

1. Angaben nach der Derivateverordnung

Das Sondervermögen war im Berichtszeitraum ausschließlich im Euro-Raum investiert. Absicherungsgeschäfte hinsichtlich Währungskursschwankungen waren daher nicht erforderlich.

2. Marktrisikopotenzial

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

3. Sonstige Angaben

3.1 Anteilwert	103,19	EUR
3.2 Umlaufende Anteile	278.414	Stück

4. Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

4.1 Immobilien

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

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

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

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

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

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

4.2 Liquiditätsanlagen

4.2.1 Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

4.2.2 Festgelder

Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

4.3 Sonstige Vermögensgegenstände

4.3.1 Allgemeines

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

4.3.2 Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobiliengesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

4.3.3 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.

4.4 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

4.5 Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zum jeweiligen Verkehrswert angesetzt.

4.6 Verfahren zur Ermittlung der Devisenkurse

Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, die nicht auf die Fondswährung Euro lauten, werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

4.7 Rückstellungen

4.7.1 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.

4.7.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland belegenen direkt gehaltenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt.

Steuerminderungsmöglichkeiten 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 hainausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobiliengesellschaften gehaltene, im Ausland belegenen 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. Dem Fonds wurden keine Fondsverwaltungs- und Verwahrstellengebühren belastet. Sämtliche in die Berechnung der Gesamtkostenquote einzubeziehenden Kosten, inklusive Prüfungskosten, wurden von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH übernommen.	0,00	%
5.2 Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine erfolgsabhängige Vergütung vor. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes beträgt:	1,98	%
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 Vermittlungsfolgeprovision 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 Im abgelaufenen Geschäftsjahr fielen keine sonstigen Erträge an und es wurden keine sonstigen Aufwendungen belastet.	0,00	EUR
5.9 Transaktionskosten		

Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.	1.885.024,99	EUR

6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

6.1. Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung [1)]	61	TEUR
6.2. davon feste Vergütung	41	TEUR
6.3. davon variable Vergütung	20	TEUR
6.4. Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	78	MITARBEITER
6.5. Höhe des gezahlten Carried Interest	0	TEUR
6.6. Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker [1)]	30	TEUR
6.7. davon Führungskräfte	30	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, sowie die allgemeine Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt.

7.4 Angaben zur Änderung des max. 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	2,50
7.6 Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,34
7.7 Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,50
7.8 Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,34

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, welche 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.

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

VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter 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 2014 bis 31. Dezember 2014 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 10. April 2015

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirnaichner, Wirtschaftsprüfer

Cullmann, Wirtschaftsprüfer

STEUERLICHE HINWEISE

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

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

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

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

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug 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. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

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

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, sodass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

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

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

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

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

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

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

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

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland

aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

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

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

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

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,

b) »normale« Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,

c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,

d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und

f) »cum«-erworbene Optionsanleihen.

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim betrieblichen Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.[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.

[1)] Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Ausländische Mieterträge

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

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

Gewinne aus dem Verkauf in- und ausländischer Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,

b) »normale« Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,

c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,

d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und

f) »cum«-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz [2)] (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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei [3)], 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 (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerfrei.

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

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.

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

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

Steuerausländer

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

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

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

Solidaritätszuschlag

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

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

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

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

Ertragsausgleich

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

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

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

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

Zwischengewinnbesteuerung

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

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

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h., dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungsstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

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

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und

Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

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

EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen:

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (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.

In Österreich beschränkt steuerpflichtige Einkünfte sind im Berichtszeitraum nicht angefallen.

3 %-Steuer in Frankreich

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

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2014 mindestens 349 Anteile am LEADING CITIES INVEST hielten.

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

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

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

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

Hinweis:

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

Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

EINKOMMENSTEUERLICHE ZWISCHENGEWINNE VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

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
03.01.2014	0,01	05.03.2014	0,02	08.05.2014	0,02	11.07.2014	0,03	10.09.2014	0,02	11.11.2014	0,02
04.01.2014	0,00	06.03.2014	0,02	09.05.2014	0,02	12.07.2014	0,03	11.09.2014	0,02	12.11.2014	0,02
07.01.2014	0,00	07.03.2014	0,02	10.05.2014	0,02	15.07.2014	0,03	12.09.2014	0,02	13.11.2014	0,02
08.01.2014	0,00	08.03.2014	0,02	13.05.2014	0,02	16.07.2014	0,03	13.09.2014	0,02	14.11.2014	0,02
09.01.2014	0,00	11.03.2014	0,02	14.05.2014	0,02	17.07.2014	0,03	16.09.2014	0,02	15.11.2014	0,02
10.01.2014	0,00	12.03.2014	0,02	15.05.2014	0,02	18.07.2014	0,03	17.09.2014	0,02	18.11.2014	0,02
11.01.2014	0,00	13.03.2014	0,02	16.05.2014	0,02	19.07.2014	0,03	18.09.2014	0,02	19.11.2014	0,02
14.01.2014	0,01	14.03.2014	0,02	17.05.2014	0,02	22.07.2014	0,03	19.09.2014	0,02	20.11.2014	0,02
15.01.2014	0,01	15.03.2014	0,02	20.05.2014	0,02	23.07.2014	0,03	20.09.2014	0,02	21.11.2014	0,02
16.01.2014	0,01	18.03.2014	0,02	21.05.2014	0,02	24.07.2014	0,03	23.09.2014	0,02	22.11.2014	0,02
17.01.2014	0,01	19.03.2014	0,02	22.05.2014	0,02	25.07.2014	0,03	24.09.2014	0,02	25.11.2014	0,02
18.01.2014	0,01	20.03.2014	0,03	23.05.2014	0,02	26.07.2014	0,03	25.09.2014	0,02	26.11.2014	0,02
21.01.2014	0,01	21.03.2014	0,03	24.05.2014	0,02	29.07.2014	0,03	26.09.2014	0,02	27.11.2014	0,02
22.01.2014	0,01	22.03.2014	0,03	27.05.2014	0,02	30.07.2014	0,03	27.09.2014	0,02	28.11.2014	0,02
23.01.2014	0,01	25.03.2014	0,03	28.05.2014	0,02	31.07.2014	0,03	30.09.2014	0,02	29.11.2014	0,02
24.01.2014	0,01	26.03.2014	0,03	29.05.2014	0,02	01.08.2014	0,03	01.10.2014	0,02	02.12.2014	0,02
25.01.2014	0,01	27.03.2014	0,03	31.05.2014	0,03	02.08.2014	0,02	02.10.2014	0,02	03.12.2014	0,02
28.01.2014	0,01	28.03.2014	0,03	03.06.2014	0,03	05.08.2014	0,02	03.10.2014	0,02	04.12.2014	0,02
29.01.2014	0,01	29.03.2014	0,03	04.06.2014	0,03	06.08.2014	0,02	07.10.2014	0,02	05.12.2014	0,02
30.01.2014	0,01	01.04.2014	0,03	05.06.2014	0,03	07.08.2014	0,02	08.10.2014	0,02	06.12.2014	0,02
31.01.2014	0,01	02.04.2014	0,03	06.06.2014	0,03	08.08.2014	0,02	09.10.2014	0,02	09.12.2014	0,02
01.02.2014	0,01	03.04.2014	0,03	07.06.2014	0,03	09.08.2014	0,02	10.10.2014	0,02	10.12.2014	0,02
04.02.2014	0,01	04.04.2014	0,03	11.06.2014	0,03	12.08.2014	0,02	11.10.2014	0,02	11.12.2014	0,02
05.02.2014	0,01	05.04.2014	0,01	12.06.2014	0,03	13.08.2014	0,02	14.10.2014	0,02	12.12.2014	0,02
06.02.2014	0,01	08.04.2014	0,01	13.06.2014	0,03	14.08.2014	0,02	15.10.2014	0,02	13.12.2014	0,01
07.02.2014	0,01	09.04.2014	0,01	14.06.2014	0,03	15.08.2014	0,02	16.10.2014	0,02	16.12.2014	0,01
08.02.2014	0,01	10.04.2014	0,01	17.06.2014	0,03	16.08.2014	0,02	17.10.2014	0,02	17.12.2014	0,01
11.02.2014	0,02	11.04.2014	0,01	18.06.2014	0,03	19.08.2014	0,02	18.10.2014	0,02	18.12.2014	0,01
12.02.2014	0,02	12.04.2014	0,01	19.06.2014	0,03	20.08.2014	0,02	21.10.2014	0,02	19.12.2014	0,01
13.02.2014	0,02	15.04.2014	0,01	21.06.2014	0,03	21.08.2014	0,02	22.10.2014	0,02	20.12.2014	0,01
14.02.2014	0,02	16.04.2014	0,02	24.06.2014	0,03	22.08.2014	0,02	23.10.2014	0,02	23.12.2014	0,01
15.02.2014	0,02	17.04.2014	0,02	25.06.2014	0,03	23.08.2014	0,02	24.10.2014	0,02	24.12.2014	0,01
18.02.2014	0,02	18.04.2014	0,02	26.06.2014	0,03	26.08.2014	0,02	25.10.2014	0,02	30.12.2014	0,01
19.02.2014	0,02	23.04.2014	0,02	27.06.2014	0,03	27.08.2014	0,02	28.10.2014	0,02	31.12.2014	0,01
20.02.2014	0,02	24.04.2014	0,02	28.06.2014	0,03	28.08.2014	0,02	29.10.2014	0,02		
21.02.2014	0,02	25.04.2014	0,02	01.07.2014	0,03	29.08.2014	0,02	30.10.2014	0,02		

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
22.02.2014	0,02	26.04.2014	0,02	02.07.2014	0,03	30.08.2014	0,02	31.10.2014	0,02		
25.02.2014	0,02	29.04.2014	0,02	03.07.2014	0,03	02.09.2014	0,02	01.11.2014	0,02		
26.02.2014	0,02	30.04.2014	0,02	04.07.2014	0,03	03.09.2014	0,02	04.11.2014	0,02		
27.02.2014	0,02	01.05.2014	0,02	05.07.2014	0,03	04.09.2014	0,02	05.11.2014	0,02		
28.02.2014	0,02	03.05.2014	0,02	08.07.2014	0,03	05.09.2014	0,02	06.11.2014	0,02		
01.03.2014	0,02	06.05.2014	0,02	09.07.2014	0,03	06.09.2014	0,02	07.11.2014	0,02		
04.03.2014	0,02	07.05.2014	0,02	10.07.2014	0,03	09.09.2014	0,02	08.11.2014	0,02		

IMMOBILIEN- UND AKTIENGEWINNE VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

Datum	Immobiliengewinn in %	Aktiengewinn I in %	Aktiengewinn II in %
03.01.2014	-	-	-
04.01.2014	-	-	-
07.01.2014	-	-	-
08.01.2014	-	-	-
09.01.2014	-	-	-
10.01.2014	-	-	-
11.01.2014	-	-	-
14.01.2014	-	-	-
15.01.2014	-	-	-
16.01.2014	-	-	-
17.01.2014	-	-	-
18.01.2014	-	-	-
21.01.2014	-	-	-
22.01.2014	-	-	-
23.01.2014	-	-	-
24.01.2014	-	-	-
25.01.2014	-	-	-
28.01.2014	-	-	-
29.01.2014	-	-	-
30.01.2014	-	-	-
31.01.2014	-	-	-
01.02.2014	-	-	-
04.02.2014	-	-	-
05.02.2014	-	-	-
06.02.2014	-	-	-

Datum	Immobiliengewinn in %	Aktiengewinn I in %	Aktiengewinn II in %
07.02.2014	-	-	-
08.02.2014	-	-	-
11.02.2014	-	-	-
12.02.2014	-	-	-
13.02.2014	-	-	-
14.02.2014	-	-	-
15.02.2014	-	-	-
18.02.2014	-	-	-
19.02.2014	-	-	-
20.02.2014	-	-	-
21.02.2014	-	-	-
22.02.2014	-	-	-
25.02.2014	-	-	-
26.02.2014	-	-	-
27.02.2014	-	-	-
28.02.2014	-	-	-
01.03.2014	-	-	-
04.03.2014	-	-	-
05.03.2014	-	-	-
06.03.2014	-	-	-
07.03.2014	-	-	-
08.03.2014	-	-	-
11.03.2014	-	-	-
12.03.2014	-	-	-
13.03.2014	-	-	-
14.03.2014	-	-	-
15.03.2014	-	-	-
18.03.2014	-	-	-
19.03.2014	-	-	-
20.03.2014	-	-	-
21.03.2014	-	-	-
22.03.2014	-	-	-
25.03.2014	-	-	-
26.03.2014	-	-	-
27.03.2014	-	-	-
28.03.2014	-	-	-
29.03.2014	-	-	-
01.04.2014	-	-	-
02.04.2014	-	-	-

Datum	Immobiliengewinn in %	Aktiengewinn I in %	Aktiengewinn II in %
03.04.2014	-	-	-
04.04.2014	-	-	-
05.04.2014	-	-	-
08.04.2014	-	-	-
09.04.2014	-	-	-
10.04.2014	-	-	-
11.04.2014	-	-	-
12.04.2014	-	-	-
15.04.2014	-	-	-
16.04.2014	-	-	-
17.04.2014	-	-	-
18.04.2014	-	-	-
23.04.2014	-	-	-
24.04.2014	-	-	-
25.04.2014	-	-	-
26.04.2014	-	-	-
29.04.2014	-	-	-
30.04.2014	-	-	-
01.05.2014	-	-	-
03.05.2014	-	-	-
06.05.2014	-	-	-
07.05.2014	-	-	-
08.05.2014	-	-	-
09.05.2014	-	-	-
10.05.2014	-	-	-
13.05.2014	-	-	-
14.05.2014	0,03	-	-
15.05.2014	0,04	-	-
16.05.2014	0,05	-	-
17.05.2014	0,05	-	-
20.05.2014	0,06	-	-
21.05.2014	0,09	-	-
22.05.2014	0,10	-	-
23.05.2014	0,11	-	-
24.05.2014	0,12	-	-
27.05.2014	0,13	-	-
28.05.2014	0,15	-	-
29.05.2014	0,16	-	-
31.05.2014	0,17	-	-

Datum	Immobiliengewinn in %	Aktiengewinn I in %	Aktiengewinn II in %
03.06.2014	0,19	-	-
04.06.2014	0,22	-	-
05.06.2014	0,23	-	-
06.06.2014	0,23	-	-
07.06.2014	0,24	-	-
11.06.2014	0,25	-	-
12.06.2014	0,28	-	-
13.06.2014	0,29	-	-
14.06.2014	0,30	-	-
17.06.2014	0,31	-	-
18.06.2014	0,33	-	-
19.06.2014	0,34	-	-
21.06.2014	0,35	-	-
24.06.2014	0,37	-	-
25.06.2014	0,39	-	-
26.06.2014	0,40	-	-
27.06.2014	0,41	-	-
28.06.2014	0,41	-	-
01.07.2014	0,42	-	-
02.07.2014	0,45	-	-
03.07.2014	0,45	-	-
04.07.2014	0,46	-	-
05.07.2014	0,47	-	-
08.07.2014	0,48	-	-
09.07.2014	0,50	-	-
10.07.2014	0,51	-	-
11.07.2014	0,52	-	-
12.07.2014	0,52	-	-
15.07.2014	0,53	-	-
16.07.2014	0,56	-	-
17.07.2014	0,56	-	-
18.07.2014	0,57	-	-
19.07.2014	0,58	-	-
22.07.2014	0,59	-	-
23.07.2014	0,61	-	-
24.07.2014	0,62	-	-
25.07.2014	0,62	-	-
26.07.2014	0,63	-	-
29.07.2014	0,64	-	-

Datum	Immobiliengewinn in %	Aktiengewinn I in %	Aktiengewinn II in %
30.07.2014	0,66	-	-
31.07.2014	0,67	-	-
01.08.2014	0,68	-	-
02.08.2014	0,68	-	-
05.08.2014	0,69	-	-
06.08.2014	0,70	-	-
07.08.2014	0,71	-	-
08.08.2014	0,71	-	-
09.08.2014	0,72	-	-
12.08.2014	0,72	-	-
13.08.2014	0,73	-	-
14.08.2014	0,73	-	-
15.08.2014	0,74	-	-
16.08.2014	0,74	-	-
19.08.2014	0,75	-	-
20.08.2014	0,76	-	-
21.08.2014	0,76	-	-
22.08.2014	0,77	-	-
23.08.2014	0,77	-	-
26.08.2014	0,78	-	-
27.08.2014	0,79	-	-
28.08.2014	0,80	-	-
29.08.2014	0,80	-	-
30.08.2014	0,80	-	-
02.09.2014	0,81	-	-
03.09.2014	0,82	-	-
04.09.2014	0,83	-	-
05.09.2014	0,83	-	-
06.09.2014	0,84	-	-
09.09.2014	0,84	-	-
10.09.2014	0,85	-	-
11.09.2014	0,86	-	-
12.09.2014	0,86	-	-
13.09.2014	0,87	-	-
16.09.2014	0,87	-	-
17.09.2014	0,89	-	-
18.09.2014	0,89	-	-
19.09.2014	0,90	-	-
20.09.2014	0,90	-	-

Datum	Immobiliengewinn in %	Aktiengewinn I in %	Aktiengewinn II in %
23.09.2014	0,90	-	-
24.09.2014	0,92	-	-
25.09.2014	0,92	-	-
26.09.2014	0,93	-	-
27.09.2014	0,93	-	-
30.09.2014	0,94	-	-
01.10.2014	0,95	-	-
02.10.2014	0,95	-	-
03.10.2014	0,96	-	-
07.10.2014	0,96	-	-
08.10.2014	0,98	-	-
09.10.2014	0,98	-	-
10.10.2014	0,99	-	-
11.10.2014	0,99	-	-
14.10.2014	1,00	-	-
15.10.2014	1,01	-	-
16.10.2014	1,02	-	-
17.10.2014	1,02	-	-
18.10.2014	1,02	-	-
21.10.2014	1,03	-	-
22.10.2014	1,04	-	-
23.10.2014	1,05	-	-
24.10.2014	1,05	-	-
25.10.2014	1,05	-	-
28.10.2014	1,06	-	-
29.10.2014	1,07	-	-
30.10.2014	1,08	-	-
31.10.2014	1,08	-	-
01.11.2014	1,09	-	-
04.11.2014	1,09	-	-
05.11.2014	1,10	-	-
06.11.2014	1,11	-	-
07.11.2014	1,11	-	-
08.11.2014	1,12	-	-
11.11.2014	1,12	-	-
12.11.2014	1,13	-	-
13.11.2014	1,14	-	-
14.11.2014	1,14	-	-
15.11.2014	1,15	-	-

Datum	Immobiliengewinn in %	Aktiengewinn I in %	Aktiengewinn II in %
18.11.2014	1,15	-	-
19.11.2014	1,17	-	-
20.11.2014	1,17	-	-
21.11.2014	1,18	-	-
22.11.2014	1,18	-	-
25.11.2014	1,18	-	-
26.11.2014	1,19	-	-
27.11.2014	1,23	-	-
28.11.2014	1,24	-	-
29.11.2014	3,43	-	-
02.12.2014	3,44	-	-
03.12.2014	3,48	-	-
04.12.2014	3,49	-	-
05.12.2014	3,50	-	-
06.12.2014	3,51	-	-
09.12.2014	3,52	-	-
10.12.2014	3,53	-	-
11.12.2014	3,54	-	-
12.12.2014	3,55	-	-
13.12.2014	3,56	-	-
16.12.2014	3,57	-	-
17.12.2014	3,60	-	-
18.12.2014	3,61	-	-
19.12.2014	3,61	-	-
20.12.2014	3,63	-	-
23.12.2014	3,64	-	-
24.12.2014	3,67	-	-
30.12.2014	3,68	-	-
31.12.2014	3,86	-	-

ANGABEN IM SINNE DES § 5 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 INVSTG DES ÜBER DIE ENDAUSSCHÜTTUNG AM 05. MAI 2015

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG	Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR (Ausschüttung)	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR (Thesaurierung)	Summe EUR
a) Betrag der Ausschüttung inkl. ausl.			

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR		entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
	Quellensteuer/Betrag der Thesaurierung [1]				
	für Anteilscheine im Privatvermögen	1,1500			1,1500
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	1,1500			1,1500
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	1,1500			1,1500
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	1,1500			1,1500
	(Barausschüttung)	(1,1500)			1,1500
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 Erträge [2]	0,7556	2a)	1,1211	1,8767
c)	in den ausgeschütteten bzw. ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
aa)	Erträge in Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG [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	0,0289		0,0000	0,0289
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	0,0000		0,0000	0,0000

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
	anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG			
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)	0,7267	0,0865	0,8132
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG) 7)	0,7267	0,0865	0,8132
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG) 7)	0,7267	0,0865	0,8132
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG) 7)	0,7267	0,0865	0,8132
	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	0,7267	0,0865	0,8132
hh)	in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,7267	0,0865	0,8132
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			

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
	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 berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
II)	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
mm)	Erträge im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 des KStG	0,0000	0,0000	0,0000
nn)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
oo)	in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen [9)]	0,0289	0,0000	0,0289
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0289	0,0000	0,0289
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0289	0,0000	0,0289
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0289	0,0000	0,0289
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	1,0347	1,0347
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	1,0347	1,0347
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	1,0347	1,0347
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	1,0347	1,0347
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

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
e)	(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 § 34 c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist			
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34 c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz	0,0000	0,0000	0,0000

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
	22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist			
g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG 8)	0,3944	0,0000	0,3944
h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Zusatz	den Betrag der nach § 3 Abs. 3 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.

2a) Die ausgewiesenen nicht abzugsfähigen Werbungskosten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG sind in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthalten. Vgl. dazu auch BMF-Schreiben vom 18. August 2009, Rz. 60.

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 DAS INVESTMENTVERMÖGEN LEADING CITIES INVEST FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.01.2014 BIS 31.12.2014

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

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

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die Ermittlung beruht auf der Buchführung/den Aufzeichnungen und dem Jahresbericht nach § 44 Abs. 1 InvG bzw. § 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 Investmentvermögen (Zielfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Zielfonds vorliegenden steuerlichen Angaben.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des InvStG zu veröffentlichenden Angaben in Übereinstimmung mit den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Unsere Prüfung erfolgt auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG bzw. § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes. Unserer Beurteilung unterliegen die darauf beruhende Überleitungsrechnung und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung erstreckt sich insbesondere auf die steuerliche Qualifikation von Kapitalanlagen, von Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerlicher Aufzeichnungen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

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

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

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

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

München, den 10. April 2015

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Roth, Steuerberater

Keller, Steuerberaterin

GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
5,2 Mio. EUR
Eigenmittel am 31.12.2014:
16,9 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,
HRB 52360

Gegründet am 06.10.2000

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
- Vorsitzender -

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

Matti Kreutzer
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Alexander Mettenheimer
Vorsitzender des Aufsichtsrates
der Conmit Wertpapierhandelsbank AG, München

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

Franz Freiherr von Perfall
Diplom-Volkswirt, München

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Kleinert *

Heiko Hartwig

Olivier Catusse *

* zugleich Geschäftsführer der KanAm Grund Institutional Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
100,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014:

315,0 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB):

Für die Ankaufsbewertung der Fondsimmobilien hat die Gesellschaft die folgenden externen Bewerter bestellt:
Dipl.-Ing. Dieter Gontarski, Hamburg
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten

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

Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB):

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

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

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

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

Vertreter in der Schweiz:
ACOLIN Fund Services AG
Stadelhoferstrasse 18
CH-8001 Zürich

Zahlstelle in der Schweiz:
M.M.Warburg Bank (Schweiz) AG

Parkring 12
CH-8027 Zürich

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

Kontakt
KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
MesseTurm
60308 Frankfurt am Main
Tel. +49-69-71 04 11 0
Fax +49-69-71 04 11 100
www.LCI-Fonds.de

145/04.2015

www.lci-fonds.de