

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2025



www.LCI-Fonds.de

Offener Immobilienfonds gemäß
Artikel 8+ SFDR / MiFID II



Auf einen Blick

48,3 %

Mieter der öffentlichen Hand

14

Objekte im Portfolio

Rund

431 Mio. EUR

Immobilienvermögen

| | STAND: 31.12.2025 | STAND: 31.12.2024 |
|---|---------------------|-------------------------|
| Fondsvermögen | 376.617.297,44 EUR | 571.764.547,18 EUR |
| Immobilienvermögen gesamt | 431.045.929,24 EUR | 644.443.049,72 EUR |
| davon direkt gehalten | 148.510.000,00 EUR | 250.401.533,91 EUR |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 282.535.929,24 EUR | 394.041.515,81 EUR |
| Anzahl der Immobilien | 14 | 19 |
| davon direkt gehalten | 5 | 8 |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 9 | 11 |
| Ankäufe von Immobilien | 0 | 0 |
| Verkäufe von Immobilien | 4 | 19 |
| davon direkt gehalten | 2 | 15 |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 2 | 4 |
| Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien aus Verkaufsverpflichtungen der Vorjahre | 1 | 2 |
| davon direkt gehalten | 1 | 2 |
| Bestehende Verkaufsverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang | 1 | 1 |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 1 | 1 |
| Auslandsanteil Immobilien ¹⁾ | 85,7 % | 72,9 % |
| Mittelzufluss (netto) | -109.951.565,17 EUR | -151.775.032,35 EUR |
| Anlageerfolg p.a. ²⁾ | -17,8 % | -17,1 % |
| Anlageerfolg seit Auflage ²⁾³⁾ | -20,3 % | -2,9 % |
| Vermietungsquote ⁴⁾ | 94,9 % | 96,2 % |
| Liquiditätsquote ⁵⁾ | 16,8 % | 19,1 % |
| Gesamtkostenquote | 1,60 % | 1,37 % |
| Anteilumlauf in Stück | 6.073.085 | 7.575.275 |
| Anteilwert | 62,01 EUR | 75,47 EUR ⁶⁾ |
| Ausgabepreis | 65,42 EUR | 79,62 EUR |
| Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil | - | - |

WKN: 679 182

ISIN: DE0006791825

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

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

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

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

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

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

05

Tätigkeitsbericht

**Bericht des
Fonds-
managements**



40

Immobilienbestand

**Nachhaltigkeits-
aktivitäten und
Vermietung**



Jahresbericht

05 Tätigkeitsbericht

- 05 Bericht des Fondsmanagements
- 12 Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit
- 18 Strategie und Management
- 22 Wertentwicklung und Ergebniskomponenten
- 26 Risikoprofil
- 28 Immobilienportfoliostruktur
- 33 Kredite und Währungsrisiken
- 36 Immobilientransaktionen – Verkäufe
- 38 Immobilienbestand
- 49 Ausblick

51 Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre

52 Vermögensübersicht

54 Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

56 Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis

63 Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

64 Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben

64 Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

66 Ertrags- und Aufwandsrechnung

68 Verwendungsrechnung

69 Entwicklungsrechnung

70 Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

74 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Sonstiges

78 Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung

88 Steuerliche Hinweise

97 Immobilienquoten

98 Gremien

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen am LEADING CITIES INVEST 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.



LEADING CITIES
INVEST

64,6%

langfristige Mietverträge
über das Jahr 2032 hinaus

48,3%

Mieter der öffentlichen Hand

14

Objekte



Tätigkeitsbericht

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



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Offene Immobilienfonds LEADING CITIES INVEST wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut von vielfachen Herausforderungen begleitet. Die Bewirtschaftung des Bestandsportfolios sowie die Vorbereitung und der Abschluss von Immobilienverkäufen zur Liquiditätsbeschaffung aufgrund anhaltend hoher Anteilrückgaben prägten die Arbeit des Fondsmanagements.

Die durch die Kündigung von Anteilen notwendig gewordenen Objektverkäufe, einhergehend mit Belastungen aus Verkaufsnebenkosten und noch nicht abgeschriebenen Ankaufsnebenkosten, sowie Wertanpassungen der Immobilien durch die externen Bewerter infolge der Marktentwicklung belasteten auch im Geschäftsjahr 2025 die Wertentwicklung. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 erzielte der

LEADING CITIES INVEST ein Ergebnis von -17,8 % p.a. Damit folgte die Entwicklung des Jahres 2025 der des ebenfalls herausfordernden Jahres 2024.

Der LEADING CITIES INVEST ist kein Einzelfall in seiner Entwicklung. Branchenweit litten Offene Immobilienfonds unter ausbleibenden oder deutlich reduzierten Mittelzuflüssen. Viele Anleger teilten ihr Vermögen unter Berücksichtigung höher rentierender Anlageklassen neu auf. Dies ging einher mit erheblichen Kapitalabflüssen aus Offenen Immobilienfonds (vgl. Grafik #1 auf Seite 6). Für die Branche der Offenen Immobilienfonds wuchs dadurch die Notwendigkeit, Objekte zu veräußern, um der Verpflichtung nachzukommen, alle Rückgabewünsche der Anleger zu erfüllen. Gleichzeitig ist das Transaktionsvolumen auf den europäischen Immobilienmärkten infolge

der Zinsentwicklung nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau.

Bevor die Kündigungen von Anteilen im Geschäftsjahr 2023 den LEADING CITIES INVEST zu Immobilienverkäufen während des Geschäftsjahres 2024 zwangen, bestand das Fondsportfolio zum 31. Dezember 2023 aus 40 Immobilien bei einem Immobilienvermögen von rund 1,1 Mrd. EUR.

Den 22 Objekten, die bereits 2024 aus dem Portfolio des LEADING CITIES INVEST veräußert worden waren, folgten im Jahr 2025 fünf weitere Verkäufe. Der Immobilienbestand zum Stichtag 31. Dezember 2025 lag bei 14 Objekten. Die Verkäufe während des Geschäftsjahres betrafen die Objekte »Mebeshaus« in Berlin, »Hammer Straße 30-34« in Hamburg, »Nerviens 85« in Brüssel und »3 Cophthall Avenue« in London. Darüber hinaus wurde im Dezember der Kaufvertrag für das Gebäude »Renaissance« in Warschau unterschrieben; der Besitzübergang erfolgte kurz nach Abschluss des Geschäftsjahres im Januar 2026.

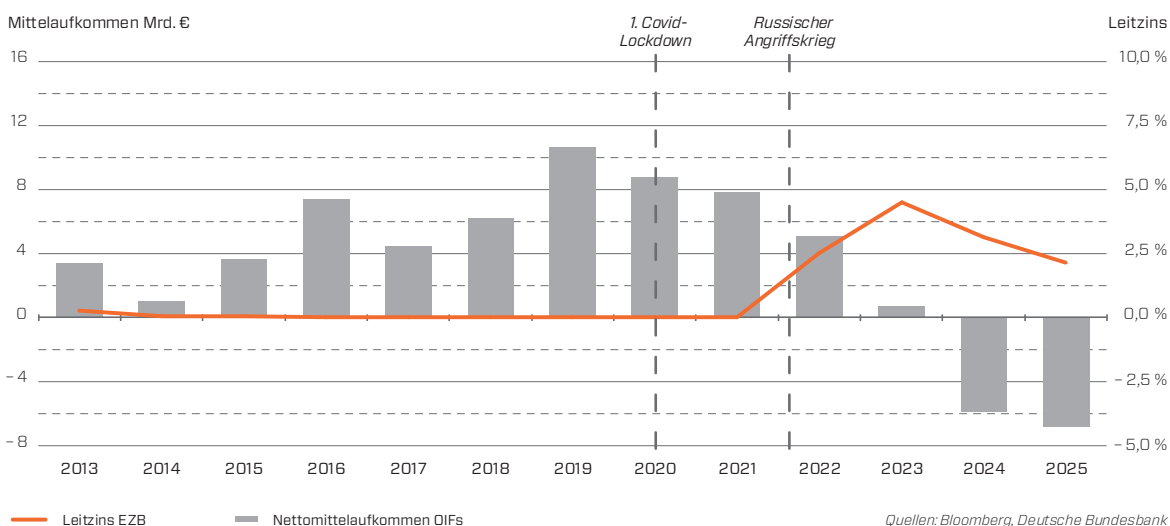
Die mit Abschluss der Transaktionen geschaffene Liquidität wird zur Bedienung der vorliegenden Mittelrückgaben und zur Bewirtschaftung des Fonds verwendet. Immobilienveräußerungen darüber hinaus hängen von der weiteren Entwicklung der Kündigungen von Anteilen ab.

Aufgrund der Objektveräußerungen, der damit verbundenen Verkaufsnebenkosten und noch abzuschreibender Ankaufsnebenkosten sowie Nachbewertungen durch die externen Bewerter sank die Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST auf -17,8 % p.a. Der ordentliche Nettoertrag des Fonds ist auch im Jahr 2025 weitestgehend vergleichbar mit den Vorjahren. Die im Geschäftsjahr 2025 durch Immobilienverkäufe realisierten Verluste führen allerdings zu einem negativen Ergebnis des Fonds im Jahr 2025, sodass keine ausschüttungsfähigen Erträge verfügbar sind und somit auch keine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 erfolgt. Details entnehmen Sie bitte der Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie der Verwendungsrechnung auf den Seiten 66 ff.

Fakt ist: Offene Immobilienfonds durchlaufen seit dem Zinsanstieg 2022 eine schwierige Phase. Durch die zehn Zinsschritte innerhalb von nur 15 Monaten hatten die Zentralbanken für ein schwieriges Immobilienmarktumfeld gesorgt. Denn aufgrund der seit Sommer 2022 gestiegenen Zinsen gewannen Alternativenanlagen für Investoren an Attraktivität. Inzwischen hat die EZB seit Juni 2024 ihren Leitzins mehrmals gesenkt, um die Konjunktur zu stützen. Dennoch liegen die Zinsen, speziell jene zur Immobilienfinanzierung, immer noch deutlich über dem Niveau von vor 2022. Eine kurzfristige Veränderung der Situation zum Vorteil der Offenen Immobilien-

#1 / Entwicklung Leitzins sowie Mittelaufkommen Offener Immobilienfonds (OIF) in Deutschland

Stand: 31.12.2025



fonds ist von dieser Seite ohne eine weitere beherrschte Zinssenkung der EZB eher nicht zu erwarten.

Die derzeitige Entwicklung vieler Offener Immobilienfonds im aktuellen Marktumfeld hat vielschichtige Ursachen, die auch den LEADING CITIES INVEST in den letzten Jahren geprägt haben.

Bei seiner Auflegung im Jahr 2013 war der LEADING CITIES INVEST der erste Offene Immobilienfonds, der den neuen Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) vom Juli 2013 folgte und somit keine Altanleger mit täglicher Rückgabemöglichkeit hat. Für alle Anleger gelten im LEADING CITIES INVEST die gleichen Regeln. Diese Bestimmungen sorgten unterstützend für ein erhöhtes Maß an Planungssicherheit für Fondsmanagement und Anleger. Darüber hinaus erweiterten sie den Anlegerschutz durch die Einführung u. a. zweier auf mehr Sicherheit zielender Fristen: der generellen 24-monatigen Mindesthaltedauer und der zwölfmonatigen Kündigungsfrist. So sollte die Liquiditätsplanung im Fonds verbessert werden. Allerdings kann eine bessere Vorhersehbarkeit bei der Liquiditätsplanung nur mehr Zeit für notwendige Verkäufe schaffen. Der Verkaufszeitpunkt ist aber gemäß den zwingenden Liquiditätsanforderungen nur eingeschränkt wählbar; letztlich mussten daher aufgrund der vorliegenden Rückgaben der Anleger im LEADING CITIES INVEST Immobilienverkäufe auch

im Geschäftsjahr 2025 in einer im langfristigen Vergleich schwächeren Marktsituation erfolgen.

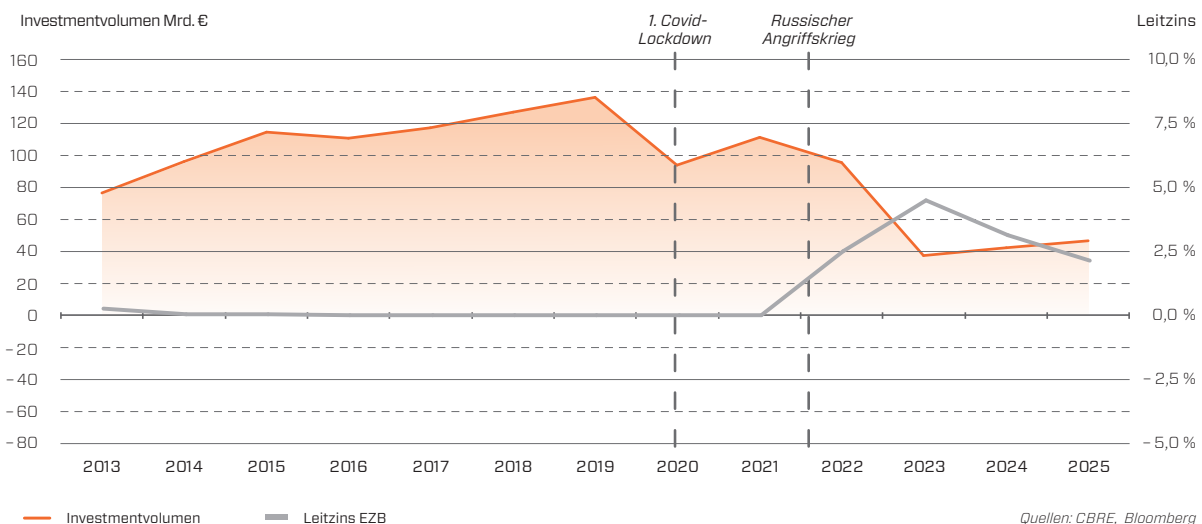
Zinsen als Treiber der Investitionen

Zur Einordnung der aktuellen Ergebnisse des LEADING CITIES INVEST ist daher ein Blick zurück hilfreich: Prägend für die Zeit nach der Auflegung des LEADING CITIES INVEST am 15. Juli 2013 bis zum Jahr 2022 war die Niedrigzinsphase, wobei die Null- und Negativzinsen seit 2016 ein besonderes Merkmal darstellten. In dieser Zeit bescherten Festgeld und andere vermeintlich sichere Anlagen den Anlegern Realverluste. Offene Immobilienfonds etablierten sich derweil als attraktive Alternative mit hohen Mittelzuflüssen und stabilen, wenn auch moderaten Renditen um die 3 % p.a. Zudem bieten Offene Immobilienfonds gegenüber Festgeldanlagen einen deutlichen Steuervorteil, sodass gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG eine Teilfreistellung, d. h. Steuerfreiheit in Höhe von 60 % der Ausschüttung, gilt.

Damals stiegen die Mittelzuflüsse im LEADING CITIES INVEST parallel zum Renditerückgang bei Bonds bzw. Anleihen. Die zufließenden Mittel begründeten eine starke Wachstumsphase des LEADING CITIES INVEST mit zahlreichen neu erworbenen Immobilien. Das Transaktionsvolumen am Markt stieg seit 2013 wie auch das Mittelaufkommen Offener Immobilienfonds kontinuierlich und markierte von Jahr zu Jahr neue

2 / Entwicklung Investmentvolumen (Europa, Büro) und Leitzins

Stand: 31.12.2025



Höchstmarken (vgl. Grafik # 2 auf Seite 7). Um die besten Objekte herrschte ein harter Bieterwettbewerb. Die hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ließ deren Preise steigen.

Die Immobilienmärkte trotzten anfangs auch den Herausforderungen, die sich mit der Corona-Pandemie ergaben. Der tiefgreifende Umbruch kam sodann nach Beginn des Ukrainekrieges mit der Zinswende im Jahr 2022: Wegen der gestiegenen Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) innerhalb kürzester Zeit den Leitzins in mehreren Schritten. Steigende Zinsen führten zu sinkenden Immobilienpreisen und in der Folge zu sinkenden Bewertungen. Auch Finanzierungskosten stiegen, was die Performance auch des LEADING CITIES INVEST zusätzlich belastete. Mit den steigenden Zinsen rückten für risikoaverse Anleger alternative, höher rentierende Anlageformen in den Blick. Dies führte zu Abflüssen aus Offenen Immobilienfonds und Umschichtungen hin zu Anleihen und Festgeld. Wie eingangs beschrieben wuchs dadurch die Notwendigkeit, Immobilien zu sinkenden Preisen zu verkaufen, um das gesetzlich verbriefte Recht der Anleger auf Rückgabe ihrer Anteile zu bedienen. Am Markt kam es zu einem Überangebot von Immobilien bei gleichzeitig schwachem Transaktionsvolumen aufgrund gesteigener

Finanzierungskosten und wirtschaftlicher Unsicherheiten. Immobilienverkäufe konnten häufig nur mit deutlichen Preisabschlägen durchgeführt werden (vgl. Grafik # 3). Auf diese Situation reagierten unabhängige externe Bewerter mit Korrekturen bei der Neubewertung von Immobilienportfolios. Trotz der von extern bescheinigten besonderen Qualität des Portfolios, die sich u.a. in einer hohen Vermietungsquote und einer hohen Mieterbonität widerspiegelt, betrafen Wertberichtigungen auch die Immobilien des LEADING CITIES INVEST.

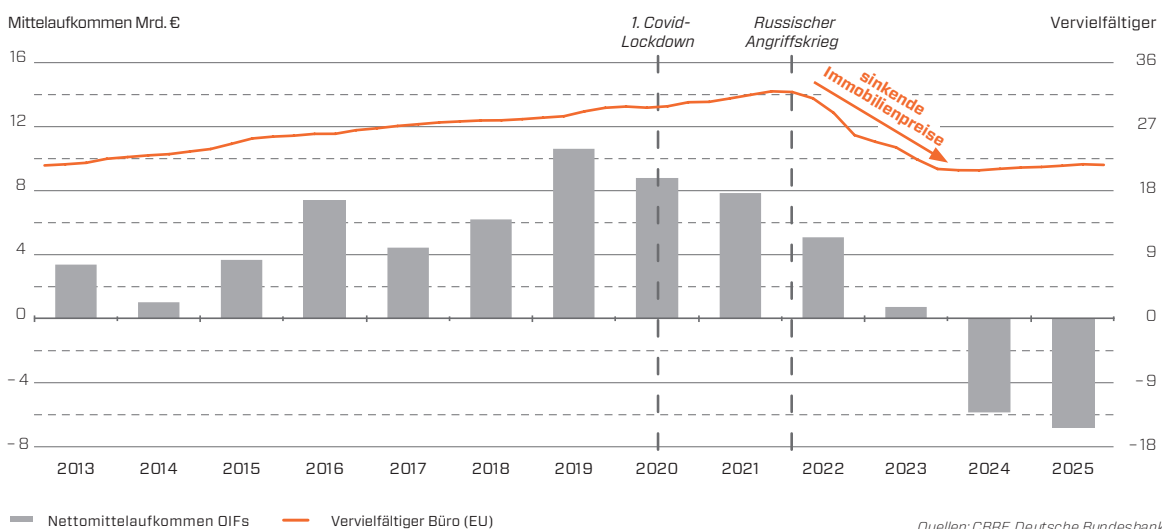
Wie beschrieben hat die EZB inzwischen ihren Leitzins mehrmals gesenkt, um die Konjunktur zu stützen. Dennoch liegen die Zinsen immer noch deutlich über dem Niveau von vor 2022. Eine kurzfristige Veränderung der Situation ist eher nicht zu erwarten.

Unsicherheiten bleiben

Nachdem das Transaktionsvolumen in den Immobilienmärkten im Jahr 2023 auf das niedrigste Niveau seit 2009 gesunken war, scheint es seit etwa einem Jahr so, dass sich das Investmentvolumen in Europa auf deutlich niedrigerem Niveau stabilisiert. Herkunft und sektorale Verteilung des Kapitals zeigen jedoch nur, dass die wenigen Käufer am Markt eine stärkere

3 / Entwicklung Immobilienrendite Büro (EU)* sowie Mittelaufkommen Offene Immobilienfonds

Stand: 31.12.2025



* Marktpreise werden über Renditen angegeben, die hilfsweise über den Kehrwert als Vervielfältiger dargestellt werden. Die europäische Spitzenrendite für Büro stieg von rund 3,1 % Anfang 2022 auf aktuell rund 4,7 %, was einer Korrektur der Immobilienpreise von bis zu minus 50% bedeutet.

Diversifizierung verfolgen und dabei neue oder alternative Nutzungsarten wie Datacenter oder Wohnen mit einbeziehen.

Hinzu kommt die regulatorische Unsicherheit durch ein noch nicht rechtskräftiges Gerichtsurteil gegen einen Anbieter Offener Immobilienfonds zum Ausweis der Risikoklassifizierung (SRI). Für den LEADING CITIES INVEST wurde der SRI nach geltendem Recht ermittelt. Dennoch belastet dieser Umstand den aktiven Vertrieb von Fondsanteilen des LEADING CITIES INVEST massiv.

Das Management des LEADING CITIES INVEST setzt alles daran, dem Fonds eine solide Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose zu bewahren, wobei sich diese Aufgabe wegen der notwendigen Verkäufe sehr anspruchsvoll gestaltet. Zur Liquiditätsbeschaffung und Vorbereitung von Immobilienverkäufen führte das Fondsmanagement im Herbst 2023 eine qualitative Analyse des gesamten Immobilienportfolios durch. Diese Analyse wurde und wird aufgrund der notwendigen Verkäufe fortlaufend angepasst. Ziel ist die Identifikation eines Portfolios, das nach den zur Liquiditätsbeschaffung notwendigen Objektverkäufen die Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des Fonds bewahrt.

Konzentration auf das Wesentliche

Die Portfoliostruktur des LEADING CITIES INVEST macht es dem Fondsmanagement möglich, auch in diesem herausfordernden Marktumfeld, in dem die Käufergruppen derzeit außerordentlich kritisch sind, Objektverkäufe durchzuführen. Denn der Fokus liegt auf kleinen bis mittelgroßen Immobilien mit einem Verkehrswert von maximal 100 Mio. EUR, die in der Regel fungibler sind als Großimmobilien. Zudem ist die Qualität des Portfolios anerkanntermaßen hoch. Dies hat auch die unabhängige Ratingagentur Scope dem Fonds in ihrer jüngsten OIF-Marktstudie von Juni 2025 bescheinigt, in der sie dem LEADING CITIES INVEST insgesamt mit der Note »b« eine solide Qualität bestätigte. Grundsätzlich basiert die Bewertung des Immobilienportfolios auf mehreren Kriterien. Dazu gehören die hohe Vermietungsquote, der hohe Anteil staatlicher Mieter und die hohe Zertifizierungsquote der Immobilien im LEADING CITIES INVEST.

Unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« ist ein erfolgreicher und langfristig verankerter Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Für uns sind nicht nur Finanzkennzahlen wichtig; wir übernehmen auch Verantwortung





für die gesellschaftlichen und ökologischen Auswirkungen unserer Entscheidungen und Handlungen.

Während des Berichtszeitraumes gelangen dem Management zwei bedeutende Vermietungserfolge, die ausschlaggebend für die Veräußerungsmöglichkeit zweier Objekte im Geschäftsjahr waren: Paramount verlängerte seinen Mietvertrag über rund 4.500 qm Fläche bis 2030 im Gebäude »Renaissance« an der Mokotowska in Warschau. Der US-amerikanische Medienkonzern war bereits seit 2017 Mieter der Immobilie, die im Januar 2026 das Portfolio verlassen hat. CMS hatte seinen Mietvertrag über rund 1.200 qm Fläche im Objekt »Nerviens 85« in Brüssel bis 2034 verlängert. Die international tätige Wirtschaftskanzlei war bereits seit 2007 Mieter der im Dezember 2025 veräußerten Immobilie, die sich seit Juli 2017 im Besitz des LEADING CITIES INVEST befand.

Fazit zum Ende des Geschäftsjahres

Seit Dezember 2023 hat das Management des LEADING CITIES INVEST trotz schwierigster Marktbedingungen 28 Immobilien veräußert. In einem Markt, dessen Transaktionsvolumen auf das niedrigste Niveau seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2009 gefallen war, darf dieses Ergebnis als beson-

dere Leistung betrachtet werden, die eng mit der Qualität und Attraktivität der Immobilien sowie dem Engagement des Managements verbunden ist. Das Management des Fonds hat somit das zweite Jahr in Folge sichergestellt, dass Anleger ihre gekündigten Anteile ausgezahlt bekommen haben. Gleichzeitig wurde das Portfolio durch gezielte Asset-Management-Maßnahmen optimiert und dadurch besser positioniert. So wurde die Ertragskraft des Fonds gestärkt und die Bewirtschaftungsprognose erhalten. Dem Management ist es so gelungen, die Aussetzung der Anteilrücknahme im Geschäftsjahr 2025 zu vermeiden und gleichzeitig den Interessenausgleich zwischen aussteigenden und verbleibenden Anlegern zu erreichen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der LEADING CITIES INVEST, ebenso wie die gesamte Branche, trotz weitgehend stabiler Kennzahlen weiterhin mit großen Herausforderungen konfrontiert ist. Die Unsicherheit besteht darin, dass momentan nicht vorhersehbar ist, ob und in welchem Ausmaß die Zinsen weiter sinken, wie Anleger reagieren und wann eine durchgreifende Belebung den Markt erfasst. Hinzu kommen auch regulatorische Unsicherheiten.

Das Management des LEADING CITIES INVEST setzt alles daran, dem Fonds seine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose zu bewahren, wobei sich diese Aufgabe immer anspruchsvoller gestaltet.

Hinweis

Bitte beachten Sie: Mit Wirkung zum 1. Juli 2025 war der Verkaufsprospekt des LEADING CITIES INVEST angepasst worden, da sich im Rahmen der regelmäßigen inhaltlichen Überprüfung Änderungsbedarf u. a. in den steuerlichen Hinweisen und in der Organisation der Immobilienverwaltung ergeben hatte. Darüber hinaus wurden die Gremien auf den aktuellen Stand gebracht. Zum 16. April 2026 werden die Vertragsbedingungen und der Prospekt des Fonds aufgrund zwingender gesetzlicher Anforderungen des Fondsrisikobegrenzungsge-



setzes geändert. Es wird u. a. zur Einführung weiterer Liquiditätsmanagementtools kommen.

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

Die **Regelmäßigen Informationen gemäß Offenlegungsverordnung** (Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten) auf den Seiten 78 ff. dieser Publikation enthalten Informationen über die ökologischen und/oder sozialen Merkmale, die der LEADING CITIES INVEST anwendet.



Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit

Seit dem 1. Mai 2022 ist der LEADING CITIES INVEST gemäß den Transparenzanforderungen als »Finanzprodukt mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen« gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung eingestuft. Im Vordergrund steht dabei, die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu unterstützen und den Anlegern und Vertriebspartnern transparente und verständliche Informationen zu den ESG-Kriterien des LEADING CITIES INVEST zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen seiner Artikel-8-Strategie bewirbt der LEADING CITIES INVEST ein ökologisches Merkmal im Sinne des Artikels 8 der SFDR (Offenlegungsverordnung).

Die bisher verfolgte Anlagestrategie wurde dahingehend konkretisiert, dass das Sondervermögen bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien ein ökologisches Merkmal im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in der Abkürzung ESG) wird beim LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST vorangetrieben wird. Dazu verfolgt der LEADING CITIES INVEST einen sogenannten Dekarbonisierungspfad, um bis 2050 über ein nahezu klimaneutrales Immobilienportfolio zu verfügen (vgl. Abbildung Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad nach CRREM auf Seite 13).

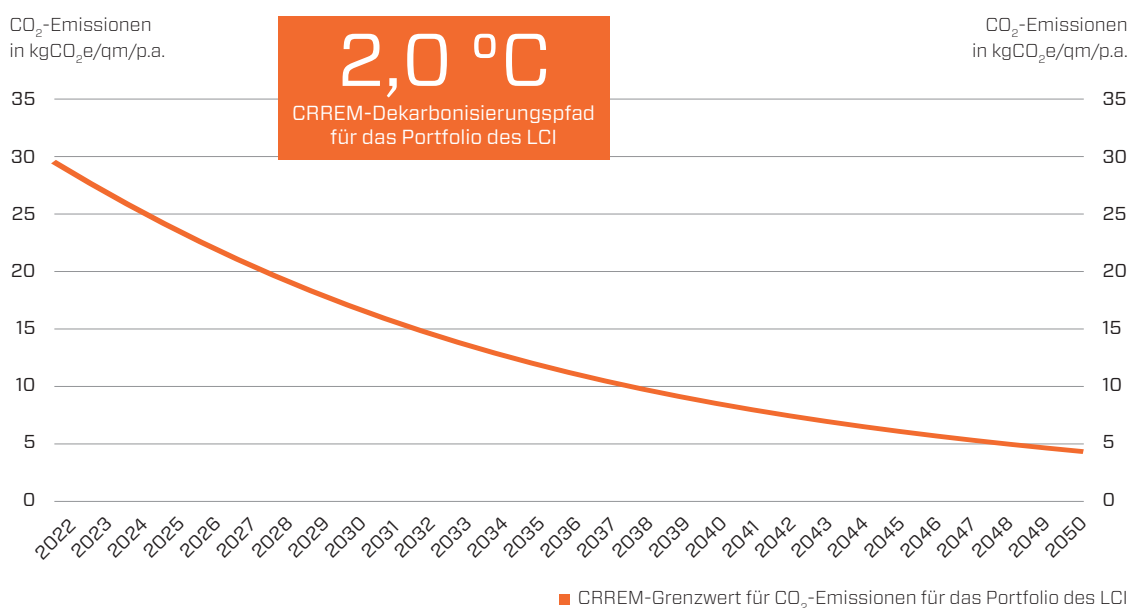
Daneben ist bei der Anlage der Liquidität des Sondervermögens ausgeschlossen, in Vermögensgegenstände zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukte) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige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

LEADING CITIES INVEST erfüllt seit 1. August 2022 MiFID-II-Vorgaben für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen:

Seit August 2022 erfüllt der LEADING CITIES INVEST zusätzlich die MiFID-II-Vorgaben für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen und ist somit als sogenannter »Artikel-8-plus-Fonds« klassifiziert. Das »plus« stellt dabei aus Vertriebsicht ein entscheidendes Produktmerkmal dar. Denn Berater müssen seit August 2022 Kunden im Beratungsgespräch zu ihren Nachhaltigkeitspräferenzen befragen und können Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen nur »Artikel-8-plus«- und »Artikel-9«-Fonds empfehlen. Dabei sehen Artikel-8-plus-Fonds einen Mindestanteil nachhaltiger Investitionen bzw. Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie vor oder berücksichtigen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsziele (PAI) in der Anlagestrategie.

Zwischenzeitlich sind nahezu alle Offenen Immobilienfonds in Deutschland als Artikel-8-plus-Fonds klassifiziert. Von diesen berücksichtigt die Mehrzahl ausschließlich sogenannte »wichtigste

Ziel-Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LEADING CITIES INVEST



Die Grafik zeigt den Portfolio-Dekarbonisierungspfad des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2025. Er berechnet sich auf Grundlage der individuellen Dekarbonisierungspfade aller Immobilien des LEADING CITIES INVEST.

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

Das spiegelt gewissermaßen auch die Anlagestrategie des LEADING CITIES INVEST wider. Dieser berücksichtigt ergänzend zu dem ökologischen Merkmal »Environmental/Ökologie« seit dem 1. August 2022 darüber hinaus mögliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (»Principal Adverse Impacts«). Die Ermittlung und Messung im LEADING CITIES INVEST erfolgt anhand der Nachhaltigkeitsindikatoren »fossile Brennstoffe«, »energieineffiziente Immobilienassets« sowie »Intensität des Energieverbrauchs«. Damit darf der LEADING CITIES INVEST gemäß der Europäischen Richtlinie MiFID II an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen vertrieben werden. Weitere Informationen zu PAIs auf Unternehmensebene der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH können dem PAI-Statement auf der Website unter <https://www.leading-cities-invest.de/news-und-service/downloads> entnommen werden.

Die KanAm Grund Group ist seit Jahren im Bereich Nachhaltigkeit aktiv

Aufgrund der Erfahrungen im Bereich ESG zählt sich die KanAm Grund Group zum Kreis derjenigen Immobilien-Asset-Manager, die in den letzten Jahren ein besonderes Know-how aufgebaut haben, um die Immobilien der Investoren entsprechend der jeweiligen Anlagestrategie auch unter Nachhaltigkeitsaspekten und unter Berücksichtigung der zunehmenden EU-Regulierung sowie der steigenden ESG-Anforderungen im Markt weiterzuentwickeln.

Zertifizierungsquote erhöht

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

Gebäudezertifikate bieten die Möglichkeit, Nachhaltigkeitskriterien anhand von unabhängigen sowie etablierten und anerkannten Maßstäben zu messen und zu vergleichen. Im Fokus steht dabei die umfassende Bewertung einer Immobilie unter sozialen, ökologi-

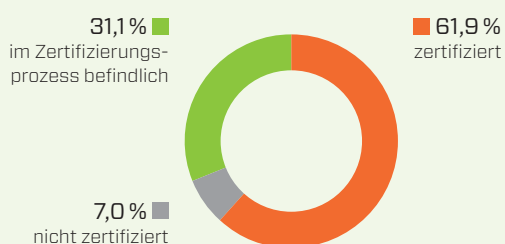


schen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Dabei gibt es je nach Investitionsstandort länderspezifische Zertifizierungssysteme. Mittlerweile existieren mehr als 600 Zertifizierungssysteme weltweit. Das erste Zertifikat, das BREEAM-Zertifikat, wurde 1990 in Großbritannien entwickelt. Es folgten im Verlauf der 90er-Jahre u. a. das US-amerikanische LEED-Zertifikat, das französische HQE-Zertifikat, das Minergie-Zertifikat aus der Schweiz und das Green-Star-Zertifikat aus Australien. In Deutschland hat sich seit 2007 vor allem das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) etabliert.

Immobilien der KanAm Grund Group verfügen beispielsweise über Zertifizierungen folgender Systeme: BREEAM, HQE und DGNB. Zum 31. Dezember 2025 sind beim LEADING CITIES INVEST insgesamt zwölf Immobilien im Wert von rund 401 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Die Zertifizierungsquote liegt somit bei 93,0 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST und damit auf einem hohen Niveau.

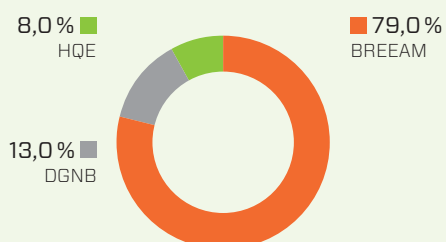
Status quo der Zertifizierungen /

auf Basis der Verkehrswerte



Verteilung nach Zertifizierungssystemen /

auf Basis der Verkehrswerte

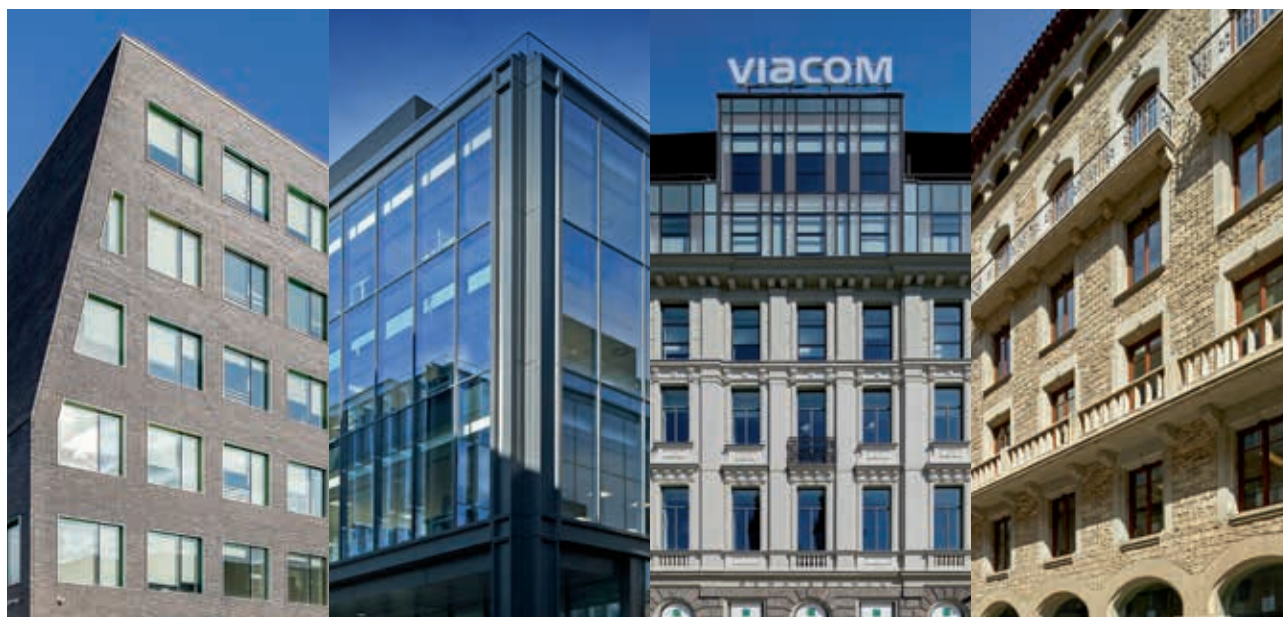


CO₂-Emissionen im Fokus

Immobilien sind für nahezu 40 % der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich; deshalb tragen sie maßgeblich zum Klimawandel bei. Gleichzeitig sind Immobilien einerseits physischen Risiken ausgesetzt und unterliegen andererseits regulatorischen Veränderungen, die mit der Transformation in Richtung nachhaltiger Wirtschaft verbunden sind. Gebäude energieeffizient auszustatten, zählt daher zu den wichtigsten Methoden, um Treibhausgasemissionen zu reduzieren und gleichzeitig die Attraktivität der Immobilien für Investoren und Mieter zu fördern.

Gemäß der Anlagestrategie des LEADING CITIES INVEST prüft die KanAm Grund Group bei jedem Ankauf von Immobilien, ob die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST auch bei Aufnahme des entsprechenden Gebäudes in das Immobilienportfolio im relevanten Zeitraum auf oder unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfad für das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, um die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilienportfolios zu verringern.

Gegenwärtig nutzt die KanAm Grund Group den 2-Grad-Dekarbonisierungspfad von CRREM. Dabei schafft der CRREM-Pfad Klarheit darüber, ob die gegenwärtigen CO₂-Emissionen der Immobilien noch akzeptabel oder zu hoch sind und wie stark dieser Wert in Zukunft gesenkt werden muss, um als »Paris Proof« zu gelten. Die Bezeichnung »Paris Proof« zielt dabei auf das historische Pariser Klimaabkommen am Ende der UN-Klimakonferenz im Jahr 2015 ab, als die gesamte Weltgemeinschaft – also fast 200 Staaten – sich zu einem gemeinsamen Ziel verpflichtet hat: Die Erderwärmung soll auf deutlich unter 2 °C (oder sogar 1,5 °C) gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden.



KanAm Grund verwendet beim Ankauf ein eigens entwickeltes Scoring-Modell

Der Dekarbonisierungspfad ist auch ein wesentlicher Bestandteil des Prüfungsprozesses im Rahmen des von der KanAm Grund Group entwickelten ESG-Scoring Modells. Beim Ankauf von Immobilien des LEADING CITIES INVEST greift die KanAm Grund Group auf ein eigenes Umwelt-, Sozial- und Governance-Scoring Modell (ESG-Scoring Modell) zurück. Nach dessen Kriterien wird das Gebäude beurteilt und seine ökologische Weiterentwicklung wird geplant. Dabei werden nicht nur Daten ermittelt und Kennziffern gemessen, sondern beim Ankauf auch Maßnahmen definiert, die bei der Verwaltung des Gebäudes umgesetzt werden. Im Rahmen des Scoring-Modells werden folgende acht Parameter und jeweils diverse zugehörige Unterparameter untersucht:

1. CO₂-Emissionen und Einhaltung eines Dekarbonisierungspfades
2. Verfügbarkeit von Energiedaten
3. Energieausweis
4. Energieaudit
5. Smart Meter
6. Umweltrisiken
7. Standortbewertung
8. Gebäudezertifizierung

Projekt zur Steigerung der Energieeffizienz in Immobilien

Seit dem Jahr 2023 hat die KanAm Grund Group ein Projekt gestartet, das auf die Steigerung der Energieeffizienz in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST sowie auf die digitale Erfassung des Energieverbrauchs ausgerichtet ist. Die Umsetzung erfolgt schrittweise, orientiert an der technischen Machbarkeit und dem wirtschaftlichen Nutzen.

Zunächst erfolgt eine Optimierung der Gebäudeautomation in Bezug auf Heizen und Kühlen, indem ein intelligenter Algorithmus als lernendes System das Gebäude und seine spezifische Physik in einer Lernphase »kennenernt«. Insbesondere wird dabei erfasst, wie das Gebäude auf sich ändernde Parameter wie Sonneneinstrahlung, Nutzerverhalten etc. reagiert. In Kombination mit den vorausschauenden Wetterdaten erlaubt dies dem System, selbst moderne Neubauten deutlich effizienter zu betreiben. Im Durchschnitt werden dabei Einsparungen zwischen 10 und 30 % realisiert. Ein weiterer positiver Effekt ist der nachweislich erhöhte Nutzerkomfort, da Wärme- und Temperaturspitzen damit vermieden werden.

»Nachhaltig zu handeln und Verantwortung für den Anlageerfolg unserer Anleger zu übernehmen, ist für uns untrennbar miteinander verbunden.«

Zusätzlich werden die Ist-Zustände und die realisierten Erfolge in Bezug auf den Energieverbrauch digital in den hausinternen Systemen erfasst. Dadurch ergibt sich für den Fonds ein entscheidender Vorteil: Die Energiedaten stehen in Echtzeit zur Verfügung. Insbesondere für ESG-Reportings, aber auch für Mieterinformationen sind diese Daten somit stets in hoher Qualität verfügbar.

Weiterentwicklung von Richtlinien zur nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung

Im Berichtsjahr hat die KanAm Grund Group den bestehenden Rahmen zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in das Immobilienmanagement weiter konsolidiert und erweitert. Aufbauend auf der bereits implementierten Biodiversitätsrichtlinie wurden zusätzliche interne Richtlinienentwicklungen initiiert, darunter eine Richtlinie zur Instandhaltung und zum Ausbau des Immobilienportfolios mit besonderem Fokus auf Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft. Ergänzend wurde eine übergeordnete Nachhaltigkeitsrichtlinie formuliert, welche die einheitliche Umsetzung ökologischer und sozialer Standards innerhalb des Unternehmens und auf Objektebene sicherstellt.

Diese Richtlinien bilden die Grundlage für eine systematische Verankerung von Nachhaltigkeitszielen in allen Phasen des Immobilienlebenszyklus – von der Planung über den Betrieb bis hin zur Revitalisierung. Darüber hinaus arbeitet die KanAm Grund Group gegenwärtig an der Ausgestaltung einer aktualisierten Biodiversitätsstrategie, um das Thema künftig noch stärker zu operationalisieren und messbar in die Prozesse des Fonds- und Immobilienmanagements zu integrieren.

Die Experten bei der KanAm Grund Group: das Sustainability-Team

In der KanAm Grund Group ist ESG ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung und tief in der Unternehmenskultur verankert. Um die ESG-Strategie konsequent umzusetzen, wurde die Abteilung ESG Strategy etabliert und eine Organisationsstruktur geschaffen, um ESG-Themen zu operationalisieren. Die Abteilung arbeitet aktiv an der Entwicklung und Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen. Darüber hinaus fungieren verschiedene interne ESG-Organisationen wie der ESG-Strategy-Arbeitskreis und das ESG-Management-Board als Kommunikationsstruktur für die Entscheidung, Umsetzung und Überwachung von ESG-Strategien.

- Bei der KanAm Grund Group ist ESG keine alleinige Aufgabe für eine Stabsstelle, sondern ein fester Bestandteil der gesamten Unternehmensstruktur und -kultur. Es ist eine unternehmensweite Verpflichtung, die sich über sämtliche Abteilungen und Ebenen erstreckt. Zu den Aufgaben des Arbeitskreises zählen die Diskussion und Fortentwicklung von ESG-Strategien auf Ebene der KanAm Grund Group und ihrer Produkte, die Definition von notwendigen Arbeitsgruppen für ESG-Projekte und die Implementierung von ESG-Nachhaltigkeitsstrategien. Derzeit besteht der Arbeitskreis aus zwölf Teilnehmern aus unterschiedlichen Abteilungen des Unternehmens und tagt alle sechs Wochen.

- Das ESG-Management-Board besteht aus den Managing Directors und dem Head of ESG Strategy und trifft sich im monatlichen Rhythmus, um Entscheidungen zur ESG-Strategie festzulegen und die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in das Unternehmen zu überwachen. Die derzeitige Struktur des ESG-Managements spiegelt unser Engagement wider, die Bedürfnisse unserer Investoren im Kontext

komplexer, sich weiterentwickelnder regulatorischer Standards zu erfüllen und unsere ESG-Fähigkeiten kontinuierlich zu verbessern, um uns als wichtigen Partner für nachhaltige Immobilienanlagen in der Asset-Management-Landschaft zu positionieren.

- Hinzu kommt, dass die KanAm Grund Group bereits 2018 damit begonnen hat, die Mitglieder der ESG-Arbeitskreise gezielt schulen zu lassen (z. B. DGNB-ESG-Manager), um die Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.
- Neben der dauerhaften Analyse und Koordination der strategischen und regulatorischen ESG-Anforderungen liegt nunmehr auch ein besonderer Fokus auf der operativen Umsetzung.

KanAm Grund Group beteiligt sich an Initiativen und orientiert sich an international anerkannten Standards

Die KanAm Grund Group beschäftigt sich seit über 15 Jahren mit Nachhaltigkeitsthemen. Die KanAm Grund Group ist beispielsweise seit 2009 Mitglied im US Green Building Council.

Seit März 2020 ist die KanAm Grund Group Unterzeichnerin der von den Vereinten Nationen unterstützten Prinzipien für verantwortliches Investieren (UN PRI – United Nations Principles for Responsible Investment). Damit erklären wir uns als internationales Immobilienunternehmen bereit, Umwelt- und Sozialfragen sowie Themen einer guten Unternehmensführung in unseren Unternehmens- und Investmentprozess miteinzubeziehen.

Die KanAm Grund Group ist GRESB-Mitglied und hat auch Erfahrung mit dem international anerkannten Benchmarkingsystem für die Messung und Bewertung von Nachhaltigkeit in Portfolios. Die KanAm Grund Group konnte für den LEADING CITIES INVEST bereits 2020 im ersten Anlauf einen »Green Star«-Status und zuletzt drei Sterne im Jahr 2021 erzielen.

Die Rolle der KanAm Grund Group als Corporate Citizen

Bereits seit mehreren Jahren unterstützt die KanAm Grund Group soziale Projekte. Die KanAm Grund Group fördert an einzelnen Investitionsstandorten auch Initiativen, die zur Steigerung der städtischen Lebensqualität beitragen. Dabei konzentriert sich die KanAm Grund Group auf zwei Programme:

Kids in Cities

Kinder sind die Zukunft – und verdienen besondere Unterstützung. Darum begleitet die KanAm Grund Group an wichtigen Investitionsstandorten gezielt Vereinigungen, die sich für Kinder und Jugendliche einsetzen.

In Hamburg begleitet der Freundeskreis Die ARCHE Hamburg e. V. junge Menschen in allen Lebenslagen und hilft in schwierigen Phasen. Die Kindervereinigung Dresden e. V. engagiert sich ebenfalls in der Kinder- und Jugendarbeit. Neben der offenen Projektarbeit betreibt sie auch eigene Einrichtungen. Bei Helfende Hände e. V., Stuttgart, steht die Unterstützung von Einrichtungen für Kinder im Fokus. Zudem unterstützen die Helfer Jugendliche in kritischen Lebenssituationen.

Art in Public

Kunst für jedermann kostenneutral erlebbar machen: Mit diesem Ziel fördert die KanAm Grund Group seit 2015 die Ausstellung »Blickachsen«, die Skulpturen in den öffentlichen Raum bringt. An Schauplätzen im Rhein-Main-Gebiet – dem Sitz der KanAm Grund Group – entsteht so ein einzigartiges Zusammenspiel von Kunst und Natur. Die behutsame Platzierung zeitgenössischer Werke in der Umgebung eröffnet für Passanten und Besucher neue Perspektiven. Dazu tragen wir gerne bei.



Strategie und Management

Der LEADING CITIES INVEST ist als Offener Immobilienfonds der neuen Generation für Anleger konzipiert, die an einer längerfristigen, risikogestauten und international ausgerichteten Immobilien-Kapitalanlage interessiert sind.

Der LEADING CITIES INVEST investiert in Immobilien, die nach den Vertragsbedingungen überwiegend in Deutschland, Europa oder in Nordamerika belegen sind. Diese Immobilien haben ihre Standorte in »Leading Cities«, also führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten.

Die Mindestanlagesumme beträgt den Gegenwert eines Fondsanteils. Damit können Privatanleger bereits mit verhältnismäßig niedrigen Anlagesummen von den Chancen einer risikogestauten Investition in attraktive Immobilien profitieren. In

Abhängigkeit von den technischen Möglichkeiten der jeweils depotführenden Stelle ist es auch möglich, den LEADING CITIES INVEST für Sparpläne zum regelmäßigen Vermögensaufbau zu nutzen.

Der LEADING CITIES INVEST verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik. Als Anlageziel werden eine angemessene Rendite, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

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



Aktuelle Investmentstrategie

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

Ihre Standorte sollen die Objekte nach den Vertragsbedingungen überwiegend in national oder international führenden Städten in Deutschland, Europa und Nordamerika haben. Neben Core-Immobilien an nachgefragten Standorten mit sehr guter Objektqualität, langen Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Erträgen werden dem

Merkmale von Core- und Core-plus- Immobilien



Core-Immobilien

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



Core-plus-Immobilien

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





LEADING CITIES INVEST auch Core-plus-Objekte mit Wertsteigerungspotenzial beigemischt. Core-plus-Immobilien finden sich an guten bis sehr guten Standorten und verfügen über eine gute Objektqualität. Da die Mietverträge i. d. R. etwas kürzere Restlaufzeiten haben, bieten solche Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie gezielte Verbesserungen der Gebäudesubstanz mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Der Erwerb ausgewählter Objekte erfolgt nach der von KanAm Grund entwickelten CashCall-Strategie. Dieser bewährte Ansatz bezweckt zum Vorteil der Anleger, dass Mittelzuflüsse in den LEADING CITIES INVEST zeitnah zur geplanten Akquisition von Immo-

bilien erfolgen bzw. ohne Kaufabsicht lediglich zur Liquiditätsbeschaffung notwendig sind. Das bedeutet, dass der Fonds eine CashSTOP-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind bzw. keine über die ordnungsgemäße Bewirtschaftung hinausgehende Liquidität notwendig ist. Damit bezweckt das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg möglichst nicht durch die Liquiditätsverzinsung verwässert wird. Angesichts der aktuellen Mittelrückgaben steht die Beschaffung von Liquidität zur Bedienung der Mittelrückgaben durch Immobilienverkäufe im Vordergrund.

Eigene Research- und Portfoliomodelle

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

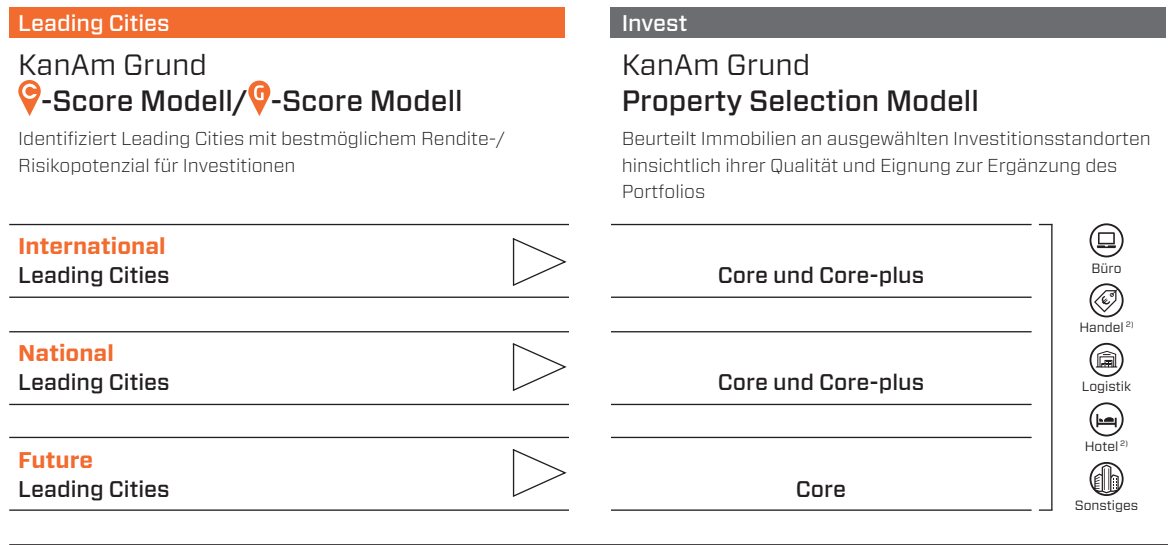
Für die **Standortuntersuchung** kommen das im Rahmen des KanAm Grund-Immobilienmarkt-Researchs entwickelte City-Scoring Modell (»C-Score«) und seine Erweiterung, das Germany-Scoring Modell (»G-Score«), zur Anwendung. Das Ziel beider Modelle ist die Bewertung des Potenzials von Standorten, indem sie die Struktur- und Standortqualität einer Stadt sowie die Qualität ihres Immobilienmarkts quantifizieren. Dabei identifizieren die Modelle attraktive Investitionsstandorte mit bestmöglichem

Rendite-/Risikopotenzial. Aktuell liegt der Fokus des LEADING CITIES INVEST insbesondere auf den europäischen Städten. Hier bewertet das C-Score Modell anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage gegenwärtig 56 europäische Städte, von denen 29 Städte im internationalen Westeuropa, 17 Städte im nationalen Westeuropa und zehn Städte im internationalen Osteuropa liegen. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

Während das C-Score Modell internationale und nationale Metropolen bewertet, liegt der Fokus des G-Score auf Deutschland. Hier existiert neben den

Research- und Portfoliomodelle¹⁾ /

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



¹⁾ Der Anteil der jeweiligen geografischen Verteilung sowie der Risikoklassifizierung (Core und Core-plus) der Immobilien im Portfolio des LEADING CITIES INVEST ist abhängig von den Akquisitionsmöglichkeiten und dem Aufbau des Immobilienportfolios.
²⁾ Aktuell werden keine Hotelimmobilien erworben (kein Bestand). Zudem werden derzeit keine Immobilien mit nennenswerten Anteilen an Einzelhandelsflächen erworben.

Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), die im C-Score Modell analysiert werden, eine Vielzahl weiterer attraktiver Großstädte mit sehr guten ökonomischen und demografischen Kennzahlen. Das C-Score Modell wurde daher für Investitionen in Deutschland um das Germany-Scoring Modell (»G-Score«) ergänzt, um die Breite der analysierten Investmentmärkte in Deutschland neben den Leading Cities International um Leading Cities National zu erweitern. Es untersucht insgesamt 55 deutsche Städte und bewertet sie in Bezug auf ihre Attraktivität als Investitionsstandort für Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

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

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

Seit Auflegung des LEADING CITIES INVEST hat das Fondsmanagement auf Basis dieser Modelle bis zum Stichtag 31. Dezember 2025 bereits 48 Immobilien für den Fonds akquiriert. 35 dieser Objekte wurden – inklusive »Renaissance« in Warschau – zwischenzeitlich bereits wieder verkauft.



Wertentwicklung und Ergebniskomponenten

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF LEADING CITIES INVEST beträgt zum Berichtsstichtag 376.617.297,44 EUR (Vorjahr 571.764.547,18 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 6.073.085 Stück (Vorjahr 7.575.275 Stück). Der Wert eines Anteils am LEADING CITIES INVEST veränderte sich zwischen dem 31. Dezember 2024 und dem 31. Dezember 2025 von 75,47 EUR auf 62,01 EUR. Da im Geschäftsjahr keine Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr erfolgt ist, entspricht dies einem Ergebnis von -13,46 EUR je Anteil. Damit ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2025 eine Wertentwicklung von -17,8 % p.a. nach BVI-Berechnungsmethode.

Anlageergebnis / nach BVI-Berechnungsmethode

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Anlageerfolg p.a. | -17,8 % |
| Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr | 0,00 EUR |
| Wertveränderung im Geschäftsjahr | -13,46 EUR |
| Gesamtergebnis | -13,46 EUR |

Ergebniskomponenten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 5,0 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträgen zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 2,7 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Jahresergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien sowie den Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammen. Darüber hinaus fließen hier auch die Verkaufsergebnisse aus dem Geschäftsjahr ein. Der Renditeteil aus Wertveränderungen führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einer Ergebnisbelastung von 15,9 Prozentpunkten.

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

Bei künftigen Immobilienverkäufen fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **latenten Steuern** wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition hatte einen Einfluss von 0,2 Prozentpunkten auf das Ergebnis.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von -13,0 %.

Wird dieses Ergebnis um den Darlehensaufwand vermindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen, erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**. Damit erfolgt bei dieser Kennzahl eine Veränderung der Bezugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Dieses Ergebnis beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf -19,0 %.

Währungsänderungen hatten einen Einfluss von -0,3 Prozentpunkten, sodass das Gesamtergebnis bei -19,3 % liegt.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr 1,6 %. 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 -16,2 % vor Fondskosten bzw. -17,8 % nach der BVI-Methode.

Renditekennzahlen / zum 31. Dezember 2025

| | Deutschland in % | Frankreich in % | Spanien in % | Sonstiges Ausland ¹⁾ in % | Gesamt in % |
|---|---------------------|--------------------|-----------------|--|---------------------------|
| I. Immobilien | | | | | |
| Bruttoertrag | 5,0 | 3,0 | 4,9 | 5,9 | 50 ²⁾ |
| Bewirtschaftungsaufwand | -3,6 | -2,5 | -1,7 | -1,7 | -2,3 ²⁾ |
| Nettoertrag | 1,4 | 0,5 | 3,2 | 4,1 | 2,7 ²⁾ |
| Wertveränderungen | -23,3 | -23,4 | 0,7 | -18,1 | -15,9 ²⁾ |
| Ertragsteuern | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ²⁾ |
| Latente Steuern | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 0,2 ²⁾ |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | -21,9 | -22,9 | 3,9 | -13,5 | -13,0 ²⁾ |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | -38,9 | -31,3 | 4,4 | -17,8 | -19,0 ³⁾ |
| Währungsänderung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,6 | -0,3 ³⁾ |
| Gesamtergebnis | -38,9 | -31,3 | 4,4 | -18,4 | -19,3³⁾ |
| II. Liquidität | | | | | 1,6⁴⁾ |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten | | | | | -16,2⁵⁾ |
| IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) | | | | | -17,8 |
| Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen⁶⁾) in Mio. EUR | | | | | |
| Direkt gehaltene Immobilien ⁷⁾ | 65,9 | 70,5 | - | 92,0 | 228,4 |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien ⁷⁾ | 74,2 | 21,3 | 133,8 | 137,4 | 366,8 |
| Kreditvolumen | 58,0 | 23,6 | 37,8 | 49,4 | 168,8 |
| Liquidität | - | - | - | - | 66,5 |
| Fondsvermögen | - | - | - | - | 501,9 |

¹⁾ Polen, Österreich, Großbritannien und Finnland

²⁾ bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

³⁾ bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

⁴⁾ erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

⁵⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

⁶⁾ Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 31. Dezember 2024 bis 31. Dezember 2025 ermittelt.

⁷⁾ eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

Entwicklung der Renditekennzahlen / zum 31. Dezember 2025

| | 31.12.2025 Gesamt in % | 31.12.2024 Gesamt in % | 31.12.2023 Gesamt in % | 31.12.2022 Gesamt in % |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| I. Immobilien | | | | |
| Bruttoertrag | 5,0 | 5,7 | 4,3 | 4,1 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -2,3 | -1,8 | -1,2 | -1,0 |
| Nettoertrag | 2,7 | 3,8 | 3,1 | 3,0 |
| Wertveränderungen | -15,9 | -16,3 | -10,6 | 0,5 |
| Ertragsteuern | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -0,1 |
| Latente Steuern | 0,2 | 0,1 | 0,6 | -0,2 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | -13,0 | -12,4 | -7,1 | 3,3 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | -19,0 | -18,4 | -10,4 | 4,0 |
| Währungsänderung | -0,3 | -0,1 | -0,1 | -0,2 |
| Gesamtergebnis | -19,3 | -18,5 | -10,5 | 3,8 |
| II. Liquidität | 1,6 | 2,4 | 2,2 | -0,2 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten | -16,2 | -15,7 | -8,7 | 3,2 |
| IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) | -17,8 | -17,1 | -9,7 | 2,2 |



Fredriksberg B und C, Helsinki, Finnland



LEADING CITIES
INVEST

Risikoprofil

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

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken:

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

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

Adressenausfallrisiken:

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

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

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

Sonstige Marktpreisrisiken:

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

Liquiditätsrisiken:

Wesentliches Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass die angelegten Mittel zur Bedienung von Rücknahmeverlangen und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden

Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht zur Verfügung stehen.

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

Operationelle Risiken:

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

Nachhaltigkeitsrisiken:

Nachhaltigkeitsrisiken in Form von negativen Veränderungen von Einflussfaktoren aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Governance können als zusätzliche Risikofaktoren der oben genannten Risikoarten auftreten und zu finanziellen Verlusten sowie Reputationsschäden führen. Mit dem zunehmenden Klimawandel gewinnen insbesondere physische und transitorische Klimarisiken als Teil der Nachhaltigkeitsrisiken an Relevanz.



Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST in Höhe von 431,0 Mio. EUR war zum Stichtag 31. Dezember 2025 auf 14 Objekte an neun Standorten in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Polen, Spanien, Finnland und Österreich verteilt. Gemessen am Verkehrswertvolumen rangierte Spanien in der Länderverteilung mit 31,1% vor Frankreich (17,7%), Deutschland (14,3%), Finnland (14,0%), Großbritannien (9,6%), Österreich (7,2%) und Polen (6,1%).

Zum Berichtsstichtag wurden 77,9% der Mieteinahmen der Hauptnutzungsart Büro/Praxis zugeordnet. Es folgt die Nutzungsart Archiv/Lager/Logistik/Industrie (12,4%). Weitere Nutzungsarten sind u. a. Kfz (5,2%) sowie Handel und Gastronomie (2,3%).

Bei den Größenklassen dominieren Immobilien bis zu einem Verkehrswert von 50 Mio. EUR. Ein Objekt mit einem Anteil von 2,8% weist einen Verkehrswert bis 10 Mio. EUR aus. 25,5% der Immobilien haben einen Verkehrswert zwischen 10 und 25 Mio. EUR, 56,4% liegen zwischen 25 und 50 Mio. EUR. 15,3% der Immobilien weisen einen Wert zwischen 50 und

100 Mio. EUR auf. Auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sind 45,0% der Gebäude maximal 15 Jahre und 9,8% 15 bis 20 Jahre alt, 45,2% sind älter als 20 Jahre.

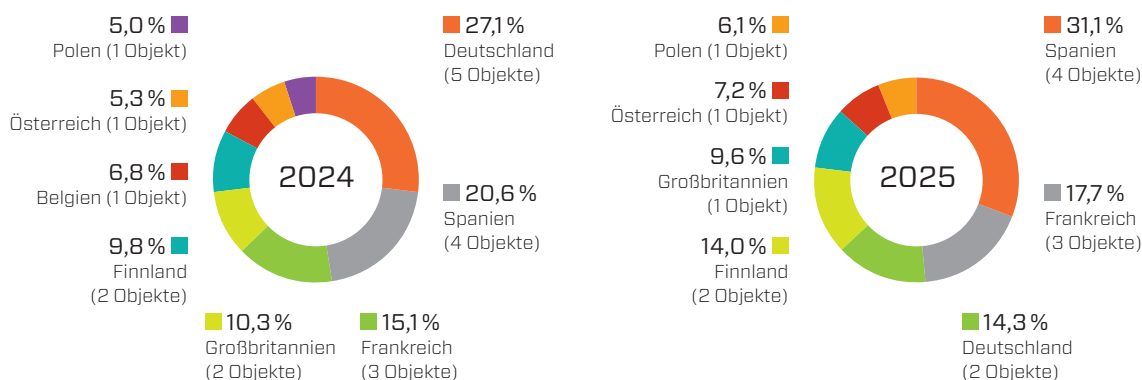
Zum Ende des Berichtszeitraumes lag die Vermietungsquote bei 94,9%. Die Mietverträge laufen überwiegend langfristig. 64,6% laufen über das Jahr 2032 hinaus, 26,7% der Mietverträge laufen sogar erst nach dem 31. Dezember 2034 aus. Beim LEADING CITIES INVEST verfügen zum Stichtag alle Mietverträge auf Basis der Nettosollmieten über Mietanpassungsklauseln, die einen Inflationsschutz und/oder Marktanpassungen ermöglichen. Zudem ist der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand mit 48,3% hoch; diese Mieter stehen für ein besonderes Maß an Sicherheit.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt zwölf Immobilien im Wert von rund 401 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 93,0% bezogen auf das gesamte

Geografische Verteilung der Immobilien / auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

Stand: 31.12.2024

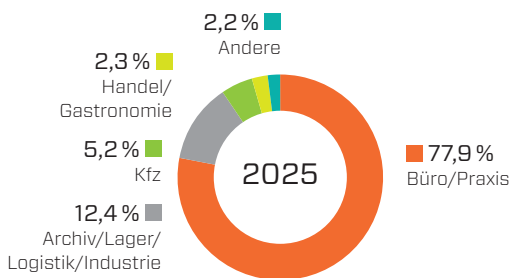
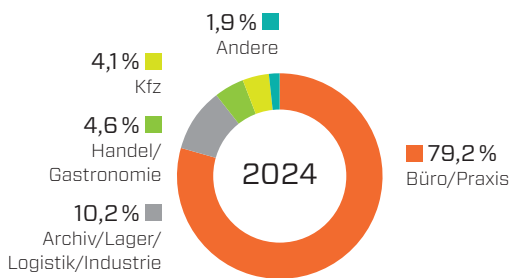
Stand: 31.12.2025



Nutzungsarten der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2024

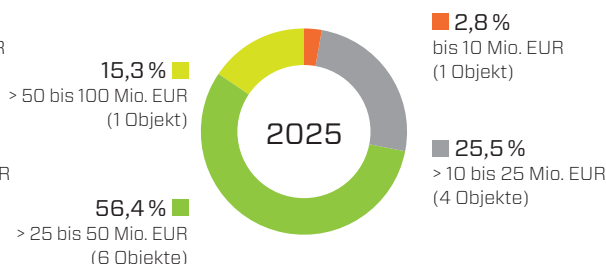
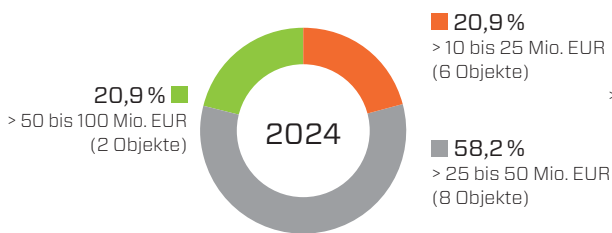
Stand: 31.12.2025



Größenklassen der Immobilien¹⁾ / auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

Stand: 31.12.2024

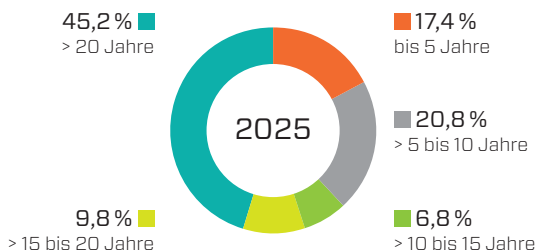
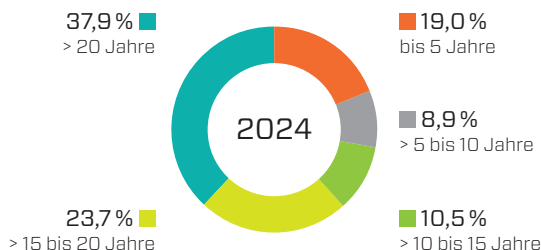
Stand: 31.12.2025



Wirtschaftliche Altersstruktur¹⁾²⁾ / auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

Stand: 31.12.2024

Stand: 31.12.2025



¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

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

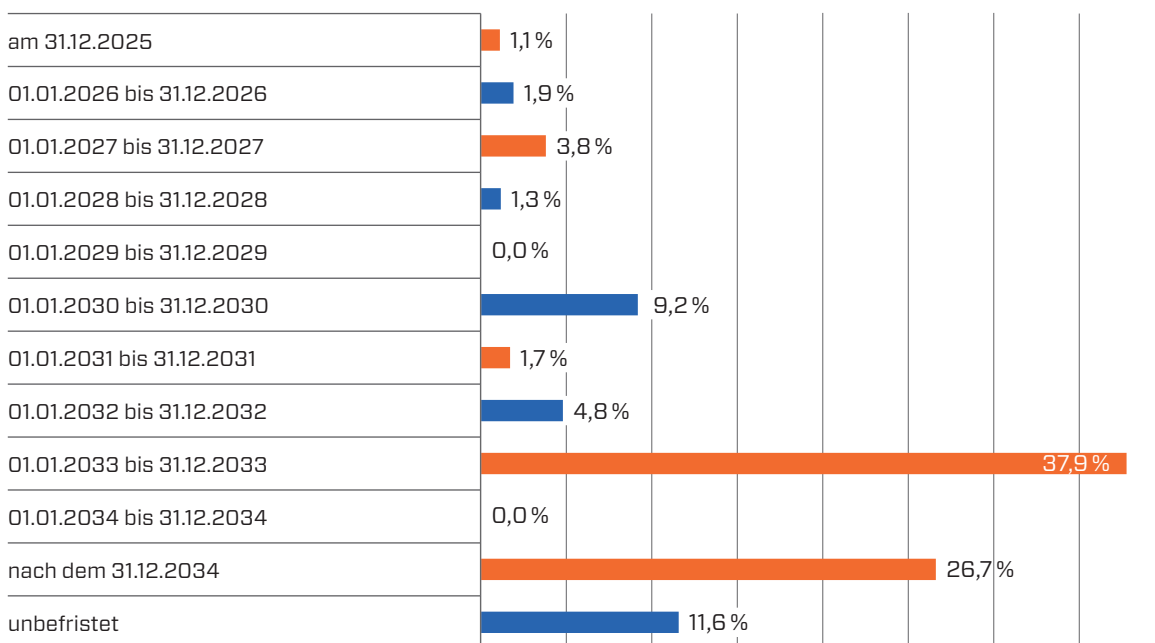
»Zum Ende des Berichtszeitraumes laufen 64,6 % der Mietverträge langfristig über das Jahr 2032 hinaus.«

Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand« auf den Seiten 40 ff.

Im Rahmen der Portfoliostruktur soll vor dem Hintergrund einer ertragsorientierten Risikostreuung grundsätzlich eine Diversifizierung hinsichtlich der geografischen Verteilung der Immobilien, der Nutzungsarten, der Größenklassen und des Objektalters erreicht werden. Seit Dezember 2023 mussten jedoch zur Sicherstellung der für Anteilrückgaben notwendigen Liquidität insgesamt 28 Immobilien veräußert werden, sodass der Immobilienbestand zum Stichtag 31. Dezember 2025 mit nur noch 14 Objekten deutlich reduziert ist. Eine veräußerte Immobilie

wechselte darüber hinaus erst nach dem Berichtstichtag den Besitzer. Das Ziel einer ausgewogenen Portfoliostruktur wird dadurch regelmäßig vor Herausforderungen gestellt. Mit dem verbleibenden Immobilienbestand muss die Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des LEADING CITIES INVEST weiterhin sichergestellt werden, um mögliche Konzentrationsrisiken im Hinblick auf das Portfolio zu vermeiden.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge
Stand: 31.12.2025



Vermietungsinformationen / zum 31. Dezember 2025¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

| Jahresmietertrag | Deutschland in % | Frankreich in % | Spanien in % | Sonstiges Ausland ²⁾ in % | Gesamt in % |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------|--|----------------|
| Andere | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4,7 | 2,2 |
| Büro/Praxis | 0,0 | 86,6 | 100,0 | 66,4 | 77,9 |
| Freizeit | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Handel/Gastronomie | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4,8 | 2,3 |
| Archiv/Lager/Logistik/Industrie | 100,0 | 0,2 | 0,0 | 18,5 | 12,4 |
| Kfz | 0,0 | 13,2 | 0,0 | 5,6 | 5,2 |
| Wohnen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Gesamt | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Informationen zum Leerstand / zum 31. Dezember 2025³⁾

| Leerstand | Deutschland in % | Frankreich in % | Spanien in % | Sonstiges Ausland ²⁾ in % | Gesamt in % |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------|--|----------------|
| Andere | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,0 |
| Büro/Praxis | 0,0 | 13,0 | 0,0 | 9,1 | 4,2 |
| Freizeit | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Handel/Gastronomie | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Archiv/Lager/Logistik/Industrie | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kfz | 0,0 | 2,3 | 0,0 | 3,0 | 0,9 |
| Wohnen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Vermietungsquote | 100,0 | 84,7 | 100,0 | 87,8 | 94,9 |

Auslaufende Mietverträge / Stand: 31. Dezember 2025¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

| | Deutschland in % | Frankreich in % | Spanien in % | Sonstiges Ausland ²⁾ in % | Gesamt in % |
|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|--|----------------|
| 2025 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,2 | 1,1 |
| 2026 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4,0 | 1,9 |
| 2027 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 8,0 | 3,8 |
| 2028 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,8 | 1,3 |
| 2029 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2030 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 19,3 | 9,2 |
| 2031 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,6 | 1,7 |
| 2032 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 2,2 | 4,8 |
| 2033 | 0,0 | 35,7 | 60,9 | 26,5 | 37,9 |
| 2034 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2035 und länger | 0,0 | 0,0 | 39,1 | 30,3 | 26,7 |
| unbefristet | 0,0 | 64,3 | 0,0 | 1,1 | 11,6 |
| Gesamt | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

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

Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr

| Bewertungsinformationen | Deutschland in Mio. EUR | Frankreich in Mio. EUR | Spanien in Mio. EUR | Sonstiges Ausland ¹⁾ in Mio. EUR | Gesamt in Mio. EUR |
|---|----------------------------|---------------------------|------------------------|---|-----------------------|
| Immobilienvermögen | | | | | |
| Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise | 61,7 | 76,5 | 134,1 | 158,8 | 431,0 |
| Nachhaltiger Jahresmietsertrag | | | | | |
| Gutachterliche Bewertungsmieten | 3,2 | 6,1 | 6,5 | 9,5 | 25,4 |
| Positive Wertveränderungen lt. Gutachten | 0,0 | 0,0 | 1,4 | 0,0 | 1,4 |
| Sonstige positive Wertveränderungen ²⁾ | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 1,3 | 1,7 |
| Negative Wertveränderungen lt. Gutachten | - 4,3 | - 20,5 | 0,0 | - 14,9 | - 39,8 |
| Sonstige negative Wertveränderungen ²⁾ | - 0,4 | - 1,0 | - 0,4 | - 0,9 | - 2,7 |
| Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt | - 4,3 | - 20,5 | - 1,4 | - 14,9 | - 38,4 |
| Sonstige Wertveränderungen gesamt | - 0,1 | - 1,0 | - 0,4 | 0,4 | - 1,1 |
| Wertveränderungen gesamt | - 4,4 | - 21,5 | 0,9 | - 14,4 | - 39,4 |

¹⁾ Polen, Österreich, Großbritannien und Finnland

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



Le Galilée, Toulouse, Frankreich

Kredite und Währungsrisiken

Kreditmanagement

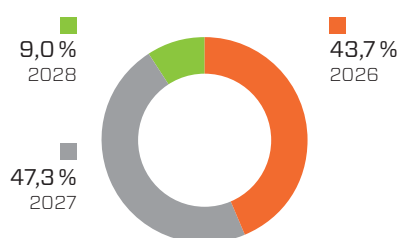
Das Immobilienportfolio ist aktuell mit 122,2 Mio. EUR finanziert. Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 28,4% des Immobilienvermögens und liegt damit unter der für Offene Immobilienfonds zulässigen Größe von 30%. Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital bei Immobilien-erwerben für sinnvoll erachtet, werden durch ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen

Kreditinstituten im Wettbewerb der Finanzierungsgeber möglichst günstige Kreditkonditionen für den LEADING CITIES INVEST verhandelt.

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittelfristig festgeschrieben. Im Berichtszeitraum wurden Finanzierungen im Volumen von rund 70,0 Mio. EUR zurückgeführt.

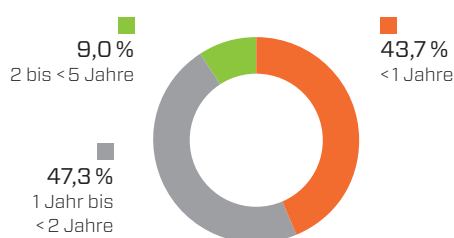
Aufteilung der Kreditvolumina /

Endfälligkeit der Kreditverträge



Aufteilung der Kreditvolumina /

nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Übersicht Kredite /

bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2025

| | Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR | Kreditvolumen (indirekt) in Mio. EUR | Kreditvolumen Gesamt in Mio. EUR | Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in % |
|---------------|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| EUR-Kredite | 79,9 | 26,8 | 106,6 | 24,7 |
| GBP-Kredite | 0,0 | 15,6 | 15,6 | 3,6 |
| Gesamt | 79,9 | 42,4 | 122,2 | 28,4 |

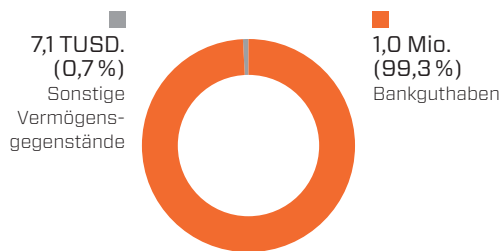
Das Kreditvolumen (direkt) berücksichtigt zum einen die Kreditaufnahmen für die direkt gehaltenen Immobilien. Darüber hinaus werden in dieser Position auch solche Darlehen berücksichtigt, die auf Fondsebene für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien aufgenommen wurden. Das Kreditvolumen (indirekt) berücksichtigt die Kreditaufnahmen, die auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien aufgenommen wurden. Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2025 siehe Seite 65.

Fremdwährungsrisiko

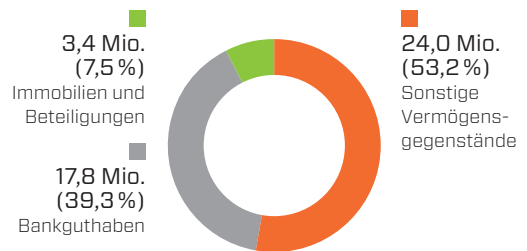
Der LEADING CITIES INVEST investiert auch in Ländern außerhalb des Euroraums; daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und/oder mithilfe von Währungskurssicherungsgeschäften minimiert. Angestrebt wird eine vollständige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

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 lag die verbleibende ungesicherte Fremdwährungsposition bei rund 3,5 Mio. EUR; dies entspricht 0,94 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Das aus der Fremdwährungsabsicherung resultierende Kontrahentenrisiko ist als gering einzustufen.

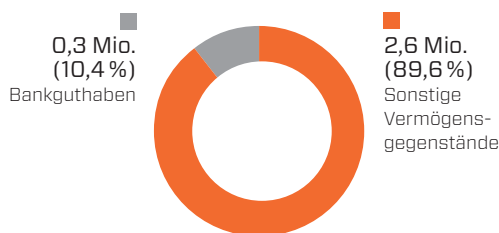
Vermögensgegenstände in USD



Vermögensgegenstände in GBP



Vermögensgegenstände in CHF





Le Copernic, Paris/Meudon, Frankreich

Vermögensübersicht

Fremdwährungen des LEADING CITIES INVEST

| | GBP in Mio. EUR | CHF in Mio. EUR | USD in Mio. EUR | Gesamt in Mio. EUR |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 3,89 | - | - | 3,89 |
| Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben | 48,01 | 3,07 | 0,87 | 51,95 |
| ./ . Kredite | - | - | - | - |
| ./ . Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 1,66 | 0,29 | 0,54 | 2,50 |
| Fremdwährungsposition | 50,23 | 2,78 | 0,33 | 53,34 |
| Devisentermingeschäfte | 49,80 | - | - | 49,80 |
| Offene Fremdwährungspositionen | 0,43 | 2,78 | 0,33 | 3,54 |
| Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in % | 0,11 | 0,74 | 0,09 | 0,94 |
| Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in % | 0,09 | 0,55 | 0,07 | 0,70 |

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2025 siehe Seite 65.

Immobilientransaktionen während des Berichtszeitraumes

Verkäufe

Zu Beginn des Geschäftsjahres erfolgte der Besitzübergang des »Kugelhauses« in Dresden. Darüber berichteten wir bereits im Jahresbericht per 31. Dezember 2024. Im ersten Halbjahr 2025 wurde keine Immobilie veräußert. Da sich das Volumen der Anteilkündigungen entgegen ersten Anzeichen aber nicht weiter reduziert hatte, sondern aufgrund der regulatorischen Unsicherheit im Markt wieder angestiegen war, hatte das Fondsmanagement die Verkaufsaktivitäten für weitere Fondsimmobilien wieder intensiviert und im zweiten Halbjahr 2025 fünf Immobilien veräußert. Für eine dieser Immobilien fand der Besitzübergang kurz nach dem Berichtsstichtag im Januar 2026 statt.

Renaissance, Warschau (Bild 1)

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 wurde der Kaufvertrag für »Renaissance« in Warschau unterzeichnet. Nach Kaufpreiszahlung erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten im Januar 2026. Das Gebäude befand sich seit Mai 2019 im Portfolio des Fonds und zeichnet sich durch seine zentrale Lage an der Kreuzung der wichtigsten Hauptstraßen Mokotowska – einer der schönsten Straßen Warschaus – und Marszałkowska am Plac Zbawiciela aus. 2025 hatte der Bestandsmieter Paramount seinen Mietvertrag über rund 4.500 qm Fläche bis 2030 verlängert.

3 Copthall Avenue, London (Bild 2)

Im Dezember 2025 wurde auch die Immobilie »3 Copthall Avenue« in London verkauft. Das Gebäude befand sich seit Juni 2018 im Portfolio des Fonds und zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der »City of London« aus. Im ersten Halbjahr 2025 war es gelungen, die Mietverträge mit zwei Bestandsmietern bis 2030 bzw. 2031 zu verlängern. Der Besitzübergang ist Ende Dezember 2025 mit Kaufpreiszahlung erfolgt.

Nerviens 85, Brüssel (Bild 3)

Ebenfalls im Dezember wurde das seit Juli 2017 im Bestand befindliche Objekt »Nerviens 85« in Brüssel veräußert. Auch hier wurde der Mietvertrag mit dem langjährigen Bestandsmieter CMS im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres bis 2034 verlängert. »Nerviens 85« verfügt über rund 9.300 qm vermietbare Fläche und befindet sich in sehr guter Lage im Leopoldquartier, auch als Europaviertel bekannt. Dort haben u. a. zahlreiche europäische Behörden, wie z. B. das Europäische Parlament, die Europäische Kommission sowie der Europarat ihren Sitz. Neben CMS haben zahlreiche weitere langjährige Mieter ihren Sitz in dem Multi-Tenant-Objekt.

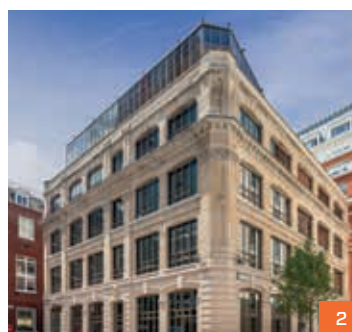
Hammer Straße 30–34, Hamburg (Bild 4)

Ende November 2025 erfolgte der Verkauf des Objekts »Hammer Straße 30–34« in Hamburg. Das Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 16.000 qm war im Dezember 2020 erworben worden und ist vollständig an die Hansestadt Hamburg vermietet, die verschiedene Lokalbehörden in dem modernen Gebäude untergebracht hat.

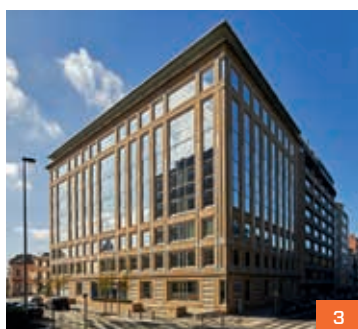


Besitzübergang Q1 2026

1



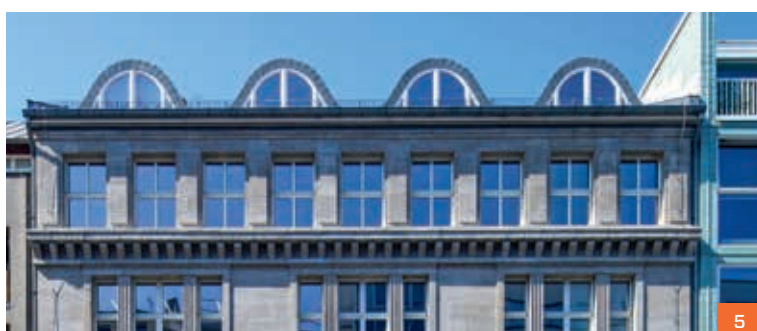
2



3



4



5



6



Mebeshaus, Berlin (Bild 5)

Im August 2025 wurde das »Mebeshaus« in Berlin verkauft. Der LEADING CITIES INVEST konnte das »Mebeshaus« im Mai 2020 erwerben, in einer Zeit, in der die Nachfrage nach dieser Art von Immobilien mit exzellenter Lage, Objektqualität und Mietern besser Bonität besonders hoch war. Das Objekt befindet sich mitten im Berliner Zeitungs- und Verlagsviertel nahe dem ehemaligen »Checkpoint Charlie« und wird seit Mai 2021 nach umfassender Revitalisierung für 15 Jahre vom Bundesministerium der Finanzen genutzt.

Kugelhaus, Dresden (Bild 6)

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

Mit den im Geschäftsjahr 2025 getätigten Verkäufen hat das Management des LEADING CITIES INVEST seit Dezember 2023 trotz schwierigster Marktbedingungen insgesamt 28 Immobilien in zehn Ländern veräußert, um Liquidität zur Bedienung der vorliegenden Rückgaben der Anleger im LEADING CITIES INVEST zu schaffen.



Immobilienbestand

Nach dem Besitzübergang von »Kugelhaus« zu Beginn des Geschäftsjahres und den Verkäufen im Geschäftsjahr 2025 umfasst das Fondsportfolio des LEADING CITIES INVEST zum Stichtag 31. Dezember 2025 insgesamt 14 Immobilien an neun Standorten in sieben Ländern. Neuerwerbungen erfolgten im Berichtszeitraum nicht; das Asset Management konzentrierte sich auf Optimierungen im Bereich Nachhaltigkeit und die Erhaltung der hohen Vermietungsquote.

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Nachhaltigkeitsaktivitäten bei den Bestandsimmobilien seit 2019 sowie zum Status quo der im Portfolio befindlichen Objekte.



Leading City
International
Helsinki

Leading City
National
Edinburgh

Leading City
International
Warschau

Leading City
International
Paris

Leading City
International
München

Leading City
National
Toulouse

Leading City
International
Barcelona



Nachhaltigkeitsaktivitäten seit 2019 bei den Bestandsimmobilien

Unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« ist ein erfolgreicher und nachhaltig verankerter Prozess in unserer Unternehmensstrategie. In dem Zusammenhang wird das Immobilienportfolio sukzessive nachhaltig positioniert. Zum Berichtsstichtag sind insgesamt zwölf Immobilien im Wert von rund 401 Mio. EUR im Rahmen eines Nachhaltigkeitsverfahrens zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 93,0 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST zum 31. Dezember 2025.

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien überwiegend auf CO₂-neutral um, indem wir auf Basis von neuen Energielieferverträgen mittlerweile in Deutschland und sechs weiteren europäischen Ländern Strom aus erneuerbaren Energien beziehen. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Auf diese Weise können wir nach den vorgenannten Portfolioveränderungen auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 31. Dezember 2025 rund 1.239 Tonnen CO₂ jährlich einsparen. Insgesamt wurden seit 2019 bis zum Stichtag 31. Dezember 2025 rund 19.841 Tonnen CO₂ in den Immobilien des LEADING CITIES INVEST eingespart.

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

Im Jahr 2023 wurde damit begonnen, die ersten Immobilien im Portfolio gemäß EU-Taxonomieverordnung zu optimieren. Nachdem im Oktober 2023 »Hammer Straße 30–34« (verkauft im November 2025) als erstes Objekt des LEADING CITIES INVEST als »taxonomiekonform« klassifiziert worden war, wurde kurz nach Abschluss des Berichtszeitraumes im Februar 2026 »Quartermile 3« als taxonomiekonform bestätigt. Die Taxonomie-VO definiert Kriterien, nach denen eine Wirtschaftstätigkeit ökologisch nachhaltig ist. Sie dient dem Zweck, finanzielle Geldströme in nachhaltige Investitionen zu lenken. Ziel der Verordnung ist es, künftig nur noch energiesparende und ressourceneffiziente Gebäude als zulässige, also nachhaltige Investments zu klassifizieren, die gleichzeitig nachweislich an die Auswirkungen des Klimawandels angepasst sind und deren Management den UN-Leitprinzipien entspricht. Taxonomiekonformität wird demnach künftig ein wichtiges Qualitätsmerkmal für Immobilien im Wettbewerb sein.

»Lambda«

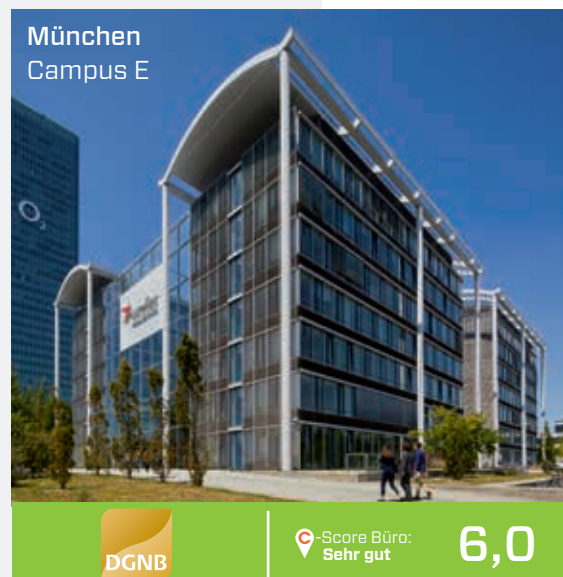
Die Installation von Photovoltaik zur Versorgung des Mieters mit günstigerer und umweltfreundlicher Energie wurde gemeinsam mit dem Mieter geprüft und vorerst verschoben. In diesem Zusammenhang prüfen wir auch den Austausch der vorhandenen Gasheizung gegen umweltfreundlichere Alternativen.



DEUTSCHLAND

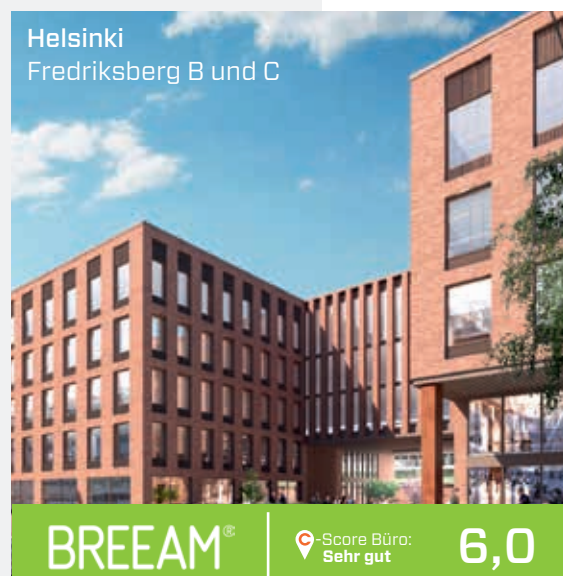
»Campus E«

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



»Fredriksberg B und C«

Bei den beiden finnischen Immobilien konnte im Juli 2021 die BREEAM-Zertifizierung erreicht werden. Hier wurde die Note »Excellent« vergeben. Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ladestationen für Elektroautos und eine Photovoltaikanlage sind vorhanden. Smart-Meter-Messsysteme für Strom (Allgemeinflächen), Fernwärme, Fernkälte und Wasser liegen vor. Implementierung eines Energieoptimierungssystems wurde geprüft. Aushändigung der neuen »Instandhaltungs- und Ausbau-Richtlinie« sowie der »Biodiversitätsrichtlinie« an die Property Manager, mit dem Ziel, bei Bautätigkeiten die Immobilien nachhaltig zu gestalten und die Artenvielfalt an den Immobilien zu fördern.



FINNLAND

FRANKREICH

Paris/Meudon
Le Copernic



Score Büro: **Sehr gut** 6,0

»Le Copernic«

Eine Zertifizierungsprüfung wurde im Geschäftsjahr 2024 durchlaufen; anhand der Ergebnisse werden die möglichen Optimierungen geprüft und priorisiert. Zur Betriebsoptimierung wurden Audits durchgeführt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO₂-neutrale Energieversorgung umzustellen, eine Mieterzufriedenheitsumfrage und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Ein neuer, effizienterer Heizkessel wurde eingebaut. Ladestationen für Elektroautos und Fahrradstellplätze sind vorhanden.

Paris/Nanterre
PIXEL



HQE | Score Büro: **Sehr gut** 6,0

»PIXEL«

HQE-Zertifizierung für Konstruktion (»Exceptionnel«) vorliegend; zur Betriebsoptimierung wurden Audits und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt, Photovoltaik- und Solarthermieanlage vorhanden.

Toulouse
Le Galilée



BREEAM® | Score Büro: **Gut** 5,5

»Le Galilée«

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

»Quartermile 3«

BREEAM-Zertifikat für Neubauten (»Very Good«) vorliegend; seit Februar 2026, also kurz nach Abschluss des Berichtszeitraumes, nunmehr auch als **taxonomiekonformes Gebäude** bestätigt; zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt. Im Rahmen der Neuausstellung des Energieausweises wurde bestätigt, dass das Gebäude als Gesamtes die »Energieeffizienzklasse A« aufweist. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden. Das Energieoptimierungssystem »Aedifion« wurde implementiert und ist erfolgreich im Einsatz.



GROSSBRITANNIEN

»Cross Dock Upper Austria«

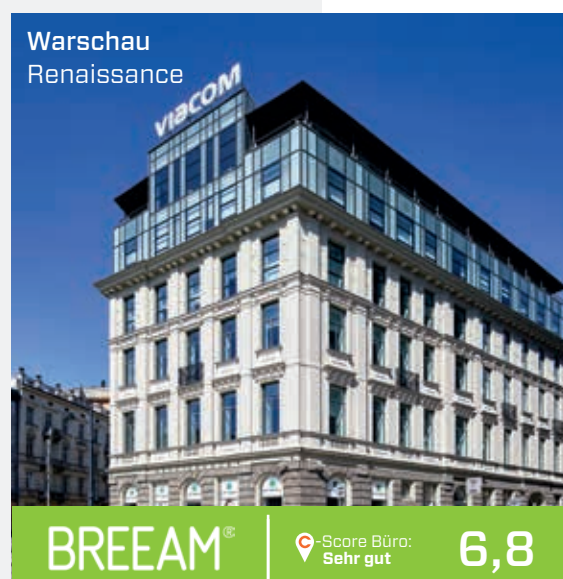
Derzeit zwei Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorhanden, Photovoltaikanlage mit einer Fläche von etwa 11.000 qm auf dem Dach; BREEAM-In-Use-»Very Good«-Zertifizierung vorliegend.



ÖSTERREICH


»Renaissance« (verkauft – Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2025)

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



POLEN

Barcelona
Via Laietana 58

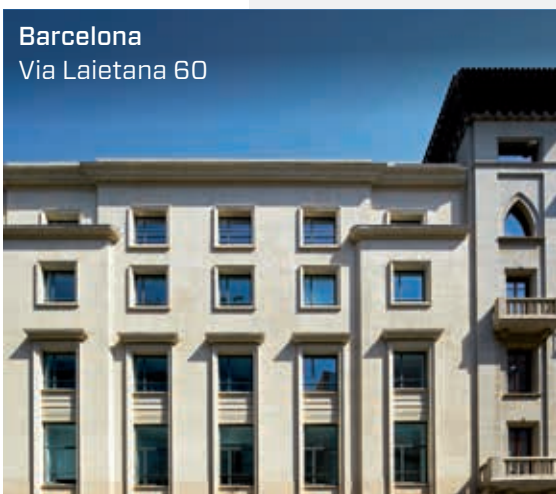


BREEAM® | Score Büro: Gut 4,4

»Via Laietana 58«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Das Gebäude grenzt unmittelbar an »Via Laietana 60« und liegt im historischen Stadtzentrum, dem sogenannten Gotischen Viertel von Barcelona, das sich von der Straße La Rambla bis zur Via Laietana erstreckt. Die Fassade steht unter Denkmalschutz. Energieeffizient isolierte Fenster werden an der Front- und Rückfassade eingebaut. Eine Photovoltaikanlage, die gleichzeitig als Sonnenschutz konstruiert ist, wurde der zuständigen Behörde zur Genehmigung eingereicht.

Barcelona
Via Laietana 60



BREEAM® | Score Büro: Gut 4,4

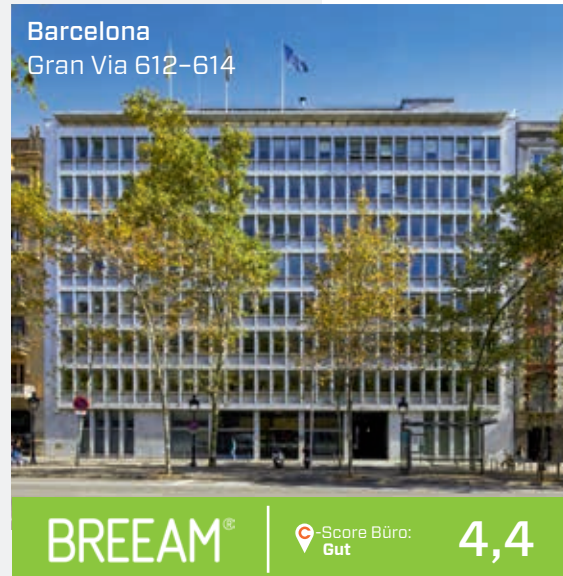
»Via Laietana 60«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »D« auf »C«. Das Gebäude grenzt unmittelbar an »Via Laietana 58« und liegt im historischen Stadtzentrum, dem sogenannten Gotischen Viertel von Barcelona, das sich von der Straße La Rambla bis zur Via Laietana erstreckt. Die Fassade steht unter Denkmalschutz.

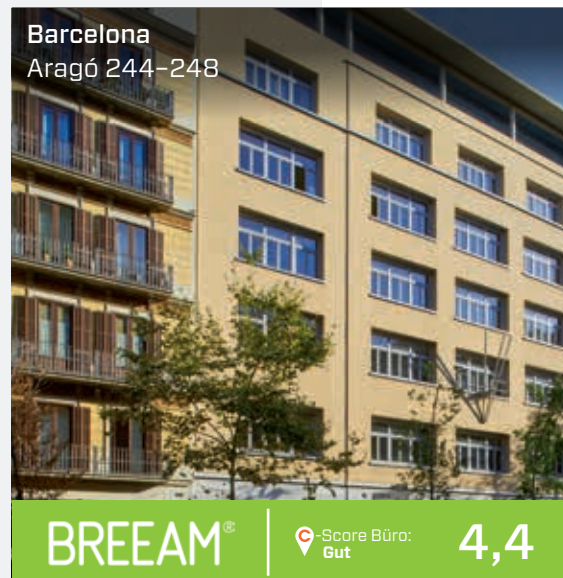


»Gran Via 612–614«

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »C« auf »B«. Der Mieter hat ganz aktuell die Sanitäranlagen renoviert, um den Wasserverbrauch zu reduzieren. Ladestationen für Elektroautos sind vorhanden. Derzeit werden im Gebäude alle Fenster erneuert. Durch diese Maßnahme wird der Nutzerkomfort des Gebäudes deutlich verbessert. Darüber hinaus plant der Mieter die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach und an der rückseitigen Fassade. Das Gebäude liegt im Viertel L'Eixample, einem erstklassigen Büro-, Geschäfts-, Wohn- und Tourismusviertel im Stadtzentrum von Barcelona.

**»Aragó 244–248«**

BREEAM-In-Use-Zertifizierung vorliegend. Der im Jahr 2023 neu erstellte Energieausweis bescheinigt eine Energieeffizienzverbesserung des Objekts von »D« auf »C«. Die Fenster von drei Innenhöfen wurden bereits durch energieeffizient isolierte Fenster ersetzt. Das Gebäude liegt im Stadtteil L'Eixample im Zentrum Barcelonas, in dem auch die berühmte Sagrada Família liegt. In der Nähe stehen so bekannte Gebäude wie die Casa Milà und die Casa Batlló am Passeig de Gràcia von Antoni Gaudí.



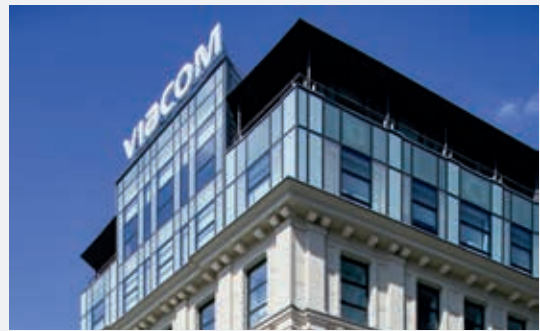
Weitere Aktivitäten im Immobilienbestand

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick zum Status quo der einzelnen Immobilien. Sämtliche Aktivitäten im Berichtszeitraum galten der weiteren Optimierung der Vermietungssituation und betrafen Maßnahmen zur Bestandspflege.

Warschau Renaissance

Paramount hat seinen Mietvertrag über rund 4.500 qm Fläche im »Renaissance« bis 2030 verlängert. Der US-amerikanische Medienkonzern ist bereits seit 2017 Mieter der Immobilie des LEADING CITIES INVEST. »Renaissance« wurde 1902 ursprünglich als Wohnhaus erbaut und durch eine vollständige Modernisierung im Jahr 2006 in ein sogenanntes »Grade-A«-Bürogebäude umgewandelt. Die Immobilie befindet sich an der Kreuzung der wichtigsten Hauptstraßen Mokotowska und Marszałkowska am Plac Zbawiciela. Neben dem US-amerikanischen Medienkonzern gibt es vier

weitere Mieter im Objekt, die die Retailflächen im Erdgeschoss langjährig angemietet haben. Das Gebäude wurde im Dezember 2025 veräußert und hat kurz nach dem Berichtsstichtag – im Januar 2026 – das Portfolio verlassen.



Edinburgh Quatermile 3

»Quatermile 3« befindet sich im südlichen Teil von Old Town in unmittelbarer Nähe zur University of Edinburgh. Hauptmieter in dem Gebäude ist der international tätige Finanzdienstleister State Street. Der Mietvertrag läuft langfristig bis 2033. Bereits heute werden Gespräche mit dem Bestandsmieter zur möglichen Verlängerung des Vertrags geführt.



Paris/Meudon Le Copernic

Der Mietvertrag mit dem alleinigen Mieter Dassault Systèmes ist im vergangenen Geschäftsjahr ausgelaufen. Da Dassault die Flächen unverändert weiter nutzt, wird das Mietverhältnis derzeit mit einer unbefristeten Laufzeit fortgeführt. Zum Berichtsstichtag dauern die Gespräche mit dem Mieter über eine Anschlussvermietung an.



Toulouse Le Galilée

Der Mikrostandort ist geprägt von dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Hauptsitz von Airbus in der Nähe des Toulouser Flughafens. Aufgrund des unmittelbaren Einflusses der Covid-19-Krise auf diesen Sektor wurden an dem Standort im großen Stil Flächen zurückgegeben. Auch »Le Galilée« konnte sich dieser Entwicklung nicht entziehen und musste neu positioniert werden. Die Mietverträge mit Accenture und Ovalie konnten im letzten Jahr für weitere neun Jahre abgeschlossen werden. Damit sind rund 70 % langfristig vermietet. Rund 30 % der Mietfläche stehen zur Vermietung an.



Paris/Nanterre PIXEL

Das Objekt »PIXEL« war zuletzt an BNP Paribas vermietet. Die aktuellen Nachvermietungsaktivitäten treffen unverändert auf einen herausfordernden Vermietungsmarkt. Initiale Gespräche mit potenziellen Mietern fanden vereinzelt statt, ohne sich zuletzt konkretisiert zu haben. Parallel zu den Vermietungsbemühungen ist beabsichtigt, bei der Stadt Nanterre eine mögliche Umnutzung zu eruieren.



München Campus E

Seit Auszug des ursprünglichen Hauptmieters Stadt München werden die Mietflächen vermarktet. So wurden eine Marketingsuite eingerichtet und die DGNB-Gold- sowie die WiredScore-Gold-Zertifizierung bestätigt. Die Objektqualität schafft einerseits Attraktivität für potenzielle Mieter, andererseits herrscht im Teilmarkt ein großes Angebot an vergleichbaren Flächen, was auf die zu erzielende Mieteinfluss nimmt.




Hartmannsdorf Lambda

Das Objekt ist langfristig bis Ende 2032 an die Diamant Fahrradwerke GmbH vermietet, die das Gebäude als Produktionsstätte für Fahrräder der Marken Diamant und Trek nutzt.



PORTFOLIO

 **Enns/Linz**
Cross Dock Upper Austria


Das Logistikobjekt »Cross Dock Upper Austria« im österreichischen Enns wird von der Österreichischen Post AG als Verteilzentrum genutzt. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 2039.



 **Barcelona**
Generalitat-Portfolio

Das aus vier Einzelobjekten in Barcelona bestehende Portfolio ist vollständig an die katalanische Regionalregierung vermietet. In drei Objekten beträgt die Restlaufzeit der Mietverträge rund 7,5 Jahre, im größten Objekt des Portfolios 10,5 Jahre.



 **Helsinki**
Fredriksberg B & C

»Fredriksberg B und C« befinden sich in der finnischen Hauptstadt Helsinki. Die beiden Teilgebäude liegen in Vallila, einem Teilmarkt nördlich des Central Business Districts. Vermietet sind die beiden Gebäudeteile u. a. an die Stadt Helsinki und den Energieversorger Vattenfall. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge beträgt rund 4,5 Jahre. Teilflächen von rund 1.900 qm befinden sich in der Vermarktung.



Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Markt der Gewerbeimmobilien hat seit dem Jahr 2022 eine fundamentale Veränderung seiner Rahmenbedingungen mit erheblichen Auswirkungen auf die Offenen Immobilienfonds erfahren. Hier muss auch der Ausblick am Ende des Geschäftsjahres 2025 ansetzen. Noch immer ist der Wechsel der Zinspolitik nicht ganz verarbeitet, nachdem die EZB zuvor die Leitzinsen jahrelang nahe null oder darunter belassen hatte.

Zinsen gelten als Treiber der Investitionen. »Billiges Geld« belebt den Immobilienmarkt, hohe Zinsen belasten ihn. Zwar senkte die EZB ihre Leitzinsen nach dem Juni 2024 mehrmals, doch Immobilienkredite profitierten davon kaum. Zuletzt stiegen sie sogar wieder an, da sie sich vorrangig an langfristigen Kapitalmarktrenditen, wie z. B. Bundesanleihen, orientieren.

Attraktivere Kapitalmarktrenditen führen immer noch zu Anteilrückgaben bei Offenen Immobilienfonds. Diese Rückgaben sorgten dafür, dass auch der LEADING CITIES INVEST Immobilien verkaufen musste und voraussichtlich weitere wird verkaufen müssen, um die erforderliche Liquidität zu schaffen.

Die aktuellen Transaktionsvolumina reflektieren auch die limitierte Anzahl potenzieller Käufer. Dies hat Auswirkungen auf die Bieterverfahren, bei denen diese limitierte Anzahl zu sinkenden Preisen führt. Die Erkenntnisse aus den Bieterverfahren berücksichtigen die externen Bewerber bei Nachbewertungen bei der Ermittlung der Verkehrswerte. Daher wurden Abwertungen einzelner Objekte notwendig, die den LEADING CITIES INVEST deshalb hart trafen, da dessen Portfolioaufbau mit einer Hochpreisphase an den Immobilienmärkten zusammenfiel.

Dennoch hat das Management des LEADING CITIES INVEST seit Dezember 2023 und trotz schwierigster Marktbedingungen 28 Immobilien veräußert. In einem Markt, dessen Transaktionsvolumen auf das niedrigste Niveau seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2009 gefallen war, darf dieses Ergebnis als besondere Leistung betrachtet werden, die im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen an Offene Immobili-

lienfonds steht und den Interessenausgleich zwischen ausscheidenden und verbleibenden Anlegern erreichen konnte.

Exkurs gesetzliche Regelungen

Mit dem Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) reagierte der Gesetzgeber seinerzeit auf die strukturellen Schwächen offener Immobilienfonds, die im Zuge der Finanzkrise ab 2008 deutlich wurden. Ziel des Gesetzgebers war es, die Funktionsfähigkeit des Rückgabemechanismus zu stärken. Bereits im AnsFuG wurden hierfür Mindesthalte- und Kündigungsfristen eingeführt, die im Zuge der Umsetzung des Investmentrechts im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) weitergeführt wurden (vgl. § 255 KAGB). Die im KAGB normierten Fristen dienen nicht nur der Formalisierung von Rückgabeberechten, sondern der planbaren Liquiditätssteuerung des Fonds. Durch sie wird ein struktureller Zeitraum geschaffen, der es dem Fondsmanagement ermöglicht, Liquidität zu beschaffen. Nun werden zum 16. April 2026 die Vertragsbedingungen und der Prospekt des Fonds aufgrund zwingender gesetzlicher Anforderungen des Fondsrisikobegrenzungsgesetzes geändert und es wird u. a. zur Einführung weiterer Liquiditätsmanagementtools kommen.

Gerade in schwierigen Marktphasen – etwa bei reduzierten Preisen oder geringerer Kaufbereitschaft – zeigen sich diese Ziele als praktisch belastbar: Ein geordneter Immobilienverkauf über einen längeren Zeitraum entspricht dabei der Intention der Fristenregelung. Zwar bietet das KAGB in besonderen Situationen auch die Möglichkeit, die Rücknahme auszusetzen (§ 257 KAGB), doch handelt es sich hierbei nach den gesetzlichen Vorschriften und der Verwaltungspraxis der BaFin nicht um das primäre Instrument des Anlegerschutzes, sondern um ein Instrument für den Fall, in dem die vorhandenen Liquiditätsreserven und planbaren Verkäufe nicht ausreichen, um Rückgaben zu decken.

In diesem Zusammenhang wurden seit Dezember 2023 trotz schwierigster Marktbedingungen insgesamt 28 Immobilien in zehn Ländern veräußert, um

Liquidität zur Bedienung der vorliegenden Rückgaben der Anleger im LEADING CITIES INVEST zu schaffen. In dieser Zeit ist das Immobilienvermögen von ursprünglich rund 1,2 Mrd. EUR auf nunmehr 431,0 Mio. EUR gesunken. Dies entspricht einer Reduzierung um 64 %.

Die vorrangige Strategie im Sinne des KAGB bleibt die geordnete Liquiditätsbeschaffung – einschließlich Immobilienverkäufen im Rahmen der gesetzlichen Fristen.

Mit dem verbleibenden Immobilienbestand muss die Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des LEADING CITIES INVEST sichergestellt sein, um mögliche Konzentrationsrisiken im Hinblick auf das Portfolio zu vermeiden und so die Interessen jener Anleger auch weiterhin zu berücksichtigen, die investiert bleiben möchten.

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger, das Management des LEADING CITIES INVEST wird die Bewirtschaftung des Fonds unter den aktuellen Gegebenheiten bestmöglich und im Interesse aller Anlegerinnen und Anleger sicherstellen.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Frankfurt am Main, 13. April 2026

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Sascha Schädly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Quartermile 3, Edinburgh, Großbritannien

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

| | 31.12.2025 in Mio. EUR | 31.12.2024 in Mio. EUR | 31.12.2023 in Mio. EUR | 31.12.2022 in Mio. EUR |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Immobilien | 148,5 | 250,4 | 477,1 | 545,0 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 167,8 | 203,4 | 301,3 | 356,7 |
| Bankguthaben | 63,2 | 109,1 | 99,9 | 178,0 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 123,3 | 169,7 | 221,0 | 238,4 |
| ./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 126,2 | 160,9 | 227,4 | 298,3 |
| Fondsvermögen | 376,6 | 571,8 | 871,9 | 1.019,8 |
| Anteilumlauf in Stück | 6.073.085 | 7.575.275 | 9.337.254 | 9.646.566 |
| Anteilwert in EUR | 62,01 | 75,47 | 93,37 | 105,71 |
| Ausgabepreis in EUR | 65,42 | 79,62 | 98,51 | 111,52 |
| Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR | - | - | 2,25 | 2,28 |
| Tag der Ausschüttung | - | - | 07.05.2024 | 02.05.2023 |
| Anlageerfolg p.a. ¹⁾ | -17,8 % | -17,1 % | -9,7 % | 2,2 % |
| Anlageerfolg seit Auflage ²⁾ | -20,3 % | -2,9 % | 17,1 % | 29,8 % |

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; Vertriebsstart, d.h. Hereinnahme ersten Anlegerkapitals, 20. November 2013

Vermögensübersicht / zum 31. Dezember 2025

| A. Vermögensgegenstände | in EUR | in EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|---------------|-----------------------|------------------------------|
| I. Immobilien ¹⁾ | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke | | 148.510.000,00 | 39,4 |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾ | | | |
| Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 3.889.624,45 EUR) | | 167.776.055,32 | 44,5 |
| III. Liquiditätsanlagen ²⁾ | | | |
| Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 21.607.321,64 EUR) | | 63.248.207,22 | 16,8 |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände ³⁾ | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 741.888,08 EUR) | 9.541.839,21 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 25.987.824,49 EUR) | 89.172.924,18 | | |
| 3. Anschaffungsnebenkosten | 12.117.089,66 | | |
| 3.1 bei Immobilien: 7.586.157,73 EUR | | | |
| 3.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 4.530.931,93 EUR | | | |
| 4. Andere (davon in Fremdwährung: 3.611.732,52 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 30.341.445,09 EUR) | 12.467.275,26 | 123.299.128,31 | 32,7 |
| Summe der Vermögensgegenstände | | 502.833.390,85 | 133,5 |
| B. Schulden | | | |
| V. Verbindlichkeiten aus ³⁾ | | | |
| 1. Krediten | 79.872.002,73 | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | 590.200,02 | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 438.242,30 EUR) | 11.867.376,31 | | |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 857.966,97 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 1.296.209,27 EUR) | 18.384.385,51 | 110.713.964,57 | 29,4 |
| VI. Rückstellungen ³⁾ | | 15.502.128,84 | 4,1 |
| (davon in Fremdwährung: 1.200.222,52 EUR) | | | |
| Summe der Schulden | | 126.216.093,41 | 33,5 |
| VII. Fondsvermögen | | 376.617.297,44 | 100,0 |

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2025 siehe Seite 65.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 56 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 64

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seiten 64 f.

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des LEADING CITIES INVEST reduzierte sich insgesamt um 101,9,7 Mio. EUR auf 148,5 Mio. EUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Verkäufen von drei Immobilien sowie den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** weisen einen Wert in Höhe von 167,8 Mio. EUR aus. Die Veränderung im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2024 in Höhe von -35,6 Mio. EUR resultiert aus den Verkäufen zweier über Beteiligungen gehaltener Immobilien sowie aus den Wertveränderungen der Immobilien in den Immobilien-Gesellschaften.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2025 insgesamt fünf direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter zwei in Deutschland, zwei in Frankreich und eins in Österreich. Außerdem wurden neun weitere Geschäftsgrundstücke über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Die Immobilien wurden mit dem von externen Bewertern ermittelten Verkehrswert in das Fondsvermögen eingestellt.

Weitere Informationen über die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des LEADING CITIES INVEST entnommen werden (siehe Seiten 56 ff.).

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** (63,2 Mio. EUR) sind im Wesentlichen auf Kontokorrentkonten sowie als Tages- und Festgelder angelegt und haben einen Anteil von 16,8 % am Fondsvermögen.

Sie beinhalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Nettofondsvermögens (18,8 Mio. EUR) und werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 9,5 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten (6,7 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Mieten (2,1 Mio. EUR). Die Erstellung der offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2026.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 89,2 Mio. EUR resultieren aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die aktivierten **Anschaffungsnebenkosten** betragen unter Berücksichtigung der Abschreibung zum Ende des Geschäftsjahres 12,1 Mio. EUR und resultieren aus den direkt gehaltenen Bestandsimmobilien (7,6 Mio. EUR) und den über Beteiligungen gehaltenen Immobilien (4,5 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (12,5 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Umsatzsteuer (3,4 Mio. EUR) und sonstigen Steuern (2,5 Mio. EUR), Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (2,3 Mio. EUR), Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (1,5 Mio. EUR) sowie aus Sicherheitsleistungen.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** (79,9 Mio. EUR) resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien und entfallen auf Frankreich (20,4 Mio. EUR), Finnland (20,0 Mio. EUR), Deutschland (14,9 Mio. EUR) sowie Österreich (13,5 Mio. EUR) und Spanien (11,0 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten aus Krediten berücksichtigen zum einen die Kreditaufnahmen für die direkt gehaltenen Immobilien (48,9 Mio. EUR). Zum anderen werden in dieser Position auch solche Darlehen berücksichtigt, die auf Fondsebene für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien aufgenommen wurden (31,0 Mio. EUR).

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

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung

(11,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Mietabgrenzungen und vorausbezahlte Nebenkosten (insgesamt 11,1 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kauttionen (0,7 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (18,4 Mio. EUR)

betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Verkäufen (2,6 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (2,5 Mio. EUR), Vergütungsforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens (0,6 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (0,4 Mio. EUR). Die Verwaltungsvergütung beträgt 1% des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 15,5 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (7,4 Mio. EUR), für Energiemanagement (3,0 Mio. EUR), für Capital Gains Tax und sonstige Steuern (1,8 Mio. EUR), für Vermietungskosten (1,5 Mio. EUR), für nicht umlagefähige Betriebskosten (1,0 Mio. EUR) sowie für Beratungs- und Prüfungskosten (0,5 Mio. EUR).

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

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 1,7 Mio. EUR in die Rückstellungen (Capital Gains Tax) eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 376,6 Mio. EUR. Seit dem 1. Januar 2025 wurden 4.650 Anteile ausgegeben und 1.506.840 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von insgesamt 6.073.085 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 62,01 EUR.

Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

An- und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die realisierten Verluste aus Immobilientransaktionen betreffen die im Berichtszeitraum durchgeführten Verkäufe. Eine Übersicht über die im Berichtszeitraum getätigten Immobilienverkäufe wird auf den Seiten 63 f. dargestellt. Ankäufe sind im Berichtszeitraum nicht erfolgt.

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

Die realisierten Gewinne aus Währungssicherungsgeschäften betreffen im Geschäftsjahr ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte für die Absicherung der Währung GBP. Sie werden im Detail auf Seite 65 dargestellt.

Immobilienverzeichnis

14 Immobilien an neun Standorten in sieben Ländern



Vermögensaufstellung, Teil I / Immobilienverzeichnis

| | | I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | |
|--|-----------|--|--------------------------------------|
| | | 1 | 2 |
| Laufende Nummer | | | |
| Name der Immobilie | | Le Galilée | PIXEL |
| Land | | Frankreich | Frankreich |
| Lage des Grundstücks | | 31700 Toulouse-Blagnac, 9 Boulevard Henri Ziegler | 92000 Nanterre, 12-14 Rue du Port |
| Art des Grundstücks ¹⁾ | | G | G |
| Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | | - | Projekt |
| Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾ | in EUR | 23.800.000,00 | 31.900.000,00 |
| Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾ | in EUR | 23.800.000,00 | 32.200.000,00 |
| Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie³⁾ | in EUR | 23.800.000,00 | 32.050.000,00 |
| Anteil am Fondsvermögen | in % | 6,3 | 8,5 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt | in EUR | 2.493.242,05 | 7.743.642,21 |
| in % des Kaufpreises | | 9,6 | 9,3 |
| davon Gebühren und Steuern | in EUR | 1.541.727,00 | 5.601.925,00 |
| davon sonstige Kosten | in EUR | 951.515,05 | 2.141.717,21 |
| Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK | in EUR | 249.077,29 | 773.940,13 |
| Zur Abschreibung verbleibende ANK | in EUR | 930.537,97 | 3.273.872,85 |
| Anteil am Fondsvermögen | in % | 0,2 | 0,9 |
| Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum | in Jahren | 3,7 | 4,2 |
| Objektdaten | | | |
| Übergang von Nutzen und Lasten | | 09/2019 | 03/2020 |
| Bau-/Umbaujahr | | 2010 | 2013 |
| Grundstücksgröße | in qm | 11.173,0 | 7.008,0 |
| Nutzfläche Gewerbe | in qm | 10.478,0 | 16.446,7 |
| Nutzfläche Wohnen | in qm | - | - |
| Art der Nutzung ⁴⁾ | | B 82 %, Kfz 18 % | B 91 %, Kfz 8 %, H 1 % |
| Ausstattung ⁵⁾ | | K, L, D, TG | K, L, D, TG |
| Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung | | | |
| Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1 | in TEUR | 1.790,8 | 2.460,7 |
| Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2 | in TEUR | 1.782,1 | 2.440,5 |
| Restnutzungsdauer Gutachter 1 | in Jahren | 56,0 | 48,0 |
| Restnutzungsdauer Gutachter 2 | in Jahren | 45,0 | 58,0 |
| Vermietungsinformationen | | | |
| Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete | | 30,0 | - ⁸⁾ |
| Restlaufzeiten der Mietverträge | in Jahren | 8,0 | - ⁸⁾ |
| Mieteinnahmen 01.01.2025 - 31.12.2025 ⁶⁾ | in TEUR | 1.786,4 | - ⁸⁾ |
| Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2026 - 31.12.2026 ⁶⁾⁷⁾ | in TEUR | 1.786,4 | - ⁸⁾ |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | | 0,0 | 63,8 |

| | | | Summe Immobilien |
|---|---|-------------------------------------|---------------------|
| 3 | 4 | 5 | |
| CAMPUS E | Lambda | Cross Dock Upper Austria | |
| Deutschland | Deutschland | Österreich | |
| 80992 München, Georg-Brauchle-Ring 64-66 | 09232 Hartmannsdorf Ernst-Lässig-Straße 10 | 4470 Enns Johanna-Hager-Straße 2 | |
| G | G | G | |
| Projekt | - | - | |
| 52.000.000,00 | 9.500.000,00 | 30.700.000,00 | |
| 52.000.000,00 | 9.920.000,00 | 31.200.000,00 | |
| 52.000.000,00 | 9.710.000,00 | 30.950.000,00 | 148.510.000,00 |
| 13,8 | 2,6 | 8,2 | 39,4 |
| 2.937.705,91 | 949.573,17 | 3.604.460,05 | 17.728.623,39 |
| 5,3 | 7,3 | 8,0 | |
| 1.982.500,00 | 512.500,00 | 2.095.000,00 | |
| 955.205,91 | 437.073,17 | 1.509.460,05 | |
| 293.609,71 | 94.879,33 | 360.150,00 | |
| 420.706,52 | 592.930,86 | 2.368.109,53 | 7.586.157,73 |
| 0,1 | 0,2 | 0,6 | 2,0 |
| 1,4 | 6,3 | 6,6 | |
| 06/2017 | 03/2022 | 07/2022 | |
| 2004/2017 | 1980/2003 | 2019 | |
| 5.759,0 | 29.301,0 | 47.667,0 | |
| 9.182,0 | 13.076,0 | 12.986,0 ⁹⁾ | |
| - | 203,0 | - | |
| B 79 %, H 14 %, Kfz 6 %, I 1 % | I 100 % | I 100 % | |
| K, L, D, TG | K | - | |
| 2.531,2 | 769,4 | 1.470,1 | |
| 2.351,7 | 769,4 | 1.579,5 | |
| 48,0 | 27,0 | 34,0 | |
| 50,0 | 25,0 | 44,0 | |
| - ⁸⁾ | 0,0 | 0,0 | |
| - ⁸⁾ | 7,0 | 13,5 | |
| - ⁸⁾ | 769,4 | 1.524,8 | |
| - ⁸⁾ | 769,4 | 1.524,8 | |
| 21,2 | 40,5 | 43,6 | |

Fußnoten siehe
Seite 62

| Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften | | |
|---|-----------|--|
| Firma | | KanAm Grund |
| Rechtsform | | Copernic Meudon SAS |
| Sitz der Gesellschaft | | 92200 Neuilly-sur-Seine 29, Rue du Pont |
| Gesellschaftskapital | in EUR | 17.089.199,00 |
| Beteiligungsquote | in % | 100,0 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | | 04/2017 |
| Gesellschafterdarlehen | in EUR | 9.033.882,53 |
| Darlehen | in EUR | 0,00 |
| Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung | in EUR | 17.170.809,64 |
| Anteil am Fondsvermögen | in % | 4,6 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt | in EUR | 0,00 |
| in % des Kaufpreises | | 0,0 |
| davon Gebühren und Steuern | in EUR | 0,00 |
| davon sonstige Kosten | in EUR | 0,00 |
| Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK | in EUR | 0,00 |
| Zur Abschreibung verbleibende ANK | in EUR | 0,00 |
| Anteil am Fondsvermögen | in % | 0,0 |
| Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum | in Jahren | 0,0 |
| Informationen zur Immobilie | | |
| Laufende Nummer | | 6 |
| Name der Immobilie | | Le Copernic |
| Land | | Frankreich |
| Lage des Grundstücks | | 92360 Meudon-la-Forêt, 1-3, Rue Jeanne Braconnier |
| Art des Grundstücks ¹⁾ | | G |
| Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | | - |
| Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾ | in EUR | 19.800.000,00 |
| Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾ | in EUR | 21.500.000,00 |
| Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾ | in EUR | 20.650.000,00 |
| Anteil am Fondsvermögen | in % | 5,5 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt | in EUR | 2.353.731,00 |
| in % des Kaufpreises | | 8,1 |
| davon Gebühren und Steuern | in EUR | 1.711.799,70 |
| davon sonstige Kosten | in EUR | 641.931,30 |
| Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK | in EUR | 235.373,16 |
| Zur Abschreibung verbleibende ANK | in EUR | 313.830,31 |
| Anteil am Fondsvermögen | in % | 0,1 |
| Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum | in Jahren | 1,3 |
| Objektdaten | | |
| Übergang von Nutzen und Lasten | | 04/2017 |
| Bau-/Umbaujahr | | 1987/2007/2008 |
| Grundstücksgröße | in qm | 7.200,0 |
| Nutzfläche Gewerbe | in qm | 11.018,2 |
| Nutzfläche Wohnen | in qm | - |
| Art der Nutzung ⁴⁾ | | B 90 %, Kfz 10 % |
| Ausstattung ⁵⁾ | | K, L, TG, D |
| Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung | | |
| Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1 | in TEUR | 1.896,1 |
| Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2 | in TEUR | 1.866,8 |
| Restnutzungsdauer Gutachter 1 | in Jahren | 46,0 |
| Restnutzungsdauer Gutachter 2 | in Jahren | 49,0 |
| Vermietungsinformationen | | |
| Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete | | 0,0 |
| Restlaufzeiten der Mietverträge | in Jahren | 0,0 ¹⁰⁾ |
| Mieteinnahmen 01.01.2025 - 31.12.2025 ⁶⁾ | in TEUR | 1.881,4 |
| Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2026 - 31.12.2026 ⁶⁾⁷⁾ | in TEUR | 1.881,4 |
| Fremdfinanzierungsquote | | |
| in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | | 0,0 |

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

| Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften | | |
|---|-----------|--|
| Firma | | |
| Rechtsform | | |
| Sitz der Gesellschaft | | |
| Gesellschaftskapital | in EUR | |
| Beteiligungsquote | in % | |
| Übergang von Nutzen und Lasten | | |
| Gesellschafterdarlehen | in EUR | |
| Darlehen | in EUR | |
| Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung | in EUR | |
| Anteil am Fondsvermögen | in % | |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt | in EUR | |
| in % des Kaufpreises | | |
| davon Gebühren und Steuern | in EUR | |
| davon sonstige Kosten | in EUR | |
| Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK | in EUR | |
| Zur Abschreibung verbleibende ANK | in EUR | |
| Anteil am Fondsvermögen | in % | |
| Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum | in Jahren | |
| Informationen zur Immobilie | | |
| Laufende Nummer | | 10 |
| Name der Immobilie | | Aragó 244-248 |
| Land | | Spanien |
| Lage des Grundstücks | | 08007 Barcelona, Carrer d'Aragó 244-248 |
| Art des Grundstücks ¹⁾ | | G |
| Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | | - |
| Verkehrswert Gutachter 1 ²⁾ | in EUR | 38.300.000,00 |
| Verkehrswert Gutachter 2 ²⁾ | in EUR | 35.600.000,00 |
| Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ³⁾ | in EUR | 36.950.000,00 |
| Anteil am Fondsvermögen | in % | 9,8 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt | in EUR | - |
| in % des Kaufpreises | | - |
| davon Gebühren und Steuern | in EUR | - |
| davon sonstige Kosten | in EUR | - |
| Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK | in EUR | - |
| Zur Abschreibung verbleibende ANK | in EUR | - |
| Anteil am Fondsvermögen | in % | - |
| Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum | in Jahren | - |
| Objektdaten | | |
| Übergang von Nutzen und Lasten | | 08/2021 |
| Bau-/Umbaujahr | | 1957/2004/2019 |
| Grundstücksgröße | in qm | 1.669,0 |
| Nutzfläche Gewerbe | in qm | 6.369,0 |
| Nutzfläche Wohnen | in qm | - |
| Art der Nutzung ⁴⁾ | | B 100 % |
| Ausstattung ⁵⁾ | | K, L, TG |
| Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung | | |
| Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 1 | in TEUR | 1.958,0 |
| Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachter 2 | in TEUR | 1.958,0 |
| Restnutzungsdauer Gutachter 1 | in Jahren | 37,0 |
| Restnutzungsdauer Gutachter 2 | in Jahren | 42,0 |
| Vermietungsinformationen | | |
| Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete | | 0,0 |
| Restlaufzeiten der Mietverträge | in Jahren | 7,5 |
| Mieteinnahmen 01.01.2025 - 31.12.2025 ⁶⁾ | in TEUR | 1.958,0 |
| Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2026 - 31.12.2026 ⁶⁾⁷⁾ | in TEUR | 1.958,0 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | | 28,2 ¹²⁾ |

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I

| | IN EUR |
|---|-----------------------|
| Summe Immobilien (von Seite 57) | 148.510.000,00 |
| Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 61) ¹⁴⁾ | 282.535.929,24 |
| Summe der Anschaffungsnebenkosten auf Fondsebene | 12.117.089,66 |

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück

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

³⁾ Hier ist der Mittelwert der beiden Bewertungen dargestellt.

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

⁵⁾ K = Klimaanlage
L = Lasten-, Personenaufzug
D = Dachterrasse
TG = Tiefgarage

⁶⁾ Zum Schutz der Interessen der Mieter wird auf die Veröffentlichung der tatsächlichen sowie der prognostizierten Mieteinnahmen verzichtet, sofern ein Objekt mit weniger

als fünf Mietern belegt ist oder wenn die Mieteinnahmen aus einer Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Es wird hier die Bewertungsmiete angegeben.

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

⁸⁾ Im Umbau befindlich, Flächen stehen zur Vermietung aktuell nicht zur Verfügung.

⁹⁾ neues Aufmaß

¹⁰⁾ Mietvertrag ist zum 31. Dezember 2024 ausgelaufen und läuft aktuell unbefristet weiter.

¹¹⁾ Das Darlehen ist ganz oder teilweise auf Fondsebene und nicht in der Immobilien-Gesellschaft gebucht.

¹²⁾ bezogen auf das Gesamtportfolio der Beteiligung

¹³⁾ Fremdwährungspositionen umgerechnet mit Stichtagskursen zum 31. Dezember 2025; Kurse siehe Seite 65

¹⁴⁾ Die beiden Immobilien-Gesellschaften, die die veräußerten Immobilien »Mebeshaus« und »Hammer Straße 30-34« gehalten haben, sind gemäß Vorgaben des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. nicht mehr im Immobilienverzeichnis enthalten.

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die von den externen Bewertern festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gemäß ImmowertV aus dem aktuellsten Gutachten ausgewiesen. Die RND berücksichtigt das Baujahr der Immobilie, den Zeitpunkt und Umfang durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, den aktuellen Objektzustand sowie die Modellgröße »Gesamtnutzungsdauer«. Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer wird durch den jeweiligen externen Bewerter zum Wertermittlungstichtag festgestellt und bei der Wertfindung berücksichtigt.

Leerstandsquote

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

Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Bruttosollmiete

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

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

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

Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

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

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkauf vor dem Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis zum 31. Dezember 2025

| Lage des Grundstücks | Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf | Datum der Kaufverpflichtung | Verkaufsdatum | Kaufpreis Mio. EUR | Verkaufspreis in Mio. EUR |
|---|---|-----------------------------|---------------|--------------------|---------------------------|
| 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | | | | | |
| Deutschland | | | | | |
| Kugelhaus 01069 Dresden, Wiener Platz 10 | 12/2019 | 12/2024 | 01/2025 | k.A. ¹⁾ | k.A. ¹⁾ |

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2025

| Lage des Grundstücks | Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf | Verkaufsdatum | Kaufpreis Mio. EUR | Verkaufspreis in Mio. EUR |
|--|---|---------------|--------------------|---------------------------|
| 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | | | | |
| Belgien | | | | |
| Nerviens 85 1040 Brüssel, Avenue des Nerviens 85 | 07/2017 | 12/2025 | k.A. ²⁾ | k.A. ²⁾ |
| 2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung¹⁾ | | | | |
| Großbritannien | | | | |
| 3 Copthall Avenue EC2R 7BH London, 3 Copthall Avenue | 06/2018 | 12/2025 | k.A. ²⁾ | k.A. ²⁾ |
| 3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | | | | |
| Deutschland | | | | |
| Mebeshaus 10969 Berlin, Charlottenstraße 82 | 05/2020 | 09/2025 | k.A. ²⁾ | k.A. ²⁾ |
| Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH, Platz der Einheit 2, Pollux, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland (100 %) | | | | |
| Hammer Straße 30-34 22041 Hamburg, Hammer Straße 30-34 | 01/2021 | 11/2025 | k.A. ²⁾ | k.A. ²⁾ |
| Loonie Propco 3 Sarl, 45, Rue des Scillas, 2529 Howald, Luxemburg (100 %) | | | | |

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

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

Immobilienverkauf im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2025

| Lage des Grundstücks | Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf | Datum der Kaufverpflichtung | Verkaufsdatum | Kaufpreis Mio. EUR | Verkaufspreis in Mio. EUR |
|---|---|-----------------------------|---------------|--------------------|---------------------------|
| 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung¹⁾ | | | | | |
| Polen | | | | | |
| Renaissance 00-561 Warschau, Mokotowska 19 | 05/2019 | 12/2025 | 01/2026 | k.A. ²⁾ | k.A. ²⁾ |
| Renaissance Property Company sp. z o.o., ul. Przyokowa, 33, 01-208 Warschau, Polen (100 %) | | | | | |

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

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

Vermögensaufstellung, Teil II / Bestand der Bankguthaben

| | Bestand in EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|----------------------|------------------------------|
| I. Bankguthaben (einschließlich Tagesgeldern) | | |
| EUR | 41.640.885,58 | 11,1 |
| GBP | 20.417.502,09 | 5,4 |
| CHF | 325.296,60 | 0,1 |
| USD | 864.522,95 | 0,2 |
| Bankguthaben gesamt | 63.248.207,22 | 16,8 |

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2025 siehe Seite 65.

Vermögensaufstellung, Teil III /

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

| | in EUR | in EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|---------------|-----------------------|------------------------------|
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | 123.299.128,31 | 32,7 |
| (insgesamt in Fremdwährung: 30.341.445,09 EUR) | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 9.541.839,21 | | 2,5 |
| (davon in Fremdwährung: 741.888,08 EUR) | | | |
| davon Betriebskostenvorlagen: 10.648.636,06 EUR | | | |
| davon Forderungen ggü. Mietern: 2.078.759,00 EUR | | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | 89.172.924,18 | | 23,7 |
| (davon in Fremdwährung: 25.987.824,49 EUR) | | | |
| 3. Anschaffungsnebenkosten | 12.117.089,66 | | 3,2 |
| 3.1 bei Immobilien: 7.586.157,73 EUR | | | |
| 3.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: 4.530.931,93 EUR | | | |
| 4. Andere | 12.467.275,26 | | 3,3 |
| (davon in Fremdwährung: 3.611.732,52 EUR) | | | |

| | in EUR | in EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|---------------|-----------------------|------------------------------------|
| II. Verbindlichkeiten | | 110.713.964,57 | 29,4 |
| (insgesamt in Fremdwährung: 1.296.209,27 EUR) | | | |
| 1. aus Krediten | 79.872.002,73 | | 21,2 |
| 2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben | 590.200,02 | | 0,2 |
| 3. aus Grundstücksbewirtschaftung | 11.867.376,31 | | 3,2 |
| (davon in Fremdwährung: 438.242,30 EUR) | | | |
| 4. aus anderen Gründen | 18.384.385,51 | | 4,9 |
| (davon in Fremdwährung: 857.966,97 EUR) | | | |
| davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (s. Erläuterungen unten): 411.975,88 EUR | | | |
| III. Rückstellungen | | 15.502.128,84 | 4,1 |
| (davon in Fremdwährung: 1.200.222,52 EUR) | | | |
| IV. Fondsvermögen | | 376.617.297,44 | 100,0 |

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2025 siehe unten.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2025 folgende Kurse auf:

1,00 EUR = 0,87060 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 0,92780 CHF (Schweizer Franken)

1,00 EUR = 1,17600 USD (US-Dollar)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

| | in Mio. | Kurswert Verkauf EUR | Kurswert ¹⁾ Stichtag EUR | Vorläufiges Ergebnis EUR | Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvermögens (netto) |
|--------------------------------|---------|----------------------------|---|--------------------------------|---|
| GBP | 43,5 | 49.388.420,55 | 49.800.396,43 | - 411.975,88 | - 0,11 |
| Summe Offene Positionen | | 49.388.420,55 | 49.800.396,43 | - 411.975,88 | - 0,11 |

2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

| | in Mio. | Kurswert Verkauf EUR | Gesamtergebnis EUR |
|--------------------------------------|---------|----------------------------|-----------------------|
| GBP | 109,8 | 129.887.281,75 | 1.514.843,26 |
| Summe Geschlossene Positionen | | 129.887.281,75 | 1.514.843,26 |

¹⁾ Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2025

Ertrags- und Aufwandsrechnung /

vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

| | in EUR | in EUR | in EUR |
|---|---------------|---------------|------------------------|
| I. Erträge | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | 1.047.862,66 | |
| 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) | | 854,70 | |
| 3. Sonstige Erträge | | 6.274.494,80 | |
| (davon in Fremdwährung: 1.967.560,91 EUR) | | | |
| 4. Erträge aus Immobilien | | 8.827.827,21 | |
| (davon in Fremdwährung: 780.337,02 EUR) | | | |
| 5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften | | 2.535.782,00 | |
| (davon in Fremdwährung: 145.800,54 EUR) | | | |
| Summe der Erträge | | | 18.686.821,37 |
| II. Aufwendungen | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | 6.426.632,64 | |
| (davon in Fremdwährung: 835.495,71 EUR) | | | |
| a) davon Betriebskosten | 4.367.048,50 | | |
| (davon in Fremdwährung: 240.941,77 EUR) | | | |
| b) davon Instandhaltungskosten | 1.041.098,06 | | |
| (davon in Fremdwährung: 3.221,37 EUR) | | | |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung | 434.900,38 | | |
| (davon in Fremdwährung: 52.950,83 EUR) | | | |
| d) davon sonstige Kosten | 583.585,70 | | |
| (davon in Fremdwährung: 538.381,74 EUR) | | | |
| 2. Ausländische Steuern | | 176.238,43 | |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | 2.030.675,50 | |
| 4. Verwaltungsvergütung | | 4.960.813,13 | |
| davon nicht erfolgsabhängige Vergütung | 4.960.813,13 | | |
| 5. Verwahrstellenvergütung | | 270.032,66 | |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | 452.696,99 | |
| 7. Sonstige Aufwendungen | | 3.224.569,78 | |
| (davon in Fremdwährung: 162.591,69 EUR) | | | |
| davon Sachverständigenkosten | 170.952,30 | | |
| Summe der Aufwendungen | | | 17.541.659,13 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | 1.145.162,24 |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | 1.514.843,26 | |
| a) Sonstiges | 1.514.843,26 | | |
| davon aus Devisentermingeschäften: 1.514.843,26 EUR | | | |
| 2. Realisierte Verluste | | 58.952.509,43 | |
| a) aus Immobilien | 32.679.026,66 | | |
| (davon in Fremdwährung: 7.151.856,39 EUR) | | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 26.273.482,77 | | |
| (davon in Fremdwährung: 8.958.330,11 EUR) | | | |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | - 57.437.666,17 |
| Ertragsausgleich | | | 1.484.033,92 |

Fortsetzung auf Seite 67

| | in EUR | in EUR | in EUR |
|--|--------|-----------------|------------------------|
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | - 54.808.470,01 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | 1.696.313,51 | |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | - 33.053.931,77 | |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | - 31.357.618,26 |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | - 86.166.088,27 |

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2025 siehe Seite 65.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen im Inland** (1,0 Mio. EUR) resultieren aus angelegten Tagesgeldern sowie den Zinserträgen aus den laufenden Konten.

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen im Ausland** (0,9 TEUR) resultieren aus angelegten Tages- und Festgeldern sowie den Zinserträgen aus den laufenden Konten.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 6,3 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (4,0 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (1,4 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (0,4 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** (8,8 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien und der Immobilien-Gesellschaften in Finnland erzielt.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** (2,5 Mio. EUR) resultieren aus Ausschüttungen aus Beteiligungsgesellschaften.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 6,4 Mio. EUR enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten (4,3 Mio. EUR), Instandhaltungskosten (1,0 Mio. EUR)

sowie sonstige Kosten (0,6 Mio. EUR) und Kosten der Immobilienverwaltung (0,4 Mio. EUR).

Die **Ausländischen Steuern** (0,2 Mio. EUR) beinhalten Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern.

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

Die **Verwaltungsvergütung** für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt für den Berichtszeitraum 5,0 Mio. EUR.

Die **Vergütung der Verwahrstelle** betrug 0,3 Mio. EUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 0,5 Mio. EUR. Darin sind sowohl die Prüfungs- als auch die Veröffentlichungskosten bzw. Abgrenzungen für den Halbjahres- und Jahresbericht enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (3,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen die Weiterbelastung der durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Bestandsprovision (1,5 Mio. EUR), sonstige Steuer- und Rechtsberatungskosten (0,7 Mio. EUR), Sonderwerbungskosten der Beteiligungsgesellschaften in Finnland (0,6 Mio. EUR), sonstige Finanzierungskosten (0,2 Mio. EUR) sowie Sachverständigenkosten (0,2 Mio. EUR).

Ordentlicher Nettoertrag

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

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (1,5 Mio. EUR) resultieren aus Kurssicherungsgeschäften in britischen Pfund (GBP).

Die realisierten Verluste (59,0 Mio. EUR) resultieren aus Immobilienverkäufen sowie aus der Liquidation von zwei Immobilien-Gesellschaften.

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

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** beträgt 1,5 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen aus-

schüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (- 54,8 Mio. EUR) ergibt sich aus der Summe aus ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie dem Ertragsausgleich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (- 31,4 Mio. EUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (1,7 Mio. EUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (- 33,1 Mio. EUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des realisierten Ergebnisses (- 54,8 Mio. EUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (- 31,4 Mio. EUR) ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von - 86,2 Mio. EUR.

Verwendungsrechnung / zum 31. Dezember 2025

| | insgesamt in EUR | je Anteil in EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| I. Für die Ausschüttung verfügbar | 0,00 | 0,00 |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ertragsausgleich) | 0,00 | 0,00 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | - 54.808.470,01 | - 9,02 |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen | 54.808.470,01 | 9,02 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | 0,00 | 0,00 |
| 1. Vortrag auf neue Rechnung | 0,00 | 0,00 |
| III. Gesamtausschüttung ¹⁾ | 0,00 | 0,00 |
| 1. Endausschüttung | 0,00 | 0,00 |
| a) Barausschüttung | 0,00 | 0,00 |

¹⁾ Die Ausschüttungen unterliegen dem seit 1. Januar 2018 geltenden Investmentsteuergesetz (InvStG). Näheres dazu finden Sie auf den Seiten 88 ff.

Aufgrund des realisierten Ergebnisses von - 54.808.470,01 EUR wird keine Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 vorgenommen.

Es werden 54.808.470,01 EUR aus dem Sondervermögen zugeführt.

Entwicklungsrechnung / Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

| | IN EUR | IN EUR |
|---|-----------------|-----------------------|
| I. Wert des Sondervermögens zum Beginn des Geschäftsjahres | | 571.764.547,17 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr | | 0,00 |
| 2. Mittelzufluss (netto) | | -109.951.565,17 |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen | 344.252,61 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen | -110.295.817,78 | |
| 3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | | -1.484.033,92 |
| 3. a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ¹⁾ | | 2.454.437,62 |
| davon bei Immobilien | 718.190,76 | |
| davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 1.736.246,86 | |
| 4. Ergebnis des Geschäftsjahres | | -86.166.088,27 |
| davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne | 1.696.313,51 | |
| davon Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste | -33.053.931,77 | |
| II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 376.617.297,44 |

¹⁾ In dieser Position sind die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des LEADING CITIES INVEST reduzierte sich im Berichtszeitraum auf 376,6 Mio. EUR.

1) Ausschüttung für das Vorjahr

Für das vorangegangene Geschäftsjahr erfolgte keine Ausschüttung.

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

3.a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten

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

4) Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seiten 66 ff.).

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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

1. Angaben nach der Derivateverordnung

| | |
|---|--|
| Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure: | 49.388.420,54 EUR |
| Vertragspartner der Derivate-Geschäfte: | M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg |

2. Marktrisikopotenzial

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

3. Sonstige Angaben

| | | |
|-----|--------------------|------------------------|
| 3.1 | Anteilwert | 62,01 EUR |
| 3.2 | Umlaufende Anteile | 6.073.085 Stück |

4. Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

4.1 Immobilien

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

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

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

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

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

4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

5. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

| | | |
|-----|---|-------------------------|
| 5.1 | Gesamtkostenquote Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. | 1,60 % |
| 5.2 | Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde dem Fonds nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes beträgt | 0,8 % |
| 5.3 | Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühren vor. | |
| 5.4 | Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen. | |
| 5.5 | Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung. | |
| 5.6 | Dem Sondervermögen wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet. | |
| 5.7 | Der LEADING CITIES INVEST hält keine Investmentanteile, es wurde daher auch keine Verwaltungsvergütung berechnet. | |
| 5.8 | Bei den sonstigen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (4,0 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (1,4 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaften (0,4 Mio. EUR). | |
| 5.9 | Transaktionskosten Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände | 3.793.403,89 EUR |

6. Angaben zur Mitarbeitervergütung

| | | |
|-----|--|-----------------------|
| 6.1 | Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ¹⁾ | 2.348 TEUR |
| 6.2 | davon feste Vergütung | 2.058 TEUR |
| 6.3 | davon variable Vergütung | 289 TEUR |
| 6.4 | Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG | 75 Mitarbeiter |
| 6.5 | Höhe des gezahlten Carried Interest | 0 TEUR |
| 6.6 | Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ¹⁾ | 1.391 TEUR |
| 6.7 | davon Führungskräfte | 1.391 TEUR |
| 6.8 | davon andere Risktaker | 0 TEUR |

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

| | | |
|-----|--|---------------|
| 7.1 | Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten | 0,00 % |
| 7.2 | Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. | |
| 7.3 | Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Siehe Risikoprofil, Seiten 26 f. sowie die allgemeine Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt. | |
| 7.4 | Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages gemäß § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverages ergeben. | |

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

| | | |
|-----|--|------|
| 7.5 | Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes | 2,50 |
| 7.6 | Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode | 1,48 |
| 7.7 | Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes | 2,50 |
| 7.8 | Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode | 1,35 |

7.9 Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

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

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, 13. April 2026



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Sascha Schadly



Jan Jescow Stoehr

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 13. April 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Sonstiges¹⁾



¹⁾ Nachfolgende Inhalte sind vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach §7 KARBV nicht umfasst.

Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung

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

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



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

Name des Produkts:
LEADING CITIES INVEST

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900HEQ00B6GAUWB70

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

JA

NEIN

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

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

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

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

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

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

mit einem sozialen Ziel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

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

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

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

Im Vergleich zum vorangegangenen Zeitraum ist festzuhalten, dass sich die Datenqualität und -verfügbarkeit deutlich verbessert haben. Der Durchschnittswert des Portfoliodekarbonisierungspfades des LEADING CITIES INVEST liegt per 31. Dezember 2025 mit 12 kgCO₂e/qm/p.a. unterhalb des CRREM-Zielwerts für CO₂-Emissionen von 24 kgCO₂e/qm/p.a. Im Vergleich zum vorangegangenen Zeitraum wurden die CO₂-Emissionen des Portfolios reduziert (Portfolioperformance per 31. Dezember 2024: 15 kgCO₂e/qm/p.a., per 31. Dezember 2023: 22 kgCO₂e/qm/p.a.).

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

Nachhaltige Investitionen i. S. v. Artikel 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung waren zum 31. Dezember 2025 nicht Gegenstand der Anlagestrategie des Sondervermögens. Nachhaltige Investitionen gemäß Taxonomieverordnung sind Gegenstand des Sondervermögens. Weitere Ausführungen dazu sind unter der Fragestellung »Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?« zu finden.

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

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

Nachhaltige Investitionen i. S. v. Artikel 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung waren zum 31. Dezember 2025 nicht Gegenstand der Anlagestrategie des Sondervermögens. Nachhaltige Investitionen gemäß Taxonomieverordnung sind Gegenstand des Sondervermögens. Die Auswirkungen auf ökologisch und sozial nachhaltige Anlageziele wurden dabei durch einen externen Sachverständigen untersucht und ein möglicher Schaden durch diesen ausgeschlossen. Weitere Ausführungen dazu sind unter der Fragestellung »Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?« zu finden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dabei zog die Gesellschaft die Indikatoren

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

heran.



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

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

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

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



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.01.2025–31.12.2025

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

Welches sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Hauptinvestitionen

| Größte Investitionen | Sektor | in % der Vermögenswerte | Land |
|---|------------|-------------------------|----------------|
| Riglos Business SL, Madrid ¹⁾ | Immobilien | 21,84 | Spanien |
| Campus E, München | Immobilien | 13,81 | Deutschland |
| PIXEL, Paris/Nanterre | Immobilien | 8,51 | Frankreich |
| Cross Dock Upper Austria, Enns/Linz | Immobilien | 8,22 | Österreich |
| Le Galilée, Toulouse | Immobilien | 6,32 | Frankreich |
| Kiinteistö Oy Fredriksberg B, Helsinki | Immobilien | 6,03 | Finnland |
| Kiinteistö Oy Fredriksberg C, Helsinki | Immobilien | 4,82 | Finnland |
| KanAm Grund Copernic Meudon SAS, Neuilly-sur-Seine | Immobilien | 4,56 | Frankreich |
| Renaissance Property Company sp. z o.o., Warschau | Immobilien | 3,31 | Polen |
| Loonie Propco 3 Sarl, Luxemburg ²⁾ | Immobilien | 2,82 | Deutschland |
| Lambda, Hartmannsdorf | Immobilien | 2,58 | Deutschland |
| LCI Quartermile PropCo Ltd., Edinburgh | Immobilien | 1,03 | Großbritannien |
| Dreizehnte K.G.R. Real Estate GmbH, Frankfurt a. M. ³⁾ | Immobilien | 0,13 | Deutschland |

¹⁾ Die Immobilien-Gesellschaft hält vier Objekte in Barcelona: Aragó 244–248, Gran Via 612–614, Via Laietana 58, Via Laietana 60–62.

²⁾ Das Objekt Hammer Straße 30–34 in Hamburg wurde 11/2025 aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft.

³⁾ Das Objekt Mebeshaus in Berlin wurde 09/2025 aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft.

Die in der vorhergehenden Tabelle dargestellten Prozentangaben zu Vermögenswerten beziehen sich auf die jeweiligen Verkehrswerte bei direkt gehaltenen Immobilien bzw. die Werte der Beteiligungsgesellschaften, bezogen auf die Aktivseite der Bilanz (Summe der Vermögensgegenstände), welche die Vermögen der Immobilien, der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände vereint (vgl. Tabelle »Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2025«, siehe Seite 52).

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen. Der Anteil an Investitionen, welche die ökologischen Merkmale berücksichtigen, betrug zum 31. Dezember 2025 63% des gesamten Portfolios. Nachhaltige Investitionen wurden nicht getätigt.

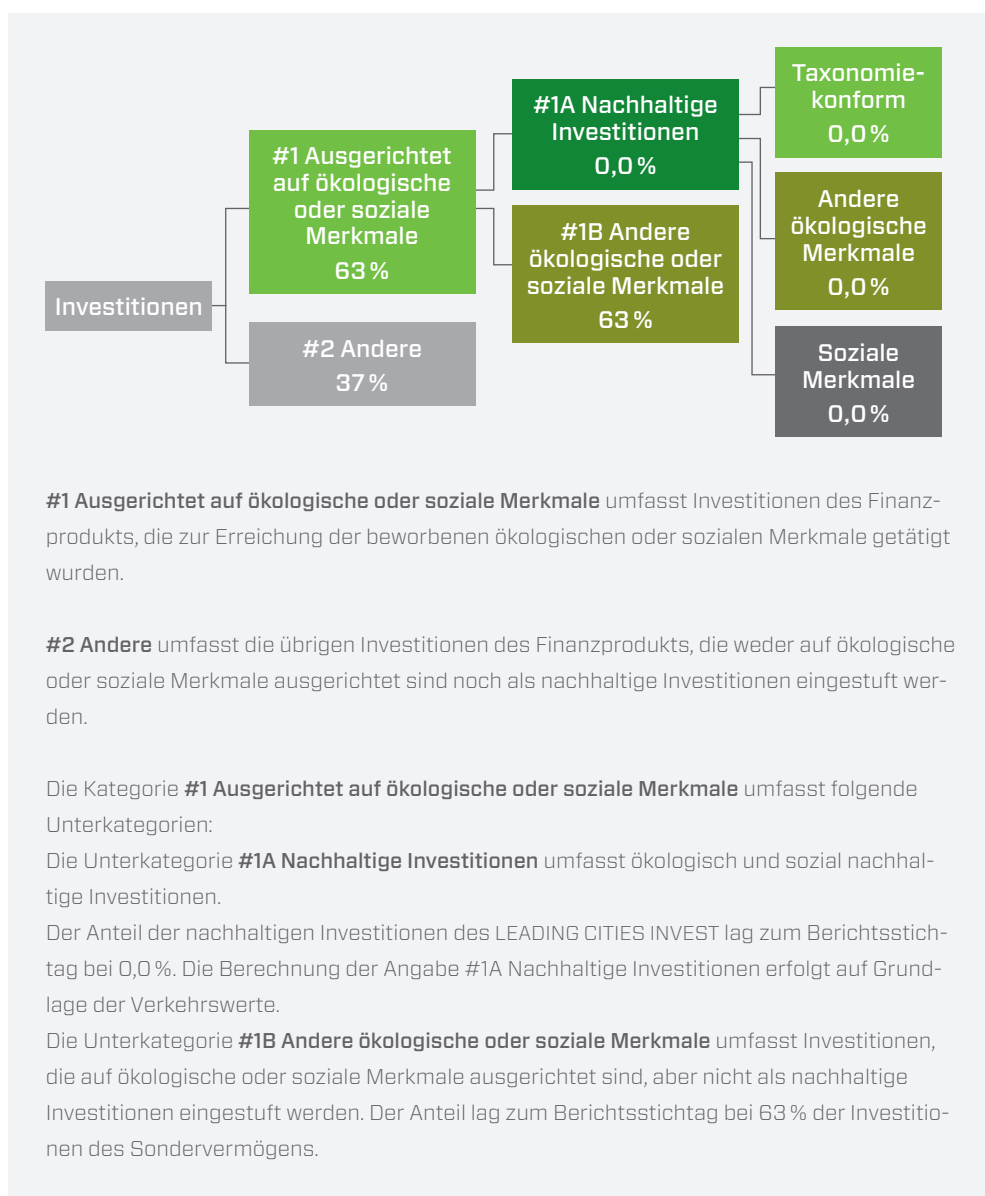


Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmten Vermögenswerten an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Vermögensallokation per 31. Dezember 2025

| | IN EUR | IN PROZENT |
|--|-----------------------|--------------|
| Immobilien | 148.510.000,00 | 29,5 |
| Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften | 167.776.055,32 | 33,4 |
| Liquiditätsanlagen | 63.248.207,22 | 12,6 |
| Sonstige Vermögensgegenstände (inkl. Forderung an Immobilien-Gesellschaften) | 123.299.128,31 | 24,5 |
| Insgesamt | 502.833.390,85 | 100,0 |



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

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



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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

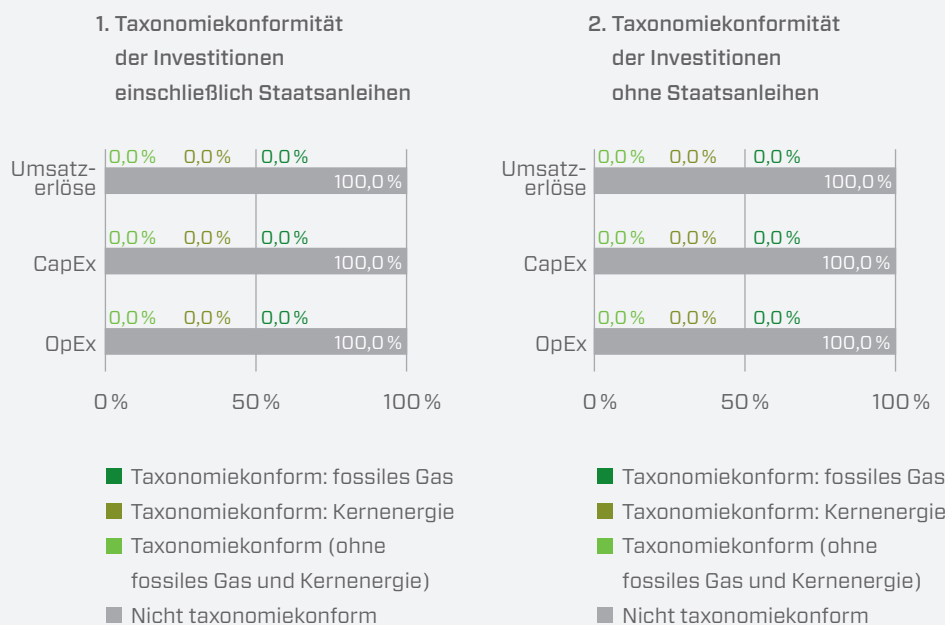
Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Der Fonds strebt im Rahmen seiner ESG-Strategie keine nachhaltigen Investitionen an, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen, die mit der EU-Taxonomie konform sind, wird mit 0,0% ausgewiesen. Der prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Verkehrswert der EU-taxonomekonformen Immobilie, gemessen an der Summe aller Verkehrswerte des Fonds. Im Rahmen der nachhaltigen Investitionen wird zum entsprechenden Anteil **ein wesentlicher Beitrag zu dem Umweltziel (Klimaschutz)** geleistet.

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

- Ja
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

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



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

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

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



• **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

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

• **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Berichtszeiträumen entwickelt?**

Der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund des Verkaufs der Immobilie »Hammer Straße 30-34« um 8,5 Prozentpunkte von 8,5 % auf 0,0 % reduziert. Zum 31. Dezember 2023 betrug der Anteil 6,1 %.

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

Liquiditätsanlagen per 31. Dezember 2025

| | IN EUR | IN PROZENT |
|------------------|----------------------|--------------|
| Wertpapiere | 0 | 0,0 |
| Bankguthaben | 45.748.207,22 | 72,3 |
| Tagesgelder | 17.500.000,00 | 27,7 |
| Termingelder | 0 | 0,0 |
| Insgesamt | 63.248.207,22 | 100,0 |

37 % der Vermögensgegenstände wurden in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände investiert. Dieser Anteil entspricht dem Anteil »Andere Investitionen«.

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

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

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



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

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

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

- Es wurde ein Energieoptimierungssystem (Aedifion) im Objekt »Quartermile 3« implementiert. Dadurch werden Strom und Wärmeenergie eingespart. Es befindet sich derzeit in der Implementierung auch in den übrigen Immobilien des Portfolios und wird voraussichtlich noch im ersten Quartal 2026 abgeschlossen sein.
- Am Objekt »Gran Via 612–614« wurde der Fensteraustausch nunmehr im März 2026 finalisiert und zudem eine Photovoltaikanlage an der Hinterfassade für Selbstnutzung angebracht.
- Zudem wurde die Biodiversitätsrichtlinie implementiert, die praktische Handlungsempfehlungen für ausführende Dienstleister umfasst. Die Richtlinie wurde entwickelt, um den operativen Partnern effektive Anleitungen zur Auswahl passender Pflanzen, zur Anlage von Beeten und zur idealen Bepflanzung bereitzustellen, die es ermöglichen, die Immobilien nachhaltig zu gestalten und die Biodiversitätsbedingungen an den Standorten zu fördern.

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften¹⁾

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

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 % auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

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

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

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

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

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

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

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der

aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

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

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

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

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

abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, ist ein Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 % der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stif-

tung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

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

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist

eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o. g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festge-

setzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung¹⁾ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistel-

lungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h., dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung²⁾, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

¹⁾ § 37 Abs. 2 AO

²⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

Immobilienvermögen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.463 EUR an in Österreich steuerpflichtigen Einkünften, ist keine Steuererklärung abzugeben. Lediglich bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für im Jahr 2025 erzielte Einkünfte gilt ein Steuerfreibetrag von 2.462 EUR für beschränkt Steuerpflichtige in Österreich.

Für Körperschaften beträgt der auf Einkünfte aus dem per 31. Dezember 2025 endenden Fondsgeschäftsjahr anwendbare Steuersatz des Jahres 2026 23 %. Anders als bei natürlichen Personen steht Körperschaften kein Steuerfreibetrag zu.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr des LEADING CITIES INVEST betragen – 0,4571 EUR je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren. Die Einkünfte gelten für steuerliche Zwecke als im Jahr 2026 zugeflossen.

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

3 %-Steuer in Frankreich

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

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2025 mindestens 75.753 Anteile am LEADING CITIES INVEST hielten.

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

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

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

Allgemeiner Hinweis

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

Immobilienquoten

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

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

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

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

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH bestätigt, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 für den Fonds LEADING CITIES INVEST fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt waren; diese Quote wurde an keinem Geschäftstag, mithin an nicht mehr als 20 Geschäftstagen unterschritten.¹⁾

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

Sofern im Fondsgeschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2025 von der individuellen Nachweismöglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht und die Teilfreistellungsquote von 80 % angewendet wird, wird durch den Wechsel des angewendeten Teilfreistellungssatzes gemäß § 22 Abs. 1 InvStG mit Ablauf des vorherigen Veranlagungszeitraumes eine Veräußerung und am Folgetag eine Anschaffung der Investmentanteile fingiert. Sofern es in Folgejahren wieder zu einer Änderung der Teilfreistellungsquote kommt, führt dies gemäß § 22 Abs. 1 InvStG erneut zu einer fingierten Veräußerung und Anschaffung der Investmentanteile.

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

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

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

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

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

Tel. +49 69 710411-0

Fax +49 69 710411-100

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
(Stammkapital):

5,2 Mio. EUR

Eigenmittel am 31. Dezember 2025:

18,0 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,
HRB 52360

Gegründet am 5. Oktober 2000

Aufsichtsrat:

Matti Kreutzer

Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

- Vorsitzender - (seit 1. April 2025)

Dietrich von Boetticher

Rechtsanwalt, München

- Vorsitzender - (bis 31. März 2025)

Dr. Werner Bals

Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main

Hans-Joachim Kleinert

Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Alexander von Boetticher (seit 1. April 2025)
München

Gesellschafter:

KanAm GmbH & Co. KG, München

RE HJK Holding GmbH

RE OC Holding GmbH

Matti Kreutzer

Geschäftsführung:

Olivier Catusse *

Heiko Hartwig

Sascha Schadly *

Jan Jescow Stoehr

* zugleich Geschäftsführer der

KanAm Grund Institutional

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verwahrstelle:

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

125,0 Mio. EUR

Eigenmittel am 31. Dezember 2025:

200,3 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

Frankfurt am Main

Hinweis

Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Fotoverweis Immobilien:

OMNITURM, Frankfurt am Main, Seite 4: © Nils Koenning

Lambda, Hartmannsdorf, Seiten 41 und 47: © pixacon 360GRAD-TEAM, August-Bebel-Straße 16, 09376 Oelsnitz

Cross Dock Upper Austria, Seiten 43 und 48: Backbone

Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) bis 31. Dezember 2025:

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

Markus Preiß

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

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

Melanie Mittler

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

Von der IHK für Augsburg und Schwaben bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Carolin Berhalter

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

Dirk Strelow

Diplom-Sachverständiger (DIA)

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

Clemens Gehri

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

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

Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) bis 31. Dezember 2025:

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

Philip Kohl

MSc Immobilienbewertung, CIS HypZert (F)

Stephanie Graßl

Diplom-Volkswirtin, CIS HypZert (F)

Marcus Braun

Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS, Recognised European Valuer (REV),

Sachverständiger für Internationale Immobilienbewertung (ebs)

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

Ulrich Brunkhorst

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen

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

Uwe Ditt

Betriebswirt BDH

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

Dorit Krauß

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

Von der IHK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

Dornbach Revisions- und Treuhand GmbH

Bad Homburg vor der Höhe

»Treukonom« Beratungs-, Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Mazars) Hamburg

DELFS & PARTNER mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hamburg

Externe Ankaufsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) ab 1. Januar 2026:

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

Peter Roßbach

Dipl.-Kfm. (Univ.), MRICS, HypZert (F)

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

Christine Ott

Dipl.-Betriebswirtin (BA), Diplom-Wirtschaftsingenieurin (FH), MRICS, HypZert (F)

Stefan Piosczyk

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirtsch.-Ing., FRICS, HypZert (F)

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

Externe Bestandsbewerter im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) ab 1. Januar 2026:

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

Gunnar Logemann

Dipl.-Ing. (FH), Architekt, M.Sc.

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

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing.

Von der Industrie- und Handelskammer Darmstadt bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Marten Gerdau

Dipl.-Geogr.

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

Kai Grebin

Dipl.-Ing. (FH)

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

Olaf Planken

Dipl.-Ing. (FH), MRICS, HypZert F, WAVO WRV

Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

Dornbach Revisions- und Treuhand GmbH

Bad Homburg vor der Höhe

»Treukonom« Beratungs-, Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Mazars)
Hamburg

DELFS & PARTNER mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hamburg

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

