



## Fondsporträt

WKN 679 182  
per 31. März 2023



# KanAm Grund Group

seit 2000 - Innovationen

als Markenzeichen

- Erste private Immobilien-Investmentgesellschaft Deutschlands
- Erster Anbieter in Deutschland von rein internationalen Offenen Immobilienfonds
- Erfinder der CashCall-Strategie für Offene Immobilienfonds
- Mitwirkung bei der deutschen Reform des Rechts Offener Immobilienfonds (KAGB)
- Mehrfach ausgezeichnet für Managementperformance, Transparenz und Innovation



# Inhalt

- 04** KanAm Grund Group – Ein starker Partner
- 06** LEADING CITIES INVEST – Seit 2013 erfolgreich etabliert
- 08** Nachhaltigkeit und Offenlegungsverordnung
- 10** Aktuelle Investmentstrategie – Zweistufiges Investitionsmodell
- 13** Das Immobilienportfolio
- 15** Immobilienportfoliostruktur
- 18** CashCall-Strategie  
Liquidität zum richtigen Zeitpunkt
- 19** Ratings
- 20** Kennzahlen
- 21** Unser Service für Sie
- 22** Ihre Ansprechpartner

## HINWEIS:

Diese Information stellt weder eine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung noch ein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils dar. Bei dieser Information handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken. Diese Publikation ersetzt keine Anlageberatung unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse und Wünsche des Kunden. Für den Erwerb von Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahresbericht oder der jeweilige Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums vorliegt, sowie der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie das Basisinformationsblatt maßgeblich. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise. Diese werden bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der Verwahrstelle M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg, den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgehalten. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter [www.leading-cities-invest.de/servicecenter/downloadcenter](http://www.leading-cities-invest.de/servicecenter/downloadcenter) herunterladen. Unter [www.kanam-grund.de/de/Beschwerdeformular](http://www.kanam-grund.de/de/Beschwerdeformular) erhalten Sie zudem eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache als Download. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU)2019/2988) finden Sie unter [www.leading-cities-invest.de/ueber-uns/artikel-8](http://www.leading-cities-invest.de/ueber-uns/artikel-8). Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Diese Publikation entspricht weitestgehend den aktuellen Vorgaben des WpHG, einschlägigen Verordnungen und Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sowie den Empfehlungen des Branchenverbands BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI). Damit werden jedoch nicht sämtliche Informationspflichten nach WpHG abgedeckt. Insbesondere muss der Vermittler den Kunden über die konkrete Höhe der vereinnahmten Provisionen gemäß § 70 WpHG informieren.

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.



KanAm Grund  
ist international  
vertreten:

Frankfurt  
am Main

München

Paris

London

Luxemburg

Atlanta

Dublin

Madrid

## KanAm Grund Group – Ein starker Partner

Die Expertise der KanAm Grund Group – mit Sitz in Frankfurt am Main und Niederlassungen und Büros in allen relevanten Immobilienmärkten – konzentriert sich auf die europäischen und amerikanischen Immobilienmärkte. Seit ihrer Gründung im Jahr 2000 hat sie bei über 375 Einzeltransaktionen von Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien ein Volumen von über 30,5 Mrd. EUR umgesetzt. Sie konnte zudem über 2.950.000 qm im Rahmen von mehr als 1.760 abgeschlossenen Mietverträgen vermieten und verwaltet derzeit rund 7,1 Mrd. EUR Assets under Management (AuM).

Die Unabhängigkeit der KanAm Grund Group verschafft ihr eine besondere Stellung, die es ermöglicht, eine Investmentstrategie im bestmöglichen Sinne der Anleger zu verfolgen. Internationale Investoren entscheiden sich bei ihren Immobilieninvestments für KanAm Grund als strategischen und operativen Partner, weil sie den Erfahrungen, Erfolgen und der Unabhängigkeit der KanAm Gruppe vertrauen.

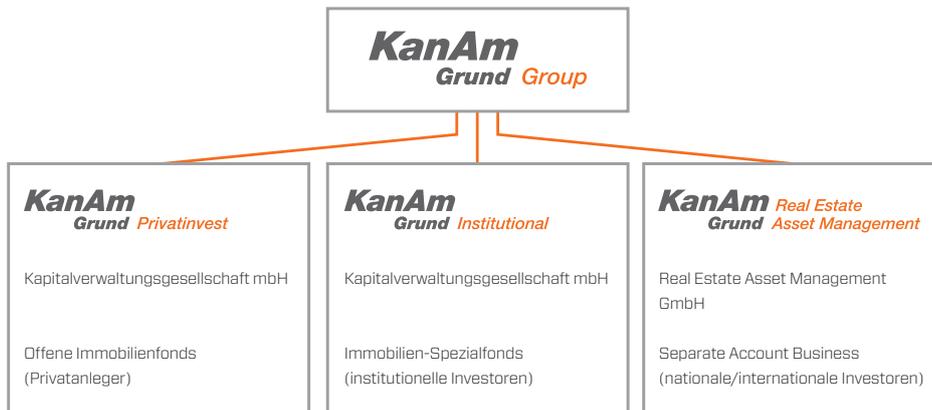
- Präsenz auf nahezu allen relevanten Immobilienmärkten in Europa und Amerika mit eigenen Niederlassungen.

- Internationale Netzwerke und Experten mit profunden Marktkenntnissen für alle Bereiche des ertrags- und qualitätsorientierten Asset Managements.

- Ausgezeichnet unter den Top-Asset-Managern aller Anbieter Offener Immobilienfonds in Deutschland (Scope Rating 2022).

- KanAm Grund Group ist Sieger bei den Scope Awards 2021 als Bester Asset Manager in der Kategorie »Retail Real Estate Europe«; für den Scope Award 2022 und 2023 zählte sie zu den Nominierten in zwei Kategorien.





Das Know-how von KanAm Grund beruht auf dem mehrfach von renommierten Rating-Agenturen ausgezeichneten Management der deutschen, unabhängigen KanAm Grund Group. Dieses international agierende Immobilieninvestment-, Beratungs- und Asset Management-Unternehmen für private und institutionelle Investoren besteht aus insgesamt drei Gesellschaften, der KanAm Grund, der KanAm Grund Institutional und der KanAm Grund REAM.

Die Perspektiven an den Immobilienmärkten haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend verändert. Auf der einen Seite steigt das Interesse an sachwertorientierten Immobilieninvestments, auf der anderen Seite sinkt das Angebot an attraktiven

Objekten. Die Internationalisierung und Komplexität solcher Investments erfordern daher mehr denn je ein professionelles 360-Grad-Management der Portfolios durch anerkannte, im Markt etablierte Partner.

Die KanAm Grund ist aufgrund ihrer Unabhängigkeit und Erfahrung im internationalen Immobiliengeschäft in der Lage, ein umfassendes Leistungsspektrum zu bieten. Es vereint Investmentstrategien, Beratung sowie Asset Management-Leistungen unter Berücksichtigung der spezifischen Immobilienmarkt-Zyklen und der unterschiedlichen Immobilien-Risikoklassen Core, Core-plus und Development.



Anzahl der Weltbevölkerung in urbanen Gegenden

20%

1913

50%

2013

70%

2050

Quelle: The Economist Intelligence Unit

# LEADING CITIES INVEST – Seit 2013 erfolgreich etabliert

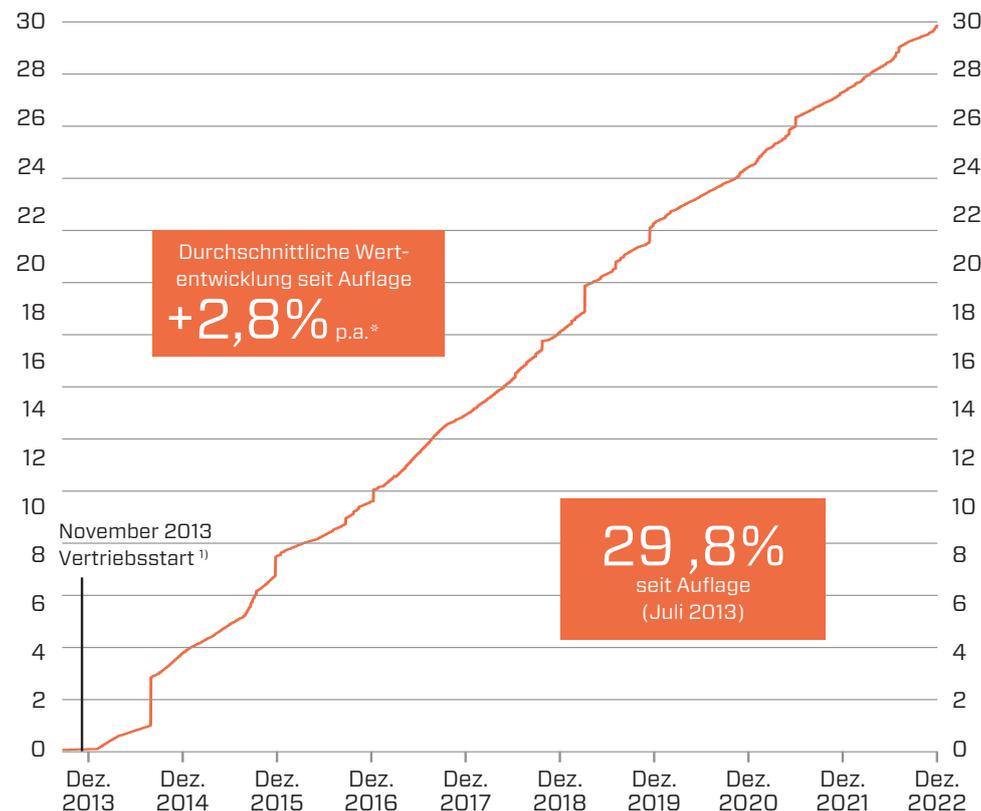
Bei der Anlage in Immobilien erschließt der LEADING CITIES INVEST Chancen bedeutender internationaler Märkte. Er zielt auf eine, gemessen am aktuellen Ertragsniveau der Branche und an den derzeitigen Kapitalmarktzinsen, gute, langfristig wettbewerbsfähige Rendite zum Geschäftsjahresende und die Chance auf Wertsteigerungen der Objekte.

Nach einer Studie des Beratungsunternehmens The Economist Intelligence Unit nimmt die Zahl der Menschen, die weltweit in Städten leben, jedes Jahr um rund 60 Mio. zu. Das entspricht in etwa drei Viertel der Gesamteinwohnerzahl Deutschlands. Dieser Bevölkerungszustrom kann das wirtschaftliche Potenzial der jeweiligen Städte – sowie deren Immobilienmärkte – beachtlich erhöhen.

die Bedürfnisse der Privatanleger konzipierter Offener Immobilienfonds der neuen Generation. Er kombiniert das Wachstumspotenzial der Städte mit den sicherheitsorientierten Eigenschaften, die der Gesetzgeber ab Juli 2013 zum Schutz der Anleger festgeschrieben hat. Zudem wurde die Investmentstrategie des LEADING CITIES INVEST um verschiedene Nachhaltigkeits-elemente der Offenlegungsverordnung erweitert, so dass der Fonds seit Mai 2022 als ESG-Produkt gilt.

Auf dieses geballte Anlagepotenzial setzt der LEADING CITIES INVEST, ein speziell für

Wertentwicklung\* seit Auflage in %  
Stichtag 31.12.2022



\* 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.  
 †) Hereinnahme ersten Anlegerkapitals

## Qualitätsmerkmale des LEADING CITIES INVEST

- Exklusives Produkt für Privatanleger mit wettbewerbsfähiger Performance
- Hohe Vermietungsquote von aktuell 94,8 %
- Gewinner des Scope Awards 2021: »Best Asset Manager – Retail Real Estate Europe«
- CashCall-Strategie zur aktiven Liquiditätssteuerung
- Top Scope Rating »a<sub>AIF</sub>« im Juni 2022
- Hoher Anteil von Mietern der öffentlichen Hand: 37,4 %
- LEADING CITIES INVEST liegt innerhalb der höchsten Notenstufe der Gewerbefonds für Privatanleger und zählt damit zu den besten der bewerteten Immobilienportfolios. (Scope 06/2022)
- Seit 1. August 2022 Kategorisierung nach Offenlegungsverordnung (SFDR)/MiFID II als Artikel-8-plus-Fonds (ESG-Produkt)
- 27 Standorte, sechs Nutzungsarten – Diversifikation von Beginn an



## Nachhaltigkeit und Offenlegungsverordnung

### Artikel-8-plus-Fonds (ESG-Produkt)

Seit 2. August 2022 gilt die nächste Novelle der Finanzmarktrichtlinie MiFID II – mit weitreichenden Folgen für den Vertrieb von Finanzprodukten. Denn dann muss jeder Kunde zu seinen individuellen Nachhaltigkeitspräferenzen befragt werden und es müssen ihm passgenaue Produkte empfohlen werden. Der LEADING CITIES INVEST darf seit 2. August 2022 gemäß der Europäischen Richtlinie MiFID II weiterhin an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen vertrieben werden. Grundlage hierfür ist die Klassifizierung als so genannter »Artikel-8-plus-Fonds« (SFDR und MiFID II).

In der Strategie des Offenen Immobilien-Publikumsfonds werden – neben den bisherigen ESG-Merkmalen »Environmental/Ökologie« und »Governance/Unternehmensführung« – künftig zusätzlich mögliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (»Principal Adverse Impacts«, kurz »PAI«) berücksichtigt.

Der LEADING CITIES INVEST fördert im Rahmen des ökologischen Merkmals (»E aus ESG«) bereits den Klimaschutz, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Gebäude die Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilien-Portfolios vorangetrieben wird. Die Berücksichtigung des Merkmals »Governance« (»G aus ESG«) erfolgt, indem ausschließlich in Finanzprodukte investiert wird, deren Emittenten die Prinzipien des United Nations Global Compact anerkennen. Die an der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung angeschlossenen Unternehmen verpflichten sich, im Rahmen ihrer Tätigkeit diverse Prinzipien verantwortungsvoller Unternehmensführung aus den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt & Klima sowie Korruptionsprävention einzuhalten.

Ergänzend zu den beiden ESG-Merkmalen »Environmental/Ökologie« und »Governance/Unternehmensführung« berücksichtigt die Fondsstrategie des LEADING CITIES INVEST darüber hinaus mögliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (»PAI«). Die Ermittlung und Messung der PAI im LEADING CITIES INVEST erfolgt anhand der Nachhaltigkeitsindikatoren »fossile Brennstoffe«, »energieineffiziente Immobilienassets« sowie »Intensität des Energieverbrauchs«.



### Nachhaltigkeit als Unternehmensziel

Unsere Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« ist ein erfolgreicher und nachhaltig verankerter Prozess in unserer Unternehmensstrategie. Für uns haben nicht nur Finanzkennzahlen eine hohe Bedeutung, vielmehr fühlen wir als internationales Immobilienunternehmen auch eine Verantwortung für die Auswirkungen unserer Entscheidungen und unseres Handelns auf die Gesellschaft und die Umwelt. Infolgedessen hat der LEADING CITIES INVEST die Energieversorgung seiner Gebäude in insgesamt acht Rahmenverträgen neu gebündelt und kann seinen Allgemeinstrom- und Erdgasbedarf nun CO<sub>2</sub>-neutral decken. Gleichzeitig motivieren wir seit Februar 2020 auch unsere Mieter, sich mit ihren Mietflächen einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt aus der Energieumstellung unserer Immobilien zu erhöhen. Und schließlich richten wir auch beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf die vorhandene Energieversorgung zugunsten erneuerbarer Energien.

Auf diese Weise können wir mittlerweile auf Ebene des LEADING CITIES INVEST per 30. Juni 2022 rund 2.990 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich einsparen (bestätigt von der Westbridge Advisory GmbH im Juli 2022). Insgesamt wurde seit Umstellung der Energieversorgung im Jahr 2019 bislang der Ausstoß von rund 12.346 Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden.

Darüber hinaus wird das Immobilienportfolio im Rahmen der Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« sukzessive nachhaltig positioniert. Aktuell sind insgesamt 22 Immobilien im Wert von rund 935 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 78,6 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST.

Neben den Nachhaltigkeitsaktivitäten im Hinblick auf das Immobilienportfolio engagiert sich die KanAm Grund Group darüber hinaus im Bereich Corporate Citizenship und fördert die zwei Projekte »Art in Public« und »Kids in Cities«.

# Aktuelle Investmentstrategie

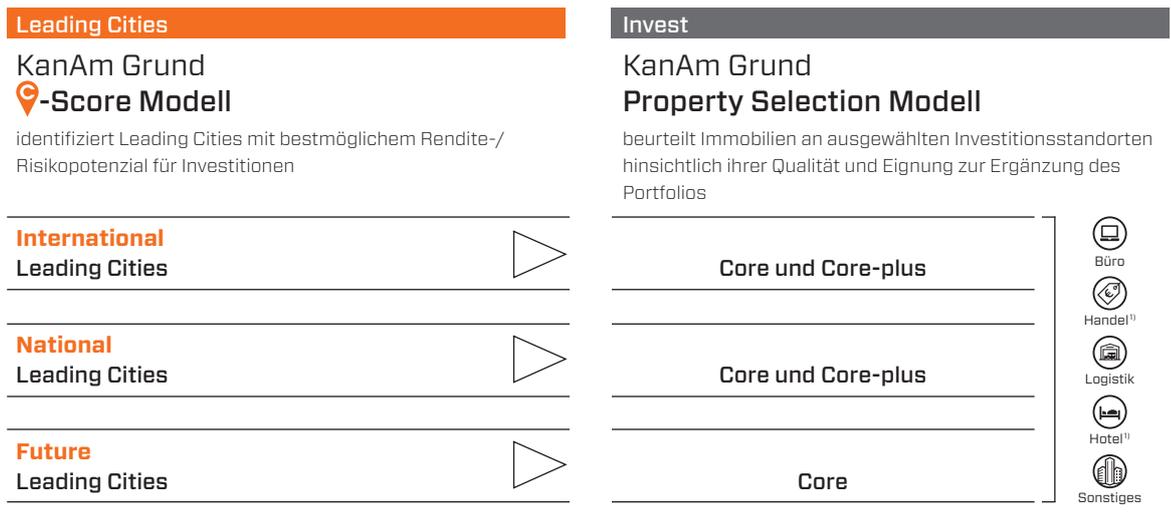
## Zweistufiges Investitionsmodell

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 eruieren wir auch Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen.

Neben Core-Immobilien an nachgefragten Standorten mit sehr guter Objektqualität, langen Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Erträgen werden dem LEADING CITIES INVEST auch Core-plus-Objekte mit Wertsteigerungspotenzial beigemischt.

Core-plus-Immobilien finden sich an guten bis sehr guten Standorten und verfügen über eine gute Objektqualität. Da die Mietverträge i. d. R. etwas kürzere Restlaufzeiten haben, bieten solche Objekte durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie gezielte Verbesserungen der Gebäudesubstanz mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial. Vor einer Investitionsentscheidung klärt das Fondsmanagement möglichst viele Punkte rund um die Immobilie. Zu diesem Zweck hat die KanAm Grund zwei Modelle entwickelt, die eine strukturierte und umfassende Analyse der Immobilienmärkte und der Immobilie ermöglichen.

**Research- und Portfoliomodelle\*** / Die beiden Modelle sind die Basis für Qualität, Sicherheit und Performance der Investments.



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

<sup>1)</sup> Aktuell werden Hotelimmobilien aufgrund der derzeitigen Situation im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie nicht erworben (kein Bestand). Zudem werden derzeit keine Immobilien mit nennenswerten Anteilen an Einzelhandelsflächen erworben.





## C-Score Modell und Property Selection Modell

### Was sind Leading Cities?

Auch wenn den internationalen Metropolen insgesamt die besten Wachstumschancen auf unserer Erde prognostiziert werden, so entwickeln sich diese zeitlich wie makro- und mikro-ökonomisch unterschiedlich. In jedem Fall ist aber die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung einer Metropole ein wesentliches Kriterium für das Fonds-, Portfolio- und Asset Management. Das Wissen darüber ist mitentscheidend für den Erfolg und die Performance eines Offenen Immobilienfonds.

KanAm Grund hat für den LEADING CITIES INVEST ein innovatives Modell entwickelt und Kriterien zusammengestellt, welche die aktuelle (internationale und nationale) wie zukünftige (future) Attraktivität von Städten messbar machen: Das KanAm Grund C-Score Modell. Es identifiziert attraktive Investitionsstandorte mit bestmöglichem Rendite-/ Risikopotenzial. Die Kriterien von C-Score basieren auf über 7.300 wissenschaftlich ermittelten und anerkannten Einzeldaten. Mit ihnen werden aktuell 131 Städte in 44 Ländern anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortattraktivität, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage auf ihre Entwicklungschancen untersucht. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

---

#### Attraktive Investitionsstandorte für internationale und nationale Immobilieninvestoren

---

Lebendige Zentren mit einer attraktiven Work-Life-Balance-Kultur

---

Magneten für eine stetig wachsende Bevölkerung

---

Zielstandorte eines wachsenden Dienstleistungssektors mit hoher Wirtschaftskraft

---

Ausgestattet mit modernen Büro-, Einzelhandels- und/oder Hotelflächen

---

In Deutschland existiert neben den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), die im C-Score Modell analysiert werden, eine Vielzahl weiterer attraktiver Großstädte mit sehr guten ökonomischen und demografischen Kennzahlen. Im Jahr 2017 wurde das C-Score Modell daher für Investitionen in Deutschland um das Germany-Scoring Modell (»G-Score«) ergänzt, um die Breite der analysierten Investmentmärkte in Deutschland neben den Leading Cities International um Leading Cities National zu erweitern. Das G-Score Modell analysiert anhand von 2.200 Wirtschafts-, Standort- und Immobiliendaten insgesamt 55 deutsche Städte. Es bewertet die Städte in Bezug auf ihre Attraktivität als Investitionsstandort für Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnimmobilien.

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, die Auswirkungen einer möglichen Investitionsentscheidung auf das Gesamtportfolio des Fonds zu ermitteln. Durch die daten- und faktenbezogene Untersuchung einer möglichen Investition mittels beider Modelle bietet der LEADING CITIES INVEST seinen Anlegern bestmögliche Renditepotenziale.

### Merkmale von Core- und Core-plus-Immobilien



#### Core-Immobilien

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



#### Core-plus-Immobilien

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



## LEADING CITIES INVEST

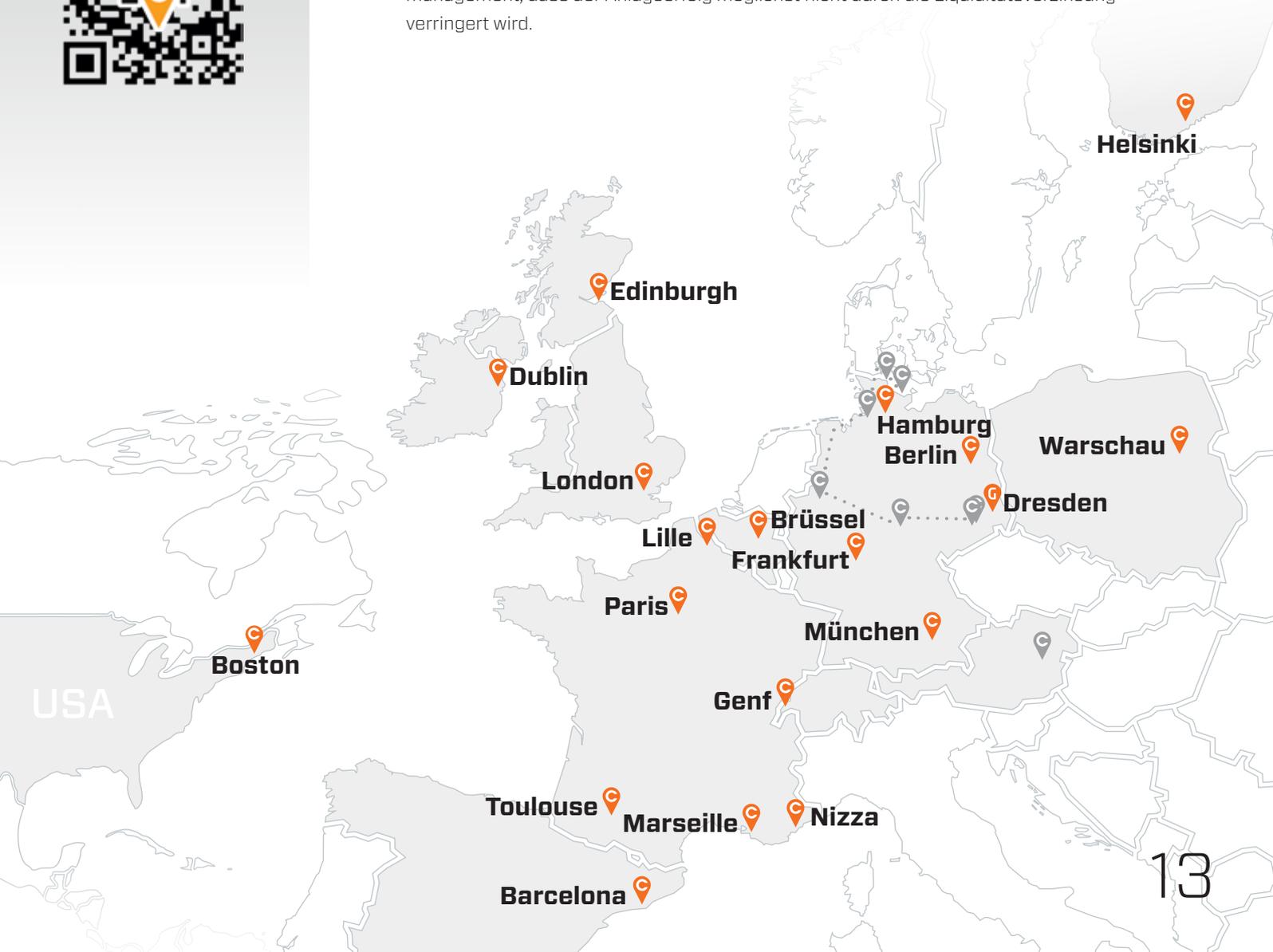
Alle Details zu den Immobilien finden Sie übersichtlich und informativ zusammengefasst in unserer Immobilienübersicht: [www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de)



# Das Immobilienportfolio

Mit 41 Immobilien im Bestand ist der LEADING CITIES INVEST an 27 Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, der Schweiz, Polen, Spanien, Irland, Finnland, Österreich und den USA investiert. Das Immobilienportfolio ist über die Nutzungsarten Büro/Praxis, Archiv/Lager/Logistik/Industrie, Handel/Gastronomie, Kfz und Freizeit erfolgreich diversifiziert und mit 94,8 % praktisch vollvermietet. Das Immobilienportfolio wird im Rahmen der Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« sukzessive nachhaltig positioniert. Aktuell sind insgesamt 22 Immobilien im Wert von rund 935 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 78,6 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST.

Bei allen Akquisitionen für den LEADING CITIES INVEST setzt das Fondsmanagement die von KanAm Grund entwickelte CashCall-Strategie ein (siehe Seite 18). Diese Strategie bezweckt zum Vorteil der Anleger, dass Mittelzuflüsse in den Fonds ausschließlich zeitnah zu geplanten Immobilienakquisitionen stattfinden. Das bedeutet, dass der Fonds eine CashSTOP-Phase einlegt und keine neuen Anteile ausgibt, wenn in den bevorzugten Märkten keine der Anlagestrategie entsprechenden Investitionsobjekte verfügbar sind. Damit bezweckt das Fondsmanagement, dass der Anlageerfolg möglichst nicht durch die Liquiditätsverzinsung verringert wird.





Paris, Rue de Charonne  
(fünf eigenständige Einzelhandelsimmobilien)



Hamburg  
Colonnaden 3



Paris  
Le Copernic



München  
Campus E



Brüssel  
Nerviens 85



London  
3 Cophthall Avenue



Edinburgh  
Greenside



Logistikportfolio aus sechs Immobilien Deutschland



Nizza  
Notre Dame



Warschau  
Renaissance



Marseille  
300 Prado



Frankfurt am Main  
Liebigstraße 6



Toulouse  
Le Gallée



Dublin  
Wythe Building



Dresden  
Kugelhaus



Helsinki  
Fredriksberg BC



Eysins/Genf  
La Porte d'Eysins



Paris/Nanterre  
PIXEL



Berlin  
Mebeshaus



Edinburgh  
Quartermile 3



Hamburg  
Hammer Straße



Boston/USA  
147 Milk Street



Barcelona  
Pentagon-Portfolio (Fünf Immobilien)



Lille  
Panorama (im Bau befindlich)



Hartmannsdorf/Chemnitz  
Lambda



Helsinki  
Fab9



Lage: Enns/Linz  
Cross Dock Upper Austria

# Immobilienportfoliostruktur

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

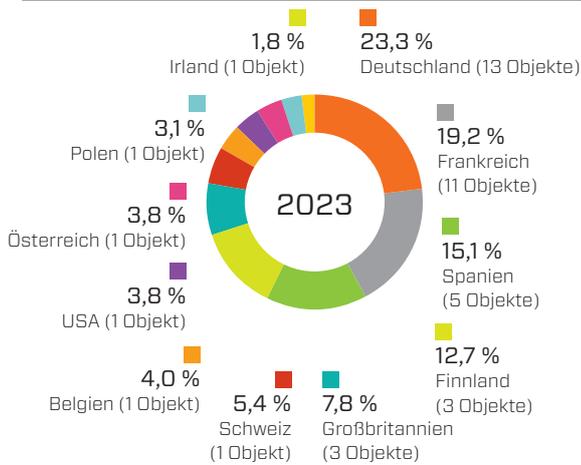
gend langfristigen Mietverträge und eine hohe Vermietungsquote für stabile Erträge und bilden damit die Basis für die kontinuierlich überdurchschnittliche Wertentwicklung.

Eine breit gestreute Anlegerstruktur mit einer hohen Zufriedenheitsquote sind das Ergebnis.



**Geografische Verteilung der Immobilien /**

auf Basis der Verkehrswerte /Kaufpreise Stand: **31.03.2023**



**Länder**

Der LEADING CITIES INVEST ist ein Offener Immobilienfonds, der in Immobilien, die überwiegend in den Metropolen Europas belegen sind, investiert. Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST ist aktuell auf 41 Objekte in elf Ländern und zwei Kontinenten verteilt.

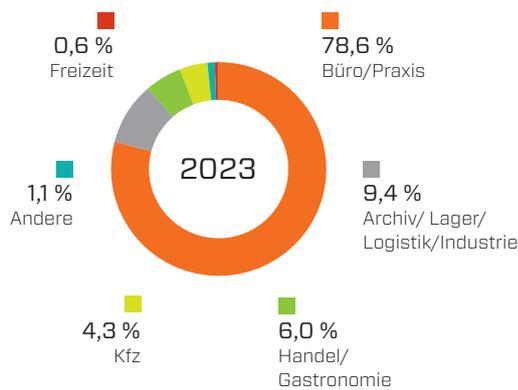


**Städte**

Das Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST ist zurzeit in 27 Städten verteilt: u.a. Paris, Lille, Nizza, Marseille, Toulouse, London, Edinburgh, Berlin, München, Frankfurt a.M., Hamburg, Dresden, Brüssel, Eysins/Genf, Warschau, Barcelona, Dublin, Helsinki, Boston/USA sowie acht Logistik-Standorte in Deutschland und Österreich.

**Nutzungsarten der Immobilien<sup>1)</sup> /**

auf Basis der Jahresmietenträge Stand: **31.03.2023**



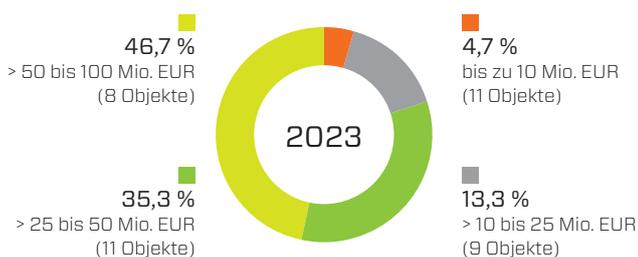
**Nutzungsarten**

Mehr Streuung bedeutet i. d. R. auch mehr Unabhängigkeit von einzelnen Segmenten. Das Augenmerk liegt aktuell bewusst auf der Nutzungsart Büro und zur Beimischung auf alternativen Nutzungsarten wie zum Beispiel Logistik, die zur Portfoliostreuung und Renditeoptimierung beitragen. Das Mieterportfolio besteht ausschließlich aus gewerblichen Nutzern. Die Segmente »Wohnen« und »Betreiber-Immobilien«, wie z. B. Pflegeheime, werden derzeit nicht bedient.

Der LEADING CITIES INVEST zählt nach Einschätzung von Scope im Juni 2022 zu den besten der bewerteten Immobilienportfolios. Darüber hinaus wurde die KanAm Grund Group im November 2020 mit dem Scope Award 2021 als Bester Asset Manager in der Kategorie »Retail Real Estate Europe« ausgezeichnet. Besonders hervorgehoben wurden die Stärken des LEADING CITIES INVEST in der Covid-19-Krise.

**Größenklassen der Immobilien<sup>1)</sup> /**

auf Basis der Verkehrswerte /Kaufpreise Stand: **31.03.2023**



**Größe**

Bei den Größenklassen legt das Fondsmanagement derzeit seinen besonderen Fokus auf kleinere bis mittlere Objektgrößen, um auch in dieser Hinsicht eine möglichst breite Diversifikation zu erreichen. Mit dem wachsenden Fondsvermögen geht eine allmähliche Steigerung der Objektgröße im Zuge von Neuakquisitionen einher. Das derzeit größte Objekt ist das Bürogebäude »PIXEL« in Paris/Nanterre.

<sup>1)</sup> Keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten





**Aktuelle Vermietungsquote: 94,8 %**

Im Fokus des Asset Managements steht stets die Zufriedenheit der Mieter in den Immobilien. Denn deren Zufriedenheit sichert die Erträge der Anleger. Zu einem guten Asset Management zählt vor allem die Mieterbetreuung. Die KanAm Grund Group ist durch ihre Präsenz im Headquarter in Frankfurt am Main und in den Niederlassungen und Auslandsbüros sehr nah an den Mietern und dem Markt.

Die hohe Vermietungsquote von 94,8 % entspricht wirtschaftlich einer Vollvermietung und sorgt für stabile und stetige Einnahmen. Mietverträge mit über-

wiegend langen Laufzeiten geben zusätzliche Sicherheit. Diese wird noch unterstützt durch den hohen Anteil von Mietern der öffentlichen Hand Behörden/Verbände/Bildungseinrichtungen). 37,4 % der Mieter gehören zu dieser Gruppe, die keinem bzw. nur einem geringen Insolvenzrisiko unterliegen.

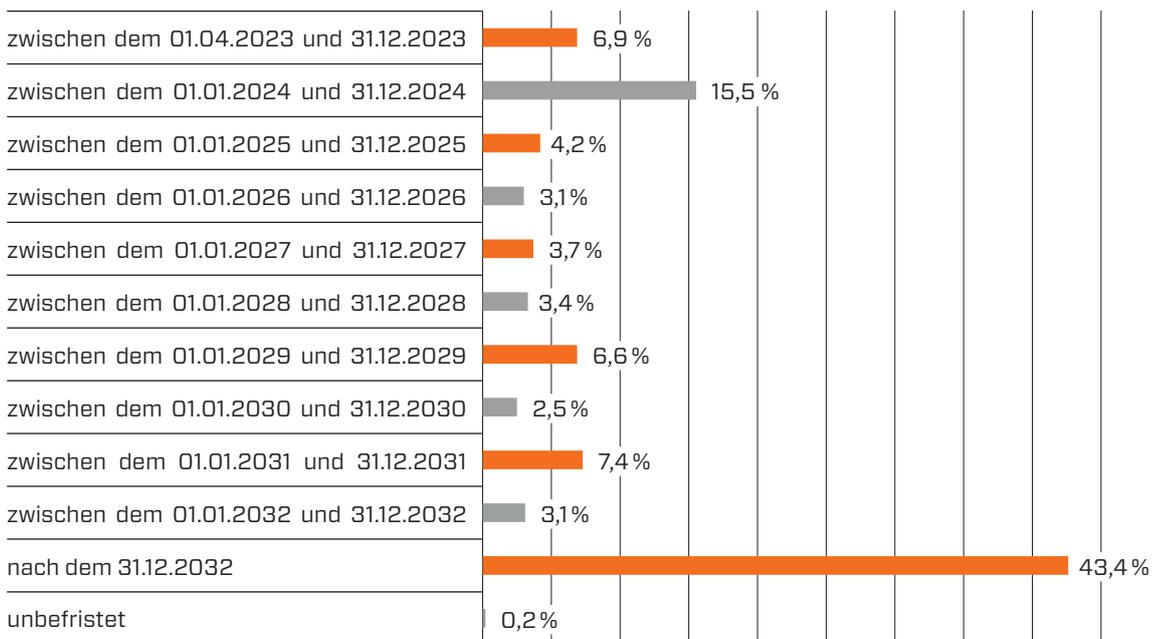
Mieter sind u.a.:

- Stadt München
- Generalität von Katalonien
- Bundesrechtsanwaltskammer
- Banco Santander Benelux
- COS
- Decathlon

**Auslaufende Mietverträge /**

auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: **31.03.2023**



**Gleichbehandlung sämtlicher Anleger**

Der LEADING CITIES INVEST unterscheidet sich in diesem Punkt erheblich von den Offenen Immobilienfonds der alten Generation. Die Schutzvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) gelten für alle Anleger im Fonds gleichermaßen. Die 24-monatige Mindesthaltedauer und die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist schützen den Fonds vor plötzlichen und unvorhersehbaren Anteilrückgaben. Damit ermöglicht der LEADING CITIES INVEST dem Fondsmanagement eine solide, mittelfristige Liquiditätssteuerung zum Vorteil aller Anleger.

**Loyalitätsrate 98,7 % = Hohe Kundenzufriedenheit**

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 rund 0,8 Millionen neue Anteile am LEADING CITIES INVEST ausgegeben. Gleichzeitig liegt die Quote der Anteilrückgaben zum 30. Juni 2022 bei lediglich 1,3 % des Nettofondsvermögens. Die daraus resultierende hohe Loyalitätsrate von 98,7 % zusammen mit der Nachfrage nach Anteilen am LEADING CITIES INVEST zeigt eine sehr hohe Zufriedenheit der Anleger mit dem Produkt bzw. ihrer Investition.



# CashCall-Strategie

## Liquidität zum richtigen Zeitpunkt

Unser Ziel ist es, für die Anleger im LEADING CITIES INVEST eine attraktive Wertentwicklung zu erwirtschaften. Im Rahmen der bewährten CashCall-Strategie der KanAm Grund werden die Zuflüsse an Kapital weitgehend so gesteuert, dass Mittel dann zur Verfügung stehen, wenn ein Objekt erworben werden soll. Die CashCall-Strategie stellt somit sicher, dass die angestrebte Fondsrendite nicht durch zu viel Liquidität verwässert wird.

So funktioniert die CashCall-Strategie zur Renditesicherung: Sobald das Fondsmanagement ein konkretes Investitionsobjekt für das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST identifiziert hat, wird zu

einem CashCall aufgerufen – und der Fonds für Anlegergelder geöffnet. Ist die benötigte Investitionssumme erreicht, beschließt das Management eine temporäre Schließung des Fonds (CashSTOP) zur Sicherung der Rendite.

Während der CashSTOP-Phase sind direkte Einzahlungen in den Fonds nicht möglich. In dieser Zeit können sich interessierte Anleger für die gewünschte Einzahlungsmöglichkeit beim nächsten CashCall mittels AVIS vormerken lassen – und sich so Anteile vorab reservieren. Das einfache Prozedere stimmen wir gerne mit Ihnen ab.

### Intelligente Liquiditätssteuerung



- Temporärer Mittelzufluss für den gezielten Erwerb einer Immobilie
- Bedarfsgerechte Steuerung



- Temporärer Stopp der Mittelzuflüsse
- Schutz der Rendite für die bereits investierten Anleger
- Reservierung von Anteilen durch AVIS möglich

#### Intelligente Liquiditätssteuerung zu 100 % durch neue Regelungen im KAGB möglich

Die verlässliche und optimale Liquiditätssteuerung für alle Beteiligten durch die zeitliche Kongruenz von Kapital- und Immobilienmanagement der Rendite ist vor allem möglich, da alle Anleger im LEADING CITIES

INVEST nach den neuen Halte- und Kündigungsfristen investiert sind. Altanleger mit einem Freibetrag von 30.000 EUR pro Monat gibt es nicht. So ist es dem Fondsmanagement möglich, die Liquidität sehr genau zu steuern und eine Verwässerung der Rendite extrem einzudämmen.



Juni 2022



Juni 2022

**Scope AA**<sub>AMR</sub>  
Asset Management  
Rating Juni 2022

Der Fonds wurde bei Auflage mit dem »Portfolio Construction Award 2013« und die KanAm Grund Group im November 2020 als Bester Asset Manager von Scope ausgezeichnet.

**Scope a**<sub>AIF</sub>  
Immobilienfonds Rating  
Juni 2022

## Ratings

Im Juni 2022 hat die Scope Analysis GmbH das Asset Management Rating der KanAm Grund Group im Segment Immobilien von »AA<sub>AMR</sub>« bestätigt. Damit bescheinigt die renommierte Ratingagentur dem Unternehmen weiterhin sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien. Die KanAm Grund Group gehört erneut zur Topgruppe im Bereich Asset Manager Real Estate.

Im Rahmen der Analyse als Grundlage für die Scope-Bewertung konnte die KanAm Grund Group u.a. aufgrund ihrer »sehr hohen Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen – insbesondere Paris und London – sowie in Deutschland und in Nordamerika« überzeugen. Auch der »deutlich überdurchschnittliche Anstieg der Assets under Management von 3,8 Mrd. Euro im Jahr 2018 auf 6,6 Mrd. Euro im Jahr 2021« sowie die »sehr hohe Branchenexpertise und überdurchschnittliche Betriebszugehörigkeit und Stabilität der Geschäftsführung« wurden als Gründe für das sehr gute Ratingergebnis angeführt.

Das umfassende Nachhaltigkeitsmanagement der KanAm Grund Group wurde erfolgreich in die prozessualen Abläufe des Unternehmens integriert. Die Entwicklung und Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen

werden vom 40-köpfigen Sustainability-Team aktiv vorangetrieben. Zudem wird das Resultat von der positiven Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST gestützt.

Der im Juli 2013 aufgelegte Offene Immobilien-Publikumsfonds der KanAm Grund Group zählt sowohl im 1-, 3- als auch 5-Jahres-Performancevergleich jeweils zur Spitzengruppe der Europafonds. Mit dem Scope-Ratingergebnis von »a<sub>AIF</sub>« befindet sich der Fonds weiterhin innerhalb der höchsten Notenstufe der Gewerbefonds für Privatanleger und zählt damit zu den besten der bewerteten Immobilienportfolios. Der Fonds überzeugte vor allem durch die sehr gute Lagequalität der Immobilien und das geringe Risiko aus Mietverträgen mit Alleinmietern. Auch die Alters- und Größenstruktur der Immobilien schnitten deutlich überdurchschnittlich ab.

Zudem war die KanAm Grund Group in unterschiedlichen Kategorien bereits 15-mal für die Scope Awards nominiert, dreimal wurde sie als Gewinner der Scope Awards ausgezeichnet, zuletzt im November 2020 als Bester Asset Manager in der Kategorie »Retail Real Estate Europe«. Besonders hervorgehoben wurden die Stärken des LEADING CITIES INVEST in der Covid-19-Krise.



# Kennzahlen

LEADING CITIES INVEST		Stichtag: 31.03.2023
WKN/ISIN		679182/DE0006791825
Geschäftsjahr		01.01. – 31.12.
Auflegedatum		15.07.2013
Basiswährung		Euro
Mindestanlage	ein Fondsanteil (Ausnahmeregelungen abhängig von der depotführenden Stelle)	
Ausgabeaufschlag		bis zu 5,5 %; aktuell 5,5 %
Verwaltungsvergütung		bis zu 1,5 %; aktuell 0,8 %
Mindesthaltedauer		24 Monate
Kündigungsfrist		12 Monate
Ertragsverwendung		jährliche Ausschüttung im Mai
<hr/>		
Fondsvermögen		1.032,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen		1.188,4 Mio. EUR
davon direkt gehalten		545,0 Mio. EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		643,4 Mio. EUR
1-Jahres Performance		2,2 %
3-Jahres Performance		6,8 %
5-Jahres Performance		14,3 %
Performance seit Auflage (Juli 2013)		30,4 %
Fremdfinanzierungsquote		26,5 %



# Unser Service für Sie

Auf unserer Internetseite [www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de) finden Sie einen eigenen Bereich für Vertriebspartner. Dort stehen Ihnen alle relevanten Informationen für die Beratung Ihrer Kunden zur Verfügung.

Publikationen, Webinare, Tutorials, aber auch alle wesentlichen Kennzahlen und viele nützliche Links zu informativen Seiten stehen Ihnen hier komprimiert und übersichtlich zur Verfügung.





Wenn Sie an Online-,  
Beraterschulungen oder  
Kundenveranstaltungen  
interessiert sind,  
sprechen Sie uns an.

Service-Hotline  
(montags bis donnerstags  
von 9 bis 12 Uhr):  
0800 - 589 3555

Allgemeine Anfragen an:  
[info@LCI-Fonds.de](mailto:info@LCI-Fonds.de)

## Ihre Ansprechpartner

Haben Sie Fragen? Rufen Sie uns an.



**Heiko Hartwig**

Managing Director  
Tel: 069 710 411 104  
[h.hartwig@kanam-grund.de](mailto:h.hartwig@kanam-grund.de)



**Anja Risse**

Director  
Vertrieb  
Tel: 069 710 411 401  
[a.risse@kanam-grund.de](mailto:a.risse@kanam-grund.de)



**Andrea Nies**

Associate Director  
Vertrieb  
Tel: 069 710 411 423  
[a.nies@kanam-grund.de](mailto:a.nies@kanam-grund.de)



**Thomas Rehmet**

Senior Sales Manager  
Tel: 069 710 411 402  
[t.rehmet@kanam-grund.de](mailto:t.rehmet@kanam-grund.de)



**Andrea Horn**

Sales Manager  
Tel: 069 710 411 482  
[a.horn@kanam-grund.de](mailto:a.horn@kanam-grund.de)

KanAm Grund  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group  
OMNITURM, Große Gallusstraße 18  
60312 Frankfurt am Main  
T +49 69 710411-0  
F +49 69 710411-100  
[www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de)  
[www.kanam-grund.de](http://www.kanam-grund.de)

174/03.2023

