

Derzeit 39 Immobilien im Portfolio

# Investieren Sie in die **Leading Cities!**

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



## Die neuesten Fondsimmobilien im Überblick (Stand: 19. Januar 2024)

### Österreich

#### Cross Dock Upper Austria – Enns/Linz



**Lage:** Enns, in der Nähe der Landeshauptstadt Linz und somit in einem der drei Logistikhubs in Österreich: direkte Nähe zur Autobahn A1 und zur Donau. Darüber hinaus ist auch eine Infrastruktur für Bahngüterverkehr direkt am Standort vorhanden.

**Nutzung:** Last-Mile-Logistikhalle

**Mieter:** Österreichische Post AG

**Mietverträge:** langfristig bis 2039

**Nutzfläche:** 12.980 qm

**Fertigstellung (Refurbishment):** 2019

**Besitzübergang:** 07/2022

### Deutschland

#### Lambda – Hartmannsdorf/Chemnitz



**Lage:** Im Umland von Chemnitz, Teil der Logistikregion A4 Sachsen

**Nutzung:** Light Industrial

**Mieter:** Diamant Fahrradwerke GmbH

**Mietverträge:** langfristig bis 2032

**Nutzfläche:** 13.076 qm

**Fertigstellung (Refurbishment):** 1980, 1992, 1993, 1995 und 2003

**Besitzübergang:** 03/2022

### Finnland

#### Fab9 – Helsinki



**Lage:** Im CBD, dem begehrtesten Bürostandort Finnlands.

**Nutzung:** Büro

**Mieter:** Eine renommierte Anwaltskanzlei, ein Staats- und ein Telekommunikationsunternehmen.

**Mietverträge:** mehrheitlich langfristig bis 2031

**Nutzfläche:** 7.596 qm

**Fertigstellung (Refurbishment):** 1963, zuletzt 2017-2021

**Besitzübergang:** 03/2022

# Breit diversifiziert und nachhaltig in Immobilien investieren!

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 ihre Immobilienmärkte – beachtlich erhöhen.

## Wachstumspotenzial der Städte für Privatanleger

Auf dieses geballte Anlagepotenzial setzt der LEADING CITIES INVEST, ein speziell für die Bedürfnisse der Privatanleger konzipierter Offener Immobilienfonds der neuen Generation.

Das Anlagespektrum umfasst Gewerbeimmobilien verschiedenster Nutzungsarten: Aktuell kommen für den LEADING CITIES INVEST schwerpunktmäßig Objekte aus der Nutzungsart Büro infrage sowie zur Beimischung alternative Nutzungsarten, die zur Portfoliostreuung und Renditeoptimierung beitragen wie zum Beispiel Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen. Die Logistikimmobilien liegen zumeist am Stadtrand bzw. im Verkehrsnetz von Metropolen und verfügen über eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz. Core-Objekte in ausgesuchten Lagen mit hoher Qualität, langen Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Erträgen bilden die solide Basis für den Fonds. Durch die Beimischung sogenannter Core-plus-Objekte nutzt das Fondsmanagement weiteres Potenzial zur Wertsteigerung.

## Professionelle Auswahl der Investmentstandorte

Mit dem C-Score und dem Property Selection Modell (PSM) greift KanAm Grund auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfoliomodelle<sup>1)</sup> zurück, um aussichtsreiche Immobilienmärkte und Einzelobjekte für den LEADING CITIES INVEST zu identifizieren. Beide Modelle bauen aufeinander auf und stellen bei allen Transaktionen eine zentrale Datenlieferung zu Qualität und erwarteter Performance sicher.

## Breit diversifiziert und nahezu vollvermietet

Mit derzeit 39 Immobilien im Bestand ist der LEADING CITIES INVEST in elf Ländern auf zwei Kontinenten – 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 95,6 % praktisch vollvermietet. Der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die für ein besonderes Maß an Sicherheit stehen, ist mit aktuell 34,3 % hoch.

## Nachhaltigkeitspräferenzen werden erfüllt

Das Immobilienportfolio wird im Rahmen der Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« sukzessive nachhaltig positioniert. Zum 31. Dezember 2023 sind insgesamt 22 Immobilien im Wert von rund 837 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren<sup>2)</sup>. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von 78,9 % bezogen auf das gesamte Immobilien-



vermögen des LEADING CITIES INVEST. Zum 1. Mai 2022 wurde der Fonds auf Artikel 8 SFDR umgestellt und ist damit als ESG-Produkt klassifiziert. Seit 1. August 2022 berücksichtigt der Fonds auch bestimmte »nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen« (sog. »Principal Adverse Impacts«, kurz »PAI«), damit der Fonds zukünftig als »nachhaltig« im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sog. »Artikel-8-plus-Fonds«). Die KanAm Grund Group wurde 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. Für die Scope Awards 2022, 2023 und 2024 zählte sie zu den Nominierten als »Bester Asset Manager«. Im aktuellen Asset Management Rating von Juni 2023 bestätigte Scope die Note »AA<sub>AMR</sub>« für die KanAm Grund Group.

## Ihr Spezialist für internationale Immobilieninvestments

Die KanAm Grund Group wurde vor nunmehr 23 Jahren in Frankfurt am Main gegründet. Seither hat der Immobilienspezialist ein Transaktionsvolumen von über 30 Milliarden Euro bewegt und verwaltet mehr als 7 Milliarden Euro an Investorengeldern. Privatanleger können über den mehrfach prämierten offenen Immobilien-Publikumsfonds LEADING CITIES INVEST von der langjährigen Expertise des Hauses profitieren. Der Anlagefokus der KanAm Grund Group liegt auf Deutschland, Europa und Nordamerika. In diesen Märkten hat das Unternehmen einen exzellenten Zugang zu attraktiven Objekten.

# Fondsinformationen

## Fondsporträt

Den weltweiten Trend zur Urbanisierung, d. h. den Zuzug der Menschen in die Städte, macht der LEADING CITIES INVEST von KanAm Grund seinen Anlegern zunutze. Als Offener Immobilienfonds der neuen Generation kombiniert er das Wachstumspotenzial der Städte mit den sicherheitsorientierten Eigenschaften, die der Gesetzgeber ab Juli 2013 zum Schutz der Anleger festgeschrieben hat.

## Portfoliostruktur

Der Fokus des Immobilienportfolios liegt auf kleineren bis mittleren Objektgrößen, die grundsätzlich eine höhere Fungibilität aufweisen als große Objekte. Aufgrund von regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen haben die Objekte eine hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer, was einer jungen Altersstruktur des Portfolios entspricht. Rund 95% der Objektflächen sind derzeit vermietet. Dies entspricht annähernd einer wirtschaftlichen Vollvermietung. Mehr als 45% der Mietverträge laufen derzeit über das Jahr 2032 hinaus. Derzeit stammen über ein Drittel der Mieteinnahmen von Mietern der öffentlichen Hand (Behörden/Verbände/Bildungseinrichtungen). Diese unterliegen nahezu keinem Ausfallrisiko. Fast alle Mietverträge beinhalten eine Mietanpassungsklausel, die an einen Preisindex gekoppelt ist.

### Eckdaten: LEADING CITIES INVEST

WKN/ISIN	679182/DE0006791825
Kategorisierung nach SFDR/MiFID II	Artikel-8-plus-Fonds (ESG-Produkt)
Geschäftsjahr	1. Januar - 31. Dezember
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 1,0 %
Mindesthaltedauer	24 Monate
Kündigungsfrist	12 Monate
Ertragsverwendung	Jährliche Ausschüttung im Mai

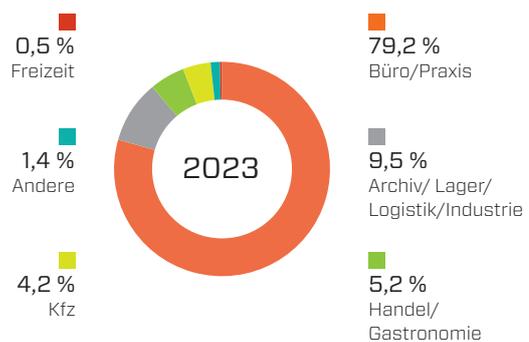
## Fazit

- Exklusives Produkt für Privatanleger
- Hohe Vermietungsquote von 95,6%<sup>3)</sup> (per 31.12.2023)
- Hoher Anteil von Mietern der öffentlichen Hand: 34,3% (per 31.12.2023)
- Gewinner des Scope Awards 2021 und zuletzt nominiert für die Scope Awards 2024: »Bester Asset Manager – Retail Real Estate Europe«
- KanAm Grund Group wurde beim Scope Asset Management Rating wiederholt mit »AA<sub>AMR</sub>« bewertet (gem. Scope 06/2023).

### Nutzungsarten der Immobilien<sup>4)</sup> /

auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2023

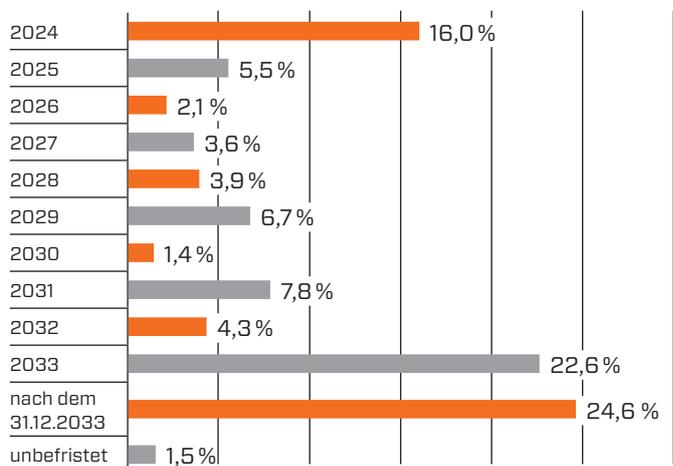


<sup>4)</sup> Keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

### Auslaufende Mietverträge /

auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 31.12.2023



## Die weiteren Immobilien im Bestand

Belgien		Deutschland		
<p><b>Nerviens 85</b> Brüssel</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 07/2017</p> <p>Büro auf 9.323 qm Hauptmieter: EuroCommerce AISBL</p>	<p><b>Hammer Straße 30-34</b> Hamburg</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 01/2021</p> <p>Büro auf 16.008 qm Mieter: Freie und Hansestadt Hamburg</p>	<p><b>Mebeshaus</b> Berlin</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 05/2020</p> <p>Büro auf 4.035 qm Mieter: BlmA mit Bundesministerium der Finanzen</p>	<p><b>Kugelhaus</b> Dresden</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 12/2019</p> <p>Einzelhandel auf 4.867 qm Hauptmieter: Decathlon</p>	<p><b>Liebigstraße 6</b> Frankfurt am Main</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 09/2019</p> <p>Büro auf 1.104 qm Mieter: Privatbank M.M.Warburg &amp; CO KGaA</p>
Deutschland		Finnland	Frankreich	
<p><b>Logistik-Portfolio</b> (in Buchholz, Kiel, Lübeck, Chemnitz, Erfurt, Bochum)</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 12/2018 und 01/2019</p> <p>Logistik auf 21.167 qm Mieter: WM SE, B2B-Handel mit Fahrzeugteilen</p>	<p><b>Campus E</b> München</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 06/2017</p> <p>Büro u. Kantine auf 9.182 qm Hauptmieter: k.A., derzeit im Umbau</p>	<p><b>Fredriksberg B und C</b> Helsinki (2 Immob.-Ges.)</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 12/2019</p> <p>Büro u. Rest. auf 11.629 qm Hauptmieter: Stadt Helsinki, Vattenfall Oy</p>	<p><b>Panorama</b> Lille</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 09/2021</p> <p>Büro auf 7.621 qm Mieter: Dalkia S.A.</p>	<p><b>PIXEL</b> Paris/Nanterre</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 03/2020</p> <p>Büro auf 16.447 qm Hauptmieter: BNP Paribas Lease Group S.A.</p>
Frankreich				
<p><b>Le Galilée</b> Toulouse</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 09/2019</p> <p>Büro auf 10.478 qm Hauptmieter: k.A., derzeit im Umbau</p>	<p><b>300 Prado</b> Marseille</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 05/2019</p> <p>Büro auf 4.798 qm Hauptmieter: Energieversorger EDF</p>	<p><b>Notre Dame</b> Nizza</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 04/2019</p> <p>Büro u. Einzelhandel auf 7.071 qm Hauptmieter: Notariat</p>	<p><b>Le Copernic</b> Paris/Meudon</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 04/2017</p> <p>Büro auf 11.018 qm Mieter: Dassault Systèmes</p>	<p><b>Rue de Charonne</b> Paris (fünf Immobilien)</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 11/2014</p> <p>Einzelhandel auf 1.214 qm Mieter: zu 100 % an fünf Markenartikelvermietern</p>
Großbritannien		Irland	Polen	Schweiz
<p><b>Quartermile 3</b> Edinburgh</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 11/2020</p> <p>Büro auf 6.821 qm Hauptmieter: State Street</p>	<p><b>3 Cophthall Avenue</b> London</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 06/2018</p> <p>Büro auf 1.630 qm Hauptmieter: Options Group Ltd.</p>	<p><b>Wythe Building</b> Dublin</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 10/2019</p> <p>Büro auf 1.617 qm Hauptmieter: Young Advertising Limited</p>	<p><b>Renaissance</b> Warschau</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 05/2019</p> <p>Büro u. Einzelhandel auf 5.261 qm Hauptmieter: VIMN Poland</p>	<p><b>La Porte d'Eysins</b> Eysins/Genf</p>  <p>BESITZÜBERGANG - 02/2020</p> <p>Büro auf 6.546 qm Hauptmieter: Ares Trading SA</p>

Spanien

Aragó 244-248  
Barcelona



BESITZÜBERGANG - 08/2021

Büro auf 6.369 qm

Mieter: Generalitat de Catalunya

Aragó 330-332  
Barcelona



BESITZÜBERGANG - 08/2021

Büro auf 7.315 qm

Mieter: Generalitat de Catalunya

Gran Vía 612-614  
Barcelona



BESITZÜBERGANG - 08/2021

Büro auf 9.944 qm

Mieter: Generalitat de Catalunya

Via Laietana 58  
Barcelona



BESITZÜBERGANG - 08/2021

Büro auf 3.499 qm

Mieter: Generalitat de Catalunya

Via Laietana 60-62  
Barcelona



BESITZÜBERGANG - 08/2021

Büro auf 4.914 qm

Mieter: Generalitat de Catalunya

USA

147 Milk Street  
Boston



BESITZÜBERGANG - 03/2021

Arztpr./Med. Dienstl. auf  
4.862 qm

Hauptmieter: Atrius MSD



Hinweise:

- <sup>1)</sup> nähere Informationen unter [www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de)
- <sup>2)</sup> Zertifikate sind Systeme zur Analyse der Nachhaltigkeit von Immobilien durch private Institutionen, die in unterschiedlichen Ländern angesiedelt sind und den Schwerpunkt in ihrer Nachhaltigkeitszertifizierungstätigkeit haben (beispielsweise DGNB, LEED, BREEAM, HQE und Minergie).
- <sup>3)</sup> Die hohe Vermietungsquote kann sich im Zeitverlauf ändern. Neben vertraglichen Änderungen können sich auch konjunkturbedingte Risiken in Form von Adressenausfallrisiken von Mietern auf die Vermietungsquote auswirken. Zum Beispiel sind infolge von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern Ausfälle nicht auszuschließen. Ausführliche Erläuterungen zu den Risiken entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt.

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. Die in dieser Information enthaltenen Einschätzungen und Prognosen beruhen auf sorgfältigen Recherchen, jedoch kann die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Für den Erwerb von LEADING CITIES INVEST-Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht, der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie das Basisinformationsblatt (PRIIP KID) in ihrer jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Diese Unterlagen sind kostenlos in deutscher Sprache bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Große Gallusstraße 18, 60312 Frankfurt am Main und der Verwahrstelle M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg sowie in elektronischer Form unter <https://www.leading-cities-invest.de/news-und-service/downloads> erhältlich. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. 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. Im Fall des grenzüberschreitenden Vertriebs kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie unter <https://www.leading-cities-invest.de/fonds/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsbezogenen-offenlegungspflichten>. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß dem Verkaufsprospekt berücksichtigt werden. Diese Publikation entspricht den aktuellen Vorgaben des WpHG, einschlägigen Verordnungen und Rundschreiben der BaFin sowie den Empfehlungen des Branchenverbands BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Mit dieser Publikation werden jedoch nicht sämtliche Informationspflichten nach dem WpHG abgedeckt. Insbesondere muss der Vermittler den Kunden über die konkrete Höhe der vereinnahmten Provisionen gemäß § 70 WpHG informieren.