

10 Jahre LEADING CITIES INVEST 10 Highlights





10 Highlights

Seite 4

1

Ausgewählte **Objektlagen** in
»Leading Cities«

Seite 6

2

Hohe **Gesamtrendite** und
kontinuierliche **Ausschüttungen**

Seite 7

3

Mindestens **60 % Steuerfreiheit**

Seite 8

4

Immobilienportfoliostruktur zeigt
hohe **Objektqualität**

Seite 8

5

Vermietungsquote entspricht
Vollvermietung

6

Seite 9

Langfristige Mietverträge –
planbare Erträge

7

Seite 10

Hoher Anteil staatlicher Mieter –
verlässliche Mieteinnahmen

8

Seite 11

Mietanpassungsklauseln –
Schutz vor Inflation

9

Seite 12

Nachhaltigkeit – ein wesentliches
Element in der Fondsstrategie

10

Seite 13

Regelmäßige **Auszeichnungen** und
Ratingergebnisse – seit nunmehr zehn
Jahren



1

Ausgewählte **Objektlagen** in »Leading Cities«



- Der LEADING CITIES INVEST investiert seit seiner Auflegung in Immobilien in führenden Metropolen, Metropolregionen und aufstrebenden Städten – sog. »Leading Cities«.
- Diese Standorte haben nach der Pandemie an Bedeutung gewonnen.
- Denn um hybrides Arbeiten im Büro und Homeoffice zu ermöglichen, bietet die zentrale Lage an Standorten mit optimaler Verkehrsanbindung Vorteile für Unternehmen und deren Arbeitnehmer.
- Mieter suchen zudem Objekte mit flexiblen Innenraumlösungen für variable Arbeitsplätze und Rückzugsorte und legen Wert auf Nachhaltigkeitsaspekte.





Leading City International
Helsinki

Leading City National
Edinburgh

Leading City International
Dublin

Leading City International
London

Leading City International
Hamburg

Leading City International
Berlin

Leading City International
Warschau

Leading City International
Brüssel

Leading City International
Frankfurt

Leading City National
Dresden

Leading City National
Lille

Leading City International
Paris

Leading City International
München

Leading City International
Genf

Leading City National
Nizza

Leading City National
Toulouse

Leading City National
Marseille

Leading City International
Barcelona



Hohe **Gesamtrendite** und kontinuierliche **Ausschüttungen**

2

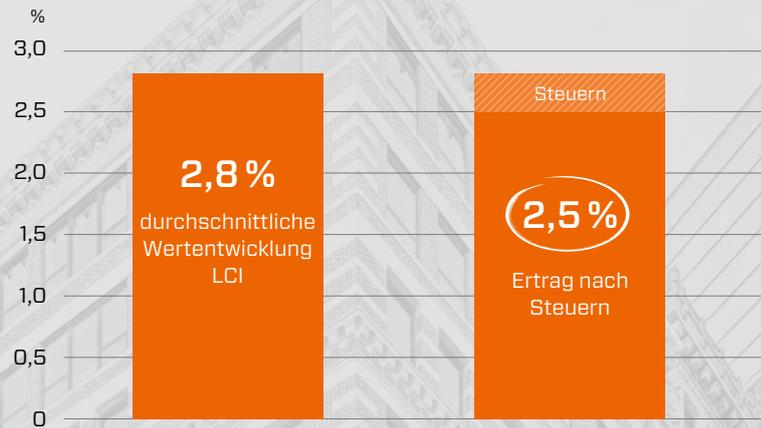
- Seit Auflage im Juli 2013 hat der LEADING CITIES INVEST eine hohe Gesamtrendite erzielt*.
- Offene Immobilienfonds zeigen in der Regel geringe Schwankungen durch meist hohe Widerstandsfähigkeit in Krisenzeiten wie z. B. während der Corona-Pandemie.
- Jährliche Ausschüttungen Anfang Mai bieten Anlegern einen regelmäßigen Ertrag.

* Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.



3

LEADING CITIES INVEST – 60 % steuerfrei ¹⁾



Durchschnittliche Wertentwicklung seit Auflage 2,8 % p. a. (280 EUR)	Steuerfrei 60 % 168 EUR Steuerpflichtig 40 % 112 EUR	Ertrag nach Steuern 250,46 EUR (= 2,5 % p. a.)
---	---	--

Ausschüttungen des LEADING CITIES INVEST sind aufgrund der Investmentsteuerreform 2018 pauschal mit 60 % des Anlageerfolges steuerfrei gestellt (sog. Teilfreistellung). Hier ein Beispiel für eine Anlagesumme von 10.000 EUR mit einem Bruttoertrag von 280 EUR (2,8 % Wertentwicklung vor Steuern¹⁾).

Mindestens 60 % Steuerfreiheit**

- Gesetzlich geregelte Steuerfreistellung der Ausschüttungen des LEADING CITIES INVEST von mindestens 60 %.
- Eine voll steuerpflichtige Anlage müsste eine Verzinsung von rund 3,4 % p. a. erzielen, um die gleiche Nachsteuerrendite von 2,5 % zu erreichen. ¹⁾
- Das bedeutet: Im Nachsteuervergleich ist die Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST auch im aktuellen Zinsumfeld wettbewerbsfähig.
- Am Rande: Für die Ausschüttung vom 3. Mai 2022 kann der Anleger eine Steuerfreistellung von sogar 80 % beantragen, da im Fondsgeschäftsjahr 2022 fortlaufend mehr als 50 % des Werts des Fonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt waren. ²⁾



** Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.



4

Immobilienportfoliostuktur zeigt hohe **Objektqualität**

- Der Fokus des Immobilienportfolios liegt auf kleineren bis mittleren Objektgrößen, die deutlich besser vermiet- und veräußerbar sind als große Objekte.
- Die Immobilien haben durch regelmäßige Modernisierungsmaßnahmen eine hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer, was einer jungen Altersstruktur des Portfolios entspricht.
- Auch Scope erwähnt im Juni 2023* die »...im Branchenvergleich deutlich bessere Altersstruktur des Immobilienportfolios...«.
- Junge Objekte sind ebenfalls vergleichsweise flexibel, was Veräußer- und Vermietbarkeit angeht.

5

Vermietungsquote entspricht **Vollvermietung**

- Rund 95 % der Objektflächen sind derzeit vermietet; dies entspricht annähernd einer wirtschaftlichen Vollvermietung.
- Eine hohe Vermietungsquote sorgt für stabile und stetige Einnahmen im Fonds.

* Informationen zum Scope Rating 2023 bieten die Websites von Scope, u.a. <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-fondsrating-des-leading-cities-invest-von-a-aif-auf-a-aif-herab/6b4e5af8-cb9d-4c8c-9f61-68f39e092fa4>

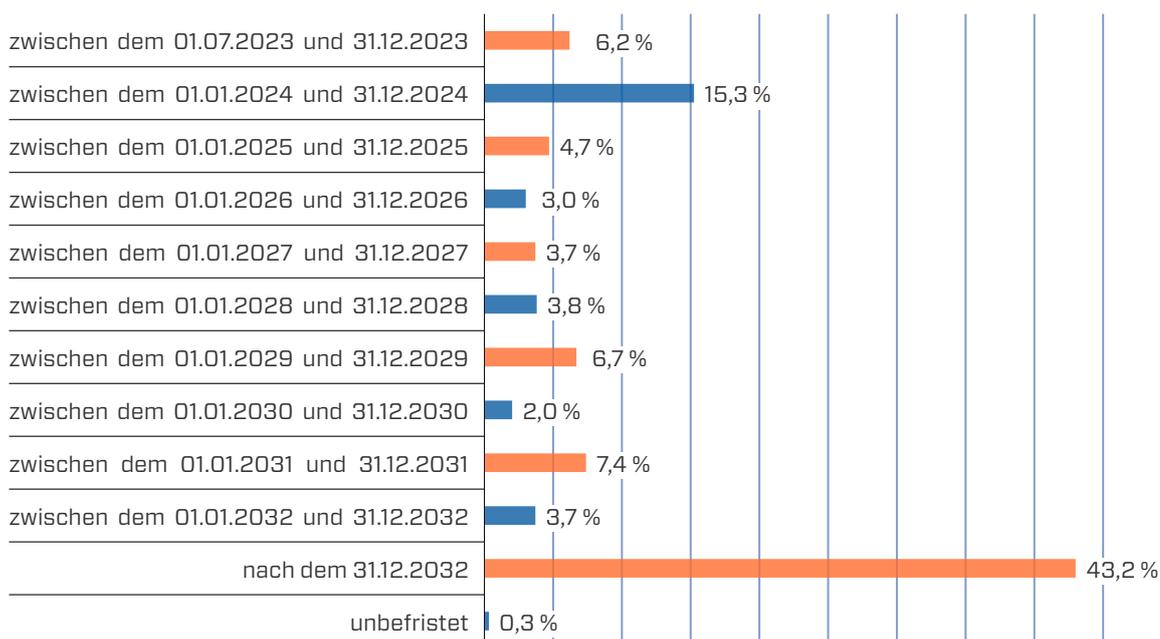
6

Langfristige Mietverträge – planbare Erträge

- Über 40 % der Mietverträge haben derzeit eine Restlaufzeit von mindestens zehn Jahren.
- Auch das bedeutet: sichere Erträge für den Fonds durch weitgehend langfristig geregelte Mieteinnahmen.

Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: 30.06.2023





7

Hoher Anteil staatlicher Mieter – verlässliche Mieteinnahmen

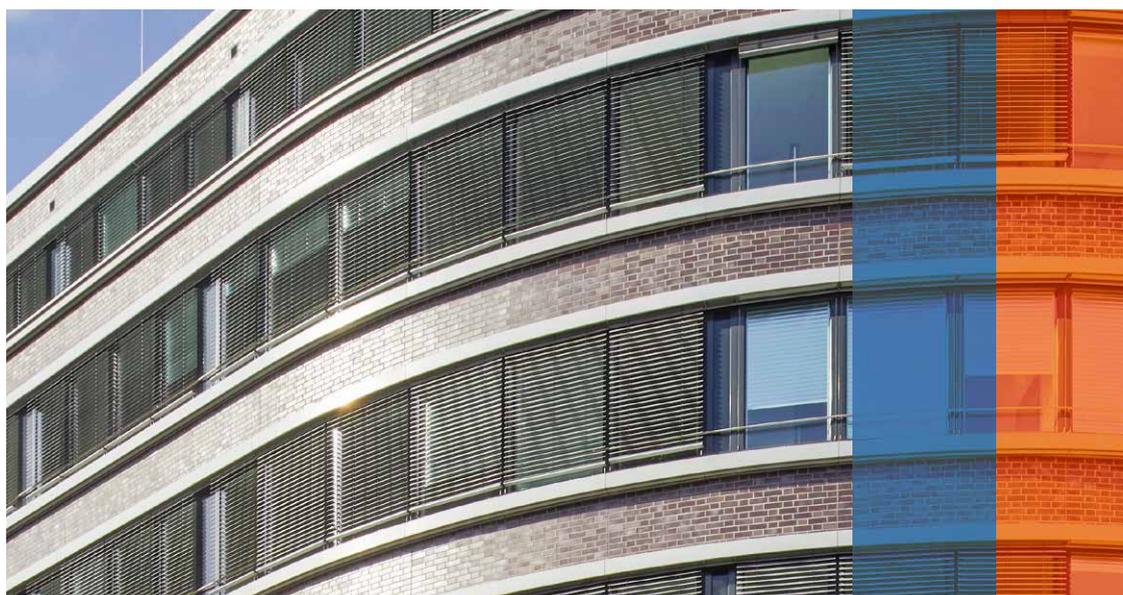


- Derzeit stammen knapp 40 % der Mieteinnahmen von Mietern der öffentlichen Hand bzw. staatlichen Institutionen.
- Diese unterliegen nahezu keinem Ausfallrisiko.
- Die hohe Mieterbonität gewährleistet Ertragsstabilität.

8

Mietanpassungsklauseln – Schutz vor Inflation

- Der LEADING CITIES INVEST ist ein weitgehend inflationsgeschütztes Investment.
- Nahezu alle Mietverträge im Portfolio beinhalten eine Mietanpassungsklausel, die an einen Preisindex gekoppelt ist.
- Das bedeutet: regelmäßiger Anstieg der Mieterträge über die gesamte Vertragslaufzeit.



9

Nachhaltigkeit – ein wesentliches Element in der Fondsstrategie



- Zertifizierungsquote von knapp 80 % der im Fonds enthaltenen Objekte stellt wichtige Weichen in Richtung Klimaneutralität.
- Zertifizierte Immobilien sind attraktiver für potenzielle Mieter und Käufer.
- Gemäß Scope im Juni 2023*: »Bei der Nachhaltigkeitsbewertung schneidet der LEADING CITIES INVEST überdurchschnittlich ab« (u. a. über 50 % weniger CO₂-Ausstoß der im Fonds enthaltenen Objekte als der Branchendurchschnitt).
- Zum 1. Mai 2022 wurde der LEADING CITIES INVEST nach Artikel 8 Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088, auch »SFDR«) klassifiziert.
- Seit 1. August 2022 berücksichtigt der Fonds zudem auch bestimmte »nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen« (sog. »Principal Adverse Impacts«, kurz »PAI«), damit der Fonds als »nachhaltig« im Sinne der Nachhaltigkeitspräferenz gemäß MiFID II vertrieben werden darf (sog. »Artikel-8-plus-Fonds«).



* Informationen zum Scope Rating 2023 bieten die Websites von Scope, u. a. <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-fondsrating-des-leading-cities-invest-von-a-aif-auf-a-aif-herab/6b4e5af8-cb9d-4c8c-9f61-68f39e092fa4>

Regelmäßige **Auszeichnungen** und Ratingergebnisse – seit nunmehr zehn Jahren

10

- Regelmäßige Auszeichnungen sowie gute bis sehr gute Ratingbewertungen auf Unternehmens- und Fondsebene bestätigen seit Auflegung die Arbeit des Managements.
- Der LEADING CITIES INVEST zählt laut Scope Fondsrating 2023* im 3- und 5-Jahresvergleich weiterhin zur Spitzengruppe der Europafonds und belegt vordere Plätze im Portfolio-Qualitäts-Ranking.
- Vom Magazin »Renditewerk« wurde er Anfang 2023* zum fünften Mal in Folge zum Stiftungsfonds des Jahres gekürt, u. a. aufgrund seiner »außergewöhnlichen Robustheit« sowie der »geringen Schwankungsneigung.«



Note »a-_{AIF}« –
Immobilienfonds
Rating von Juni 2023

»Portfolio Construction«
Award 2013 – ausgezeichnet
von Scope bei Auflage

»Stiftungsfonds des Jahres«
Auszeichnungen 2019 bis 2023

* Informationen zu den angegebenen Ratings bieten die Websites von Scope, u.a. <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-fondsrating-des-leading-cities-invest-von-a-aif-auf-a-aif-herab/6b4e5af8-cb9d-4c8c-9f61-68f39e092fa4>, und von RenditeWerk, <https://renditewerk.net/die-stiftungsfonds-des-jahres-2023/>.



Fondsdaten

Auflagedatum

15. Juli 2013

WKN/ISIN

679182/DE0006791825

Anlagefokus

Aktueller Schwerpunkt auf Objekte der Nutzungsart Büro sowie Beimischung alternativer Nutzungsarten, die zur Portfoliostreuung und Renditeoptimierung beitragen, wie z. B. Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen.

Anlagestrategie

Risikostreuung durch breite Diversifikation im Hinblick auf Standorte, Nutzungsarten und Mietvertragslaufzeiten

Auswahlprozess zur Selektion von Märkten und Einzelobjekten

Aufeinander aufbauende Research- und Portfoliomodelle »C-Score« und »Property Selection Modell« stellen bei allen Transaktionen eine zentrale Datenlieferung hinsichtlich Qualität und erwarteter Performance sicher.

Zielgruppe

Privatanleger mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont

Mindesthaltedauer/Kündigungsfrist

24-monatige Mindesthaltedauer sowie 12-monatige Kündigungsfrist nach Kapitalanlagegesetzbuch schützen Anleger vor unvorhersehbaren Anteilrückgaben und ermöglichen Stabilität hinsichtlich der Liquiditätssteuerung.

Nachhaltigkeitsaspekte

Als sogenannter »Artikel-8-plus-Fonds« gemäß SFDR/MiFID II für Anleger geeignet, die bei ihrer Geldanlage Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen wollen.

Risikoeinstufung gemäß den aufsichtsrechtlichen Vorgaben – PRIIP-KID

Risikoklasse/SRI 2

Der Gesamtrisikoindikator (SRI) hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als 2 = »niedrig« eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt wird, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.



Wesentliche Chancen

Der Anleger hat die Möglichkeit, mit geringen Anlagebeträgen an den Renditechancen großer, internationaler und qualitativ hochwertiger Immobilien zu partizipieren.

Der LEADING CITIES INVEST strebt eine Risikosteuerung durch hohe Diversifikation im Hinblick auf Standorte, Nutzungsarten und Mietvertragslaufzeiten an.

Der LEADING CITIES INVEST ist eine inflationsberücksichtigende Anlage durch i. d. R. indexierte Mieten.

Dank seiner Struktur strebt der LEADING CITIES INVEST stabile Erträge bei meist geringen Wertschwankungen an.

Die Verwaltung der Immobilien erfolgt durch ein professionelles und anerkanntes Management.

Anleger können von der im neuen Investmentsteuergesetz verankerten 60%igen Steuerfreistellung der Ausschüttung profitieren. Diese sogenannte Teilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG gilt für sämtliche Ausschüttungen ab dem 1. Januar 2018.

Wesentliche Risiken

Immobilienrisiken wie negative Veränderungen des geplanten Mietertrags von Immobilien, Wertverluste durch eine negative Entwicklung von einzelnen Immobilien oder des Immobilienmarkts insgesamt und Veränderungen der Bewirtschaftungskosten können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

Von den **Adressenausfallrisiken** besitzt das Mieterausfallrisiko, das den Ausfall oder die Minderung von Mieterträgen aufgrund von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern bezeichnet, die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds.

Auch sonstige **Marktpreisrisiken** wie zinsinduzierte Risiken aus der Liquiditätsanlage und der Fremdkapitalaufnahme, Kurs- oder Wertveränderungen der in Finanzinstrumenten angelegten liquiden Mittel und Wertverluste aufgrund von Währungskursänderungen bei nicht in Fondswährung notierenden Vermögensgegenständen können zu Schwankungen im Anteilwert führen.

Liquiditätsrisiken bestehen im Wesentlichen darin, dass die angelegten Mittel zur Bedienung von Rücknahmeverlangen und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht zur Verfügung stehen. Trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung kann es im Fall von liquiditätswirksamen Ereignissen zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme kommen.

Auch **operationelle Risiken** aus den fondsbezogenen Geschäftsprozessen oder externen Effekten können sich auf die Höhe des Fondsvermögens auswirken.

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.



10 Jahre LEADING CITIES INVEST

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns gerne!

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

Hotline: 0800 589 3555
(montags bis donnerstags von 9 bis 12 Uhr)
info@LCI-Fonds.de
www.LCI-Fonds.de



Fußnoten

- 1) Die Ausschüttungen des LEADING CITIES INVEST unterliegen steuerlich dem Investmentsteuergesetz, das seit dem 1. Januar 2018 gilt. Demnach sind Ausschüttungen des Fonds grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Offenen Immobilienfonds, sodass für die Ausschüttungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG eine Teilfreistellung, d. h. Steuerfreiheit, in Höhe von 60 % der Ausschüttung erfolgt. Wir verweisen dazu auf die steuerlichen Hinweise im aktuellen Verkaufsprospekt. Zur Vereinfachung wird in der Beispielrechnung auf Seite 7 der Begriff der durchschnittlichen Wertentwicklung mit der Ausschüttungsrendite für das Geschäftsjahr gleichgesetzt. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttungen unterliegt i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängt und künftig Änderungen unterworfen sein kann.
- 2) Anleger können im Rahmen ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG eine Teilfreistellungsquote von 80 % bezüglich der letztjährigen Ausschüttung vom 3. Mai 2022 erwirken, wenn im Rahmen des Veranlagungsverfahrens von der individuellen Nachweismöglichkeit gem. § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht wird. Details dazu finden Sie im Jahresbericht zum 31. Dezember 2022, der auf der Website des LEADING CITIES INVEST veröffentlicht wurde. Sollten im laufenden Fondsgeschäftsjahr (Geschäftsjahresende 31. Dezember 2023) wieder fortlaufend mehr als 50 % des Wertes des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt sein, könnten Anleger erneut die 80 %-Teilfreistellung bezüglich der Ausschüttung vom 2. Mai 2023 beantragen. Zur Auslandsimmobilienquote im Jahr 2023 können wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch keine Garantie oder Prognose abgeben. Bitte beachten Sie, dass die KanAm Grund keine steuerliche Beratung vornehmen darf. Wenden Sie sich bei allen Fragen zu Ihrer steuerlichen Situation bitte an Ihren Steuerberater.

Hinweis

Diese Publikation stellt weder eine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung noch ein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils dar. Bei dieser Publikation handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken. Die in dieser Publikation 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 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 www.leading-cities-invest.de/news-und-service/downloads erhältlich. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Unter 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 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.

Bitte beachten Sie: Die in dieser Publikation angegebene 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. Informationen zu den angegebenen Ratings bieten die Websites von Scope, u. a. <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-fondsrating-des-leading-cities-invest-von-a-aif-auf-a-aif-herab/6b4e5af8-cb9d-4c8c-9f61-68f39e092fa4>, und von RenditeWerk, <https://renditewerk.net/die-stiftungsfonds-des-jahres-2023/>.