



## LEADING CITIES INVEST – der Büro-Fonds mit stabilem Portfolio und Top-Rating »a+<sub>AIF</sub>«

Zehn Fragen und Antworten zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Einzelhandels-, Hotel- und Büroimmobilien sowie auf das Homeoffice

1

Sind die Offenen Immobilienfonds durch die Corona-Krise gefährdet?

Grundsätzlich kann sich auch der Immobilienmarkt der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen. Im Rahmen der Risikobewertung gehen wir in der KanAm Grund Group davon aus, dass die Corona-Pandemie zu einer signifikanten Beeinträchtigung des Wirtschaftskreislaufes führt. Aber die Volatilität der Wertentwicklung bei Offenen Immobilienfonds ist dabei deutlich geringer als bei Aktienfonds oder anderen liquiden Anlageformen. Dies haben die letzten zwölf Monate der Pandemie gezeigt.

2

2009 gab es die bisher größte Krise der Offenen Immobilienfonds, ausgelöst durch die Weltfinanzkrise. Kann dies durch Corona erneut passieren?

Nein! Die damalige Krise war eine Liquiditätskrise, als innerhalb kürzester Zeit hohe Mittel aus den Offenen Immobilienfonds abgerufen wurden. Danach wurden die Offenen Immobilienfonds durch das KAGB umfassend reformiert. Der LEADING CITIES INVEST ist dabei der erste Offene Immobilienfonds der »neuen Generation«, der nach der globalen Finanzkrise aufgelegt wurde und die neuen Anforderungen zum Anlegerschutz für alle Anleger erfüllt. Die zwölfmonatige Kündigungsfrist und die 24-monatige Mindesthaltedauer gelten in diesem schockresistenten Produkt für alle Anleger.

### 3

## Ist dennoch mit konkreten Risiken zu rechnen?

Dass die Corona-Krise Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben wird, ist klar. Wichtig ist daher, dass das Immobilienportfolio gut aufgestellt ist, d. h. die unmittelbaren Auswirkungen der Krise auf die enthaltenen Immobilien gering sind, und ein gutes Krisenmanagement installiert ist.

Während das Risiko kurzfristig im Wesentlichen in vorübergehenden Mietstundungen, Mietreduzierungen und Mietausfällen besteht, werden die mittel- bis langfristigen Auswirkungen wesentlich durch die Dauer der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie bestimmt, wozu seriöse Aussagen noch nicht getroffen werden können.

### 4

## Offene Immobilienfonds unterscheiden sich in ihren Portfolios und damit Nutzungsarten. Wie wirken sich diese auf die jeweilige Fondsentwicklung aus?

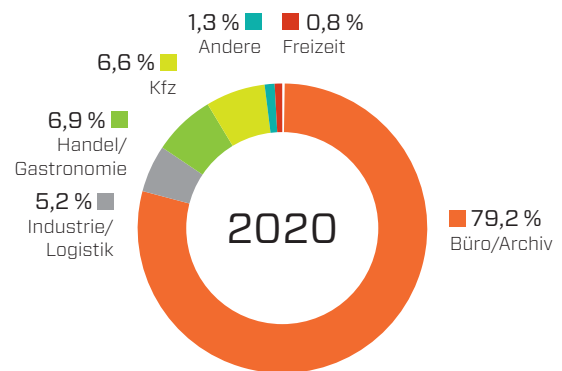
Wie stark Offene Immobilienfonds von der Corona-Pandemie betroffen sind, hängt insbesondere von den Nutzungsarten, der regionalen Streuung sowie insbesondere dem Branchen- bzw. Mietermix ab, das kann man nach mehr als einem Jahr Pandemie schon deutlich feststellen. Denn die Corona-Pandemie betrifft nicht alle Mieter gleichermaßen.

### 5

## Welche Nutzungsarten sind durch die Corona-Pandemie besonders betroffen?

Wie die aktuelle Situation zeigt, trifft die Corona-Krise aktuell insbesondere den Einzelhandel (LCI = 6,9 % per 31. Dezember 2020) und die Hotelbranche (LCI = 0 %). Büroimmobilien (rund 80 % des LCI-Portfolios) sind nur mittelbar betroffen, wenn sich die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig eintrübt und alle Unternehmen bzw. Branchen betroffen sind bzw. falls einzelne Mieter besonders unter der Krise zu leiden haben.

### Nutzungsarten der Immobilien\* / auf Basis der Jahresmieterträge Stand: 31.12.2020



\* Keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

### 6

## Hat der LEADING CITIES INVEST risikobehaftete Nutzungsarten im Portfolio?

Durch die gute Bonität der Mieter, den sehr geringen Anteil von Einzelhandelsimmobilien – von nur 6,9 % – sowie das vollständige Fehlen von Hotelimmobilien ist der LEADING CITIES INVEST für die Risiken der Corona-Pandemie grundsätzlich und auch im Branchenvergleich gut aufgestellt. Mit seinem diversifizierten Immobilienportfolio sowie seiner hohen Vermietungsquote zählt er im »Corona-Test« der Ratingagentur Scope vom Juni 2020 zu den nur drei von 15 verglichenen Offenen Immobilienfonds, die das positive Vorjahres-Rating halten konnten. Der LEADING CITIES INVEST verfügt dabei sogar nach Einschätzung der Ratingagentur über die beste Bewertung des Gewerbeimmobilienportfolios im Vergleich zu den Mitbewerbern. 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 auch hier die Stärken des LEADING CITIES INVEST in der Covid-19-Krise.

## 7 In Deutschland ist ein regelrechter Hype um das Homeoffice entstanden. Führt diese Entwicklung nicht direkt zu einem Problem bei Büroimmobilien?

Die Corona-Krise wird einen beschleunigten Wandel hin zu mehr Homeoffice generieren und langfristig Effekte bei Büroimmobilien haben. Zur endgültigen Beurteilung dieser Entwicklung ist es aber noch zu früh. Gleiches gilt für die Auswirkung des Homeoffice auf die Flächennachfrage: Es ist zu erwarten, dass Abstandsregelungen, neue Formen der Zusammenarbeit (New Office) sowie vermehrtes Zusammenarbeiten in interdisziplinären Teams, wenn man im Büro ist, eher zu einer höheren Flächennachfrage führen können. Auch die Veränderung der Gesamtwirtschaft hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft wird zu mehr Büronutzern führen, sodass trotz geringerer Nutzung pro Unternehmen effektiv mehr Büroflächen nachgefragt werden. Ganz aktuell wurde im Februar 2021 eine Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft veröffentlicht, die belegt, dass es trotz zunehmender Verbreitung des mobilen Arbeitens keinen Nachfrageeinbruch bei Büros geben wird.

## 8 Wie viele Mieter des LEADING CITIES INVEST haben schon wirtschaftliche Schwierigkeiten und deshalb um Mietstundungen nachgefragt?

Unsere Büromieter sind hiervon gegenwärtig kaum betroffen; es erreichten uns nur ganz vereinzelt Anfragen. Gemeinsam mit den wenigen Einzelhandelsmietern erarbeiten unser Risikomanagement und die bereits im Februar 2020 gegründete Corona-Task Force Maßnahmen, um deren Solvenz sicherzustellen und die möglichen negativen Auswirkungen auf den Fonds zu minimieren.

Die enge Begleitung von Mietern in der aktuellen Sondersituation zahlt sich aus: Bislang sind keine Insolvenzen infolge der Corona-Krise bekannt, und die eingegangenen Mietstundungsanträge betreffen aktuell lediglich 1,9 % der Jahresnettosollmiete insgesamt. Die Bonität des Mieterportfolios ist gut. Dies wird bestätigt durch Bonitätsratings führender Wirtschaftsinformations- und Analyseunternehmen. Demnach verfügt der LEADING CITIES INVEST über ein »moderates gewichtetes Mieterausfallrisiko« in Höhe von lediglich 0,94 % der Jahresnettosollmiete auf Zwölf-Monats-Sicht. Bis jetzt mussten keine Abwertungen vorgenommen oder Vereinbarungen zur Reduzierung / zum Ausfall von Mietforderungen getroffen werden. Mit dauerhaften Mietausfällen ist nach derzeitigem Stand nicht zu rechnen.

## 9 Hat Corona also keinerlei Auswirkungen auf den Büromarkt?

Corona wird den Büromarkt verändern, das zurückliegende Jahr hat dies bereits gezeigt. Konzerne und andere Großmieter entdecken jetzt (wieder) die Flexibilität der mobilen Arbeit und damit Einsparpotenziale. Allerdings setzten vor der Corona-Pandemie beispielsweise große Konzerne wie Apple, Facebook, Google oder Yahoo dagegen nach Jahren gemachter Erfahrung mit Homeoffice längst wieder darauf, ihre Mitarbeiter an einem Ort zusammenzubringen. Die Idee dahinter: Wer Schulter an Schulter arbeitet, tauscht sich öfter und ständig aus. Das bringt nicht nur den informellen Wissensfluss in Schwung, sondern auch die Reaktionszeiten und die Kreativität. Denn unbestritten ist, dass sich Kreativität nur dort multipliziert, wo Menschen mit hohem fachlichem und emotionalem Bezug zur Sache ihre Köpfe zusammenstecken.

Der LEADING CITIES INVEST aber hat solche Großmieter nicht. Der LCI hat in zentralen Lagen die klassischen MidCaps, die mittelständischen Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche, als Mieter, seien es nationale oder globale Player. Die Anwaltssozietät oder die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft funktionieren anders als Großkonzerne wie z. B. Mobilfunkanbieter oder Versicherungskonzerne.

## 10 Was macht KanAm Grund so sicher, dass gerade der LEADING CITIES INVEST im Vergleich zum Wettbewerb gut durch die Corona-Krise kommen wird?

Der LEADING CITIES INVEST ist am Markt ein Anbieter moderner, flexibler Büroimmobilien an Top-Business-Standorten in Europa und Nordamerika. Gleichzeitig ist das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST auch in der Corona-Pandemie gut aufgestellt. Mit aktuell 35 Immobilien und mehr als 100 Mietern ist das Portfolio stark diversifiziert und zu rund 95 % vermietet. Die gute Bonität der Hauptmieter sowie der hohe Anteil von Multi-Tenant-Immobilien tragen gerade jetzt zur Risikoreduktion bei.

Der LEADING CITIES INVEST hat in der aktuellen Corona-Krise vor allem durch seinen Mietermix und sein gut diversifiziertes Immobilienportfolio ein vergleichsweise unterdurchschnittliches Risikoprofil, auch, weil erst im vergangenen Jahr das einzige Hotel sowie die Zentrale eines Hotelanbieters verkauft wurde. Das positive Rating des LEADING CITIES INVEST mit der Note »a+<sub>AIF</sub>« wurde im Juni 2020 durch die renommierte Ratingagentur Scope wiederum bestätigt. Der LEADING CITIES INVEST verfügt nach Einschätzung von Scope über die beste Bewertung des Immobilienportfolios innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds. 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 auch hier die Stärken des LEADING CITIES INVEST in der Covid-19-Krise.

Der Fonds definiert sich durch Immobilien von hoher Qualität in führenden Städten Europas mit bonitätsstarken Mietern. Mit einem Anlageerfolg zum 31. März 2021 von mittlerweile 24,7 %<sup>2)</sup> seit Auflage (durchschnittlich rund 3 % p.a.) nimmt er unverändert eine Spitzenposition im Markt der vergleichbaren Offenen Immobilienfonds ein. Zudem ist die KanAm Grund Group als von Banken unabhängige Kapitalverwaltungsgesellschaft und internationales Immobilienunternehmen auch krisenerfahren. Und gerade in Krisen zeigen sich Managementfähigkeiten, hier besonders das Risikomanagement.



### Kontakt für Ihre Fragen

Ihr Vertriebsteam bei der KanAm Grund Group erreichen Sie unter der gebührenfreien Servicenummer **0800-589 3555** (montags bis donnerstags, von 9 bis 12 Uhr) oder per E-Mail an [info@LCI-Fonds.de](mailto:info@LCI-Fonds.de)



<sup>1)</sup> Ratingveröffentlichung inklusive der Ratingbedingungen: <https://www.scopeanalysis.com/#search/research/detail/164015DEDE>

<sup>2)</sup> 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.

**Hinweis:** Diese Information stellt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung dar. Die in dieser Mail enthaltenen Einschätzungen und Prognosen beruhen auf sorgfältigen Recherchen, jedoch kann die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. 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 die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Document) maßgeblich. Diese werden bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der Verwahrstelle M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgehalten.