

## LEADING CITIES INVEST der KanAm Grund Group feiert 10-jähriges Jubiläum

- LEADING CITIES INVEST spiegelt Innovationskraft und Engagement der KanAm Grund Group wider: Erster KAGB-regulierter Offener Immobilien-Publikumsfonds und Umsetzung der von der KanAm Grund Group entwickelten CashCall-Strategie
- In der Scope Gesamtmarktstudie im 3- und im 5-Jahresvergleich in der Spitzengruppe der Europafonds sowie „überdurchschnittlich“ in der Nachhaltigkeitsbewertung
- Neue Fonds-Homepage zum Jubiläum: [www.leading-cities-invest.de](http://www.leading-cities-invest.de)

Frankfurt am Main, 17.07.2023 – Der Offene Immobilien-Publikumsfonds LEADING CITIES INVEST (ISIN: DE0006791825) der KanAm Grund Group, der im vergangenen Jahr erstmals die Marke von 1 Mrd. Euro Fondsvolumen überschritten hat, feiert im Juli sein 10-jähriges Bestehen.

Der Fonds wurde am 15. Juli 2013 aufgelegt und hat seither eine Performance von kumuliert 31 Prozent erwirtschaftet.<sup>1</sup> Dies entspricht einer Rendite zwischen 2,2 und 3,4 Prozent p.a.<sup>1</sup>

In der aktuellen Gesamtmarktstudie der unabhängigen Ratinggesellschaft Scope Group zählt der LEADING CITIES INVEST sowohl im 3- als auch im 5-Jahresvergleich zur Spitzengruppe der Europafonds. Zudem ist der Fonds im Nachsteuervergleich gegenüber voll steuerpflichtigen Anlagen auch im aktuellen Marktumfeld wettbewerbsfähig.

Im Bereich Nachhaltigkeit schneidet der Artikel-8-plus-Fonds (SFDR/MiFID II) im aktuellen Fondsrating der Scope Group darüber hinaus „überdurchschnittlich“ ab. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der im Fonds enthaltenen Objekte liegt bei weniger als der Hälfte des Branchendurchschnitts, die Zertifizierungsquote der Fondsobjekte beträgt knapp 80 Prozent.

**LEADING CITIES INVEST mit 60 Prozent bzw. 80 Prozent Teilfreistellung im Nachsteuervergleich wettbewerbsfähig**

Der LEADING CITIES INVEST erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen für einen Offenen Immobilienfonds, so dass für die Ausschüttungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG eine Teilfreistellung, d.h. Steuerfreiheit in Höhe von 60 Prozent der Ausschüttung erfolgt. Für die Ausschüttung vom Mai 2022 können Anleger sogar eine steuerliche Teilfreistellung von 80 Prozent erwirken, da im Geschäftsjahr 2022 fortlaufend

mehr als 50 Prozent des Fondswertes in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt waren.<sup>2</sup>

Damit ist der Fonds im Nachsteuervergleich auch im aktuellen Marktumfeld wettbewerbsfähig.

In Zahlen ausgedrückt: Ausgehend von der durchschnittlichen Rendite der vergangenen 10 Jahre von 2,8 Prozent – bei steuerlicher Teilfreistellung in Höhe von 60 Prozent der Ausschüttung – müsste eine voll steuerpflichtige Anlage eine Verzinsung von 3,4 Prozent erzielen, um dieselbe Nachsteuerrendite zu erreichen.<sup>3</sup> Bei einer steuerlichen Teilfreistellung von 80 Prozent wären dies sogar 3,6 Prozent.

## **LEADING CITIES INVEST spiegelt Innovationskraft und Engagement der KanAm Grund Group wider**

Auf Initiative der KanAm Grund Group, der ersten privaten und damit unabhängigen deutschen Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft hin, trat im Juli 2013 eine neue Regulierung für Offene Immobilien-Publikumsfonds in Kraft. Die für alle Anleger einheitlich gültige 24-monatige Mindesthaltedauer sowie 12-monatige Kündigungsfrist ist im KAGB gesetzlich geregelt. Beim LEADING CITIES INVEST handelt es sich um den ersten nach Kapitalanlagegesetzbuch regulierten Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

Darüber hinaus kommt die von der KanAm Grund Group entwickelte CashCall-Strategie zum Tragen. Das heißt, Kapitalzuflüsse werden zeitlich so gesteuert, dass Mittel dann zur Verfügung stehen, wenn ein Objekt erworben werden soll.

## **Standorte von Büroobjekten haben deutlich an Relevanz gewonnen**

Getreu seinem Namen investiert der LEADING CITIES INVEST in Gewerbeimmobilien in „Leading Cities“ und somit in Objekte an aussichtsreichen und wirtschaftlich relevanten Standorten wie Hamburg, Paris, London oder Barcelona. Das Immobilienportfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds beinhaltet derzeit 41 Objekte an 27 Standorten in elf Ländern. Der Schwerpunkt liegt auf Büroimmobilien. Zur Diversifikation werden darüber hinaus auch andere Nutzungsarten, wie beispielsweise Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen, beigemischt.

Der Fonds punktet vor allem durch die gute bis sehr gute Lage der im Portfolio enthaltenen Immobilien. Nach der Pandemie – bei gesteigerter Home Office-Nutzung – haben insbesondere diese Standorte von Büroobjekten deutlich an Bedeutung gewonnen. Mieter suchen Büros mit optimaler Verkehrsanbindung. Darüber hinaus sind flexible Innenraumlösungen für variable Arbeitsplätze sowie Rückzugsorte gefragt und Nachhaltigkeitsaspekte werden immer wichtiger.

## **Hohe Objektqualität gewährleistet hohe Flexibilität und bietet ESG-Vorteile**

Im Fondsportfolio dominieren Objekte der Größenklasse bis 50 Mio. Euro, die mehr als 50 Prozent des Gesamtverkehrswerts des Fonds ausmachen. Dies ist insbesondere im aktuellen Marktumfeld ein großer Vorteil, da aufgrund der Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung und des gestiegenen Zinsniveaus große Objekte mit einem Volumen über 100 Mio. Euro derzeit kaum fungibel sind. Die Immobilien im LEADING CITIES INVEST sind überwiegend jung und modern. Dies ist gerade hinsichtlich der ESG-Ausrichtung von Vorteil, da ältere Objekte im Rahmen der Vermarktung erhöhte Aufwendungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nach sich ziehen können.

## **Fonds überzeugt durch Vermietungsquote, lange Mietvertragslaufzeiten sowie hohen Anteil staatlicher Mieter**

Neben Standort und Objektqualität spielen auch die Mieterbonität sowie Mietvertragslaufzeiten eine bedeutende Rolle bei der Anlagepolitik des Fonds. Die im Portfolio enthaltenen Objekte sind nahezu vollständig und langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet.

Zudem sorgen der hohe Anteil von knapp 40 Prozent Mietern der öffentlichen Hand sowie andere langjährige Mieter für stabile Mieteinkünfte. Über entsprechende Mietanpassungsklauseln können inflationsbedingte Mietsteigerungen umgesetzt werden. Um langfristig von den gestiegenen Marktmieten bei Neu- und Nachvermietungen zu profitieren, erfolgen gezielte Investitionen in den Objektbestand.

## **Scope Group: „Bei der Nachhaltigkeitsbewertung schneidet der LEADING CITIES INVEST überdurchschnittlich ab“**

Im aktuellen Fondsrating von a- (AIF) der Scope Group vom Juni 2023 schneidet der Fonds im Bereich Nachhaltigkeit „überdurchschnittlich“ ab. Begründet wurde dies u.a. mit der deutlichen Steigerung der Zertifizierungsquote der im Fonds enthaltenen Objekte, die aktuell bei knapp 80 Prozent liegt, bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des Fonds. Darüber hinaus liegt der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der im Fonds enthaltenen Objekte bei weniger als der Hälfte des Branchendurchschnitts. Laut Scope wird die jährliche Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter als wichtigste Kennzahl über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und u.a. als Steuerungsgröße monetäre

Auswirkungen auf Immobilien haben.

Als Artikel-8-plus-Fonds (SFDR/MiFID II) berücksichtigt der LEADING CITIES INVEST diverse Nachhaltigkeitskriterien um die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu unterstützen. Im Fokus steht das ESG-Merkmal „Environmental/Ökologie“. Darüber hinaus werden die MiFID II-Vorgaben für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen erfüllt. Bei Investmententscheidungen werden zusätzlich mögliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts) berücksichtigt. Die Ermittlung und Messung der PAI im LEADING CITIES INVEST erfolgt anhand der Nachhaltigkeitsindikatoren „fossile Brennstoffe“, „energieineffiziente Immobilienassets“ sowie „Intensität des Energieverbrauchs.“

## **Neue Fonds-Homepage**

Passend zum 10-jährigen Jubiläum gibt es auch einen neuen Internetauftritt für den Fonds. Übersichtlich und in neuem Design bietet die Seite [www.leading-cities-invest.de](http://www.leading-cities-invest.de) umfangreiche Informationen zum LEADING CITIES INVEST.

## **Über die KanAm Grund Group**

Die KanAm Grund Group wurde im Oktober 2000 in Frankfurt am Main gegründet. In den vergangenen rund 23 Jahren hat sich das konzernunabhängige deutsche Unternehmen zu einem internationalen Immobilienspezialisten entwickelt. Als sogenannter „One-Stop-Shop“ für Büroimmobilien deckt die Unternehmensgruppe mit rund 150 Mitarbeitern/-innen mittlerweile sowohl in Deutschland als auch im europäischen Raum umfassend die Risikoklassen Core, Core+, Value Add und Development ab – im Rahmen von Offenen Immobilien- und Immobilien-Spezialfonds, Separate Account Lösungen und Club Deals. Daneben werden u.a. auch Logistik- und Hotelimmobilien gemanagt. All diese Leistungen können über die KanAm Grund Privatinvest, die KanAm Grund Institutional oder die KanAm Grund Real Estate Asset Management erbracht werden. Hauptsitz ist Frankfurt am Main. Darüber hinaus gibt es Niederlassungen in München, Luxemburg, Paris, London, Dublin, Madrid und Atlanta.

Seit ihrer Gründung hat die KanAm Grund Group ein Transaktionsvolumen von über 30 Milliarden Euro bewegt und verwaltet über 7 Milliarden Euro an Investorengeldern. Der Anlagefokus liegt auf Deutschland, Europa und Nordamerika. In diesen Märkten hat die KanAm Grund Group einen exzellenten Zugang zu attraktiven Objekten. Zielgruppe sind sowohl institutionelle Investoren, als auch Privatanleger, die über den mehrfach prämierten Publikumsfonds, LEADING CITIES INVEST, von der langjährigen Immobilien-Expertise des Hauses profitieren können.

Zur Selektion von aussichtsreichen Immobilienmärkten und Einzelobjekten greift die KanAm Grund Group auf die hauseigenen Research- und Portfoliomodelle „C-Score und „Property Selection Modell (PSM)“

zurück. Beide Modelle bauen aufeinander auf und stellen bei allen Transaktionen eine zentrale Datenlieferung zu Qualität und erwarteter Performance sicher.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt sowohl auf Unternehmens- als auch auf Fondsebene eine große Rolle. Die KanAm Grund Group ist Mitglied bei führenden Nachhaltigkeitsvereinigungen wie UN PRI, GRESB, U.S. Green Building Council und dem ECORE ESG-Circle of Real Estate. Die Zertifizierung der einzelnen Immobilien erfolgt nach internationalen Nachhaltigkeitsstandards, wie z.B. BREEAM, LEED, DGNB und HQE. Weitere Informationen: <https://www.kanam-grund-group.de/>

## **Pressekontakt:**

Simone Ausfelder  
Pressesprecherin

Telefon: +49 69 710411- 458

Mobil: +49 175 6536297

E-Mail: [press@kanam-grund-group.de](mailto:press@kanam-grund-group.de)

## Rechtliche Hinweise:

<sup>1</sup>Alle Angaben Stand: 30.06.2023

<sup>2</sup>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 in 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

<sup>3</sup>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, so dass 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.

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 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. Angaben zur Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST erfolgen 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. Die Jahresperformances zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres lauten für die letzten fünf Geschäftsjahre wie folgt: 2018: 3,0 % p.a., 2019: 3,4 % p.a., 2020: 2,5 % p.a., 2021: 2,6 % p.a., 2022: 2,2 % p.a. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. 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. Damit die Vergleichbarkeit der Nachsteuerrendite der Fondsanlage mit der Festgeldanlage gegeben ist, wird zur Vereinfachung der Begriff des angestrebten Anlageerfolgs mit der Ausschüttungsrendite für das Geschäftsjahr gleichgesetzt und der jeweils gleiche Nettoanlagebetrag unterstellt. 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/servicecenter/downloadcenter](http://www.leading-cities-invest.de/servicecenter/downloadcenter) erhältlich. 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. Ein weiteres wesentliches Risiko ist das Liquiditätsrisiko, das im Wesentlichen darin besteht, 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. Die Anteile des LEADING CITIES INVEST werden nicht an einem »organisierten Markt« (§ 2 Abs. 11 WpHG) gehandelt. Sie werden jedoch zur Zeit ohne Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft an einigen Börsen im Freiverkehr gehandelt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt hierfür keine Verantwortung und kann auch nicht zusagen, dass der Handel im Freiverkehr nicht künftig eingestellt wird. Im Fall des grenzüberschreitenden Vertriebs kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Ausführliche Erläuterungen zu den Risiken entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, 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. 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/). Details zu den Auszeichnungen/Ratings von Scope und Renditewerk sind auf deren Website [www.scopeexplorer.com](http://www.scopeexplorer.com) bzw. [www.renditewerk.net](http://www.renditewerk.net) zu erfahren. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß dem Verkaufsprospekt berücksichtigt werden.