

# Fact-Sheet



## Eckdaten

Kapitalverwaltungsgesellschaft	KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
ISIN/WKN	DE0006791825/679182
Basiswahrung	EUR
Fondstyp	Offener Immobilienfonds (weltweit)
Anlagestrategie	Offener Immobilienfonds, der in Immobilien, die überwiegend in den Metropolen Europas und ggf. in den USA belegen sind, investiert.
Kategorisierung nach Offenlegungsverordnung (SFDR)	Art.-8-Produkt (ESG-Produkt) seit 1. Mai 2022
Auflegungsdatum	15. Juli 2013/Hereinnahme ersten Anlegerkapitals: 20. November 2013
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ertragsausschttung	Mai eines jeden Jahres; ausgeschüttet werden im Wesentlichen die nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen. Die Ausschüttung mindert den Anteilpreis entsprechend.
Aktuelle Ausschüttung	Ausschüttung i. H. v. 2,70 EUR je Anteil am 3. Mai 2022 (Weitere Informationen unter: <a href="http://www.LCI-Fonds.de">www.LCI-Fonds.de</a> )
Steuerfreier Ertragsanteil	ab 2018: 60 % Teilfreistellung gem. § 20 (3) Nr. 1 InvStG
Mindestanlage	ein Fondsanteil (Ausnahmeregelungen abhängig von der depotführenden Stelle)
Anteilerwerb	bewertungstaglich <sup>1)</sup> bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der Verwahrstelle und anderen Kreditinstituten
Mindesthaltedauer/Kündigungsfrist	24 Monate/12 Monate
Rcknahmetermine	bewertungstaglich nach Ablauf der Mindesthaltedauer und einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist
Verwahrstelle	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg
Möglichkeit der Fondsverwahrung	Bankdepot
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Berichterstattung Jahresbericht	jeweils zum 31. Dezember, erscheint spätestens vier Monate nach Stichtag
Berichterstattung Halbjahresbericht	jeweils zum 30. Juni, erscheint spätestens zwei Monate nach Stichtag

## Wesentliche Kosten und Gebühren<sup>2)</sup>

Ausgabeaufschlag	Gemäß Vertragsbedingungen bis zu 5,5 % des Anteilwerts; derzeit 5,5 % des Anteilwerts
Rücknahmeabschlag	Es wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.
Verwaltungsvergütung p.a.	Bis zu 1,5 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird; derzeit 0,8 % jährlich
Verwahrstellenvergütung p.a.	Bis zu 0,05 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird; derzeit 0,05 % jährlich
Bau-, Ankauf- und Verkaufvergtung	Bis zu 2,0 % des Anschaffungsaufwandes, des Verkaufspreises bzw. der Bau-/Umbaufwendungen der jeweiligen Immobilie
Gesamtkostenquote <sup>3)</sup>	1,05 % zum 31. Dezember 2021

<sup>1)</sup> Die Gesellschaft behält sich jedoch vor, vorübergehend keine Anteile auszugeben (sog. CashSTOP-Phase). Bewertungstage für die Anteile des Sondervermögens sind alle Börsentage. An Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag sowie Silvester wird kein Anteilwert ermittelt.

<sup>2)</sup> Für eine detaillierte Auflistung der Kosten und Gebühren siehe Verkaufsprospekt S. 51 ff. »Verwaltungs- und sonstige Kosten«.

<sup>3)</sup> Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 31. Dezember 2021 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken.

**Vertriebsvergtung:** Für den Vertrieb zahlt die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die das Depot des Kunden führenden Bank eine Provision von bis zu 100 % des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechneten Ausgabeaufschlags (Vertriebsprovision) und regelmäßige Provisionen auf den gehaltenen Anteilbestand (Vertriebsfolgeprovision). Der Vermittler muss den Kunden über die konkrete Höhe dieser Provisionen gemäß § 70 WpHG informieren. Ein Vermögensverwalter hat die Vertriebs- und Vertriebsfolgeprovision an den Kunden weiterzugeben.

Stand: 31. Mai 2022

## Fondspreise

Anteilwert <sup>4)</sup>	104,30 EUR
Ausgabepreis <sup>4)</sup>	110,04 EUR

## Struktur des Fondsvermögens

Fondsvermögen	982,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen	1.187,2 Mio. EUR
- davon direkt gehalten	589,7 Mio. EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	597,5 Mio. EUR
Bankguthaben	136,8 Mio. EUR
- davon Tages- und Termingelder	25,0 Mio. EUR (18,3 %)
- davon Kontokorrentguthaben	111,8 Mio. EUR (81,7 %)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	302,8 Mio. EUR
Immobilieninvestitionsquote <sup>5)</sup>	68,8 %
Liquiditätsquote (brutto) <sup>6) 7)</sup>	13,9 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>8)</sup>	27,3 %
Fremdwährungsanteil <sup>7)</sup>	17,9 %

## Immobilienportfoliostruktur

Fondsobjekte	42
- davon direkt gehalten	26
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	16
Standorte	10 Länder (27 Städte)
Vermietungsquote <sup>9)</sup>	94,4 %

## Wertentwicklung\*

12-Monatsperiode	Wertentwicklung (Brutto p.a.) **	Wertentwicklung (netto p.a.) ***
31.05.2021 bis 31.05.2022	2,4 %	2,4 %
31.05.2020 bis 31.05.2021	2,2 %	2,2 %
31.05.2019 bis 31.05.2020	2,8 %	2,8 %
31.05.2018 bis 31.05.2019	4,0 %	4,0 %
31.05.2017 bis 31.05.2018	2,9 %	-2,4 %

- \* Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- \*\* Bruttowertentwicklung: 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.
- \*\*\* Netto-Wertentwicklung bei einer Investition am 31. Mai 2017: Neben den im Fonds anfallenden Kosten wird ein **Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,5 %** unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Sonstige Belastungen fallen typischerweise nicht an. Depotkosten werden nicht berücksichtigt, mindern aber den Anlageerfolg.

## Statistik

Volatilität <sup>10)</sup> seit Auflage	0,84 %
Solvabilität (Ø Risikogewicht nach KSA-Ansatz) <sup>11)</sup>	119,41 %

## Risiko- und Ertragsprofil (SRRI) <sup>12)</sup>

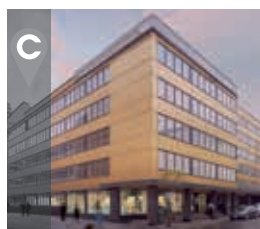
1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

<sup>12)</sup> Der synthetische Risiko- und Ertragsindikator (SRRI) wird aus der Wertentwicklung der Vergangenheit des Fonds berechnet. Fehlende Zeiträume bis zur Auflage des Fonds werden durch den für den jeweiligen Zeitpunkt in der BVI-Wertentwicklungstatistik veröffentlichten Durchschnittswert des Anlageschwerpunkts »Offene Immobilienfonds« ersetzt. Bei diesem Durchschnitt handelt es sich um das ungewichtete arithmetische Mittel. Die Risikoklasse 2 spiegelt die Volatilität des Fonds über einen Zeitraum von fünf Jahren wider. Die Einstufung in die Risikoklasse ist nicht garantiert und kann sich in Zukunft verändern. Dieser Fonds wurde in die o.g. Risikoklasse eingestuft, weil seine Renditen geringen Schwankungen unterliegen.

## Die sechs neuesten Immobilienakquisitionen für den LEADING CITIES INVEST



Lage: Hartmannsdorf/Chemnitz  
Objekt: Lambda  
Übergang Nutzen/Lasten:  
03/2022



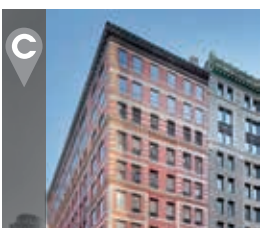
Lage: Helsinki  
Objekt: Fab9  
Übergang Nutzen/Lasten:  
03/2022



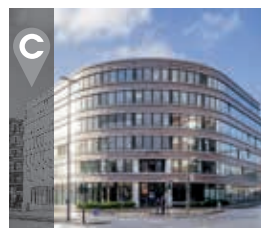
Lage: Lille  
Objekt: Panorama  
Übergang Nutzen/Lasten:  
09/2021 (im Bau befindlich)



Lage: Barcelona  
Objekt: Pentagon-Portfolio  
Übergang Nutzen/Lasten:  
08/2021 (Fünf Immobilien)



Lage: Boston / USA  
Objekt: 147 Milk Street  
Übergang Nutzen/Lasten:  
03/2021



Lage: Hamburg  
Objekt: Hammer Straße  
Übergang Nutzen/Lasten:  
01/2021

- <sup>4)</sup> Die Fondspreise wurden am 3. Mai 2022 um den Betrag der Ausschüttung in Höhe von 2,70 EUR reduziert.
- <sup>5)</sup> Anteil von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften bezogen auf die Summe aller Vermögensgegenstände
- <sup>6)</sup> Die vorhandene Liquidität übersteigt die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 5,0 % des Fondsvermögens und wird u.a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für den Erwerb der nächsten Immobilien benötigt.
- <sup>7)</sup> Anteil am Fondsvermögen
- <sup>8)</sup> Anteil am Gesamtimmobilienvermögen
- <sup>9)</sup> Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der seit 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, welche vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.
- <sup>10)</sup> Die Volatilität ist ein Risikomaß und zeigt die Schwankungsintensität des Anteilwertes innerhalb eines bestimmten Zeitraums.
- <sup>11)</sup> Kreditrisikostandardansatz (KSA) gemäß Basel III nach der EU-Richtlinie Capital Requirements Directive (CRD V) sowie der dazugehörigen EU-Verordnung Capital Requirements Regulation (CRR II)

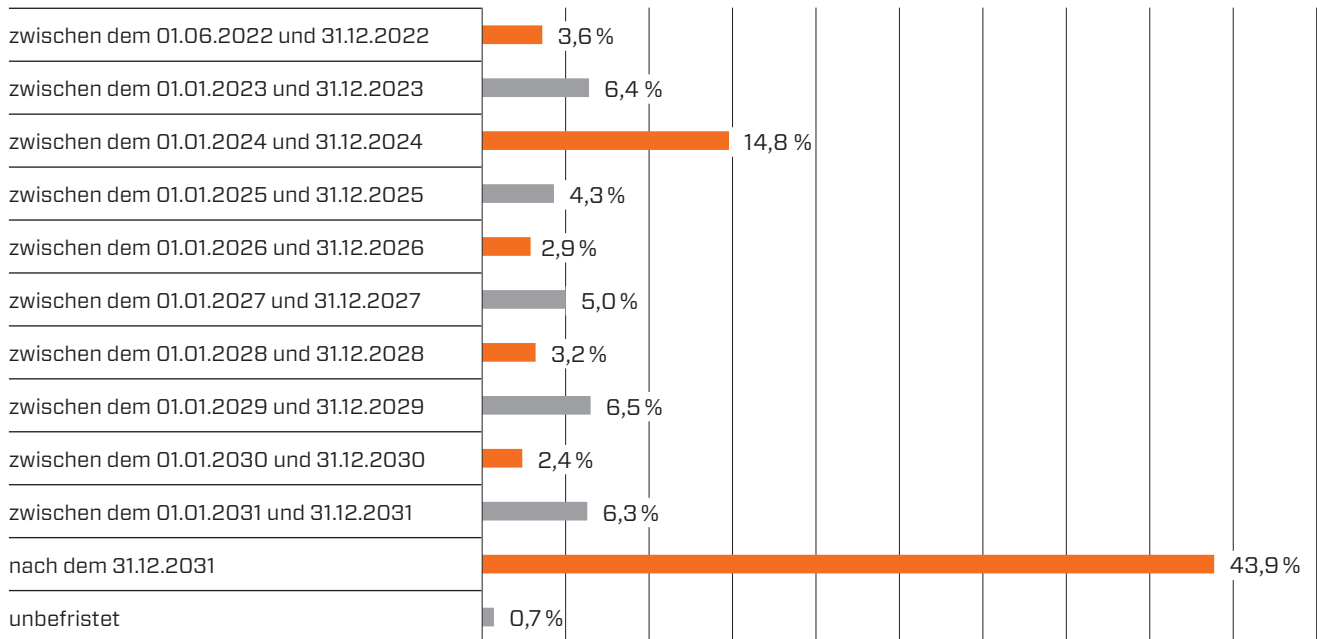
Detaillierte Informationen zu allen renditestarken Fondsimmobilien finden Sie auf der Website: [www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de). Über den folgenden QR-Code gelangen Sie direkt dorthin:



Stand: 31. Mai 2022

## Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmieterträge

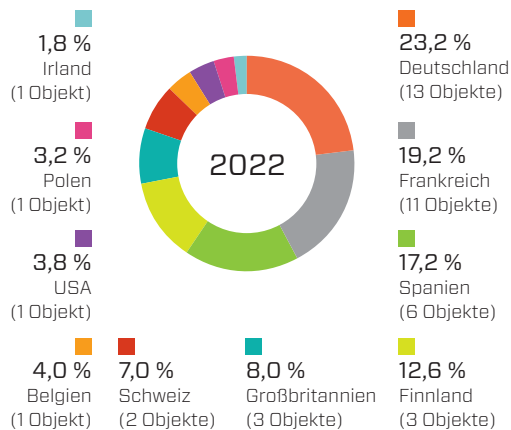
Stand: 31.05.2022



## Geografische Verteilung der Immobilien /

auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

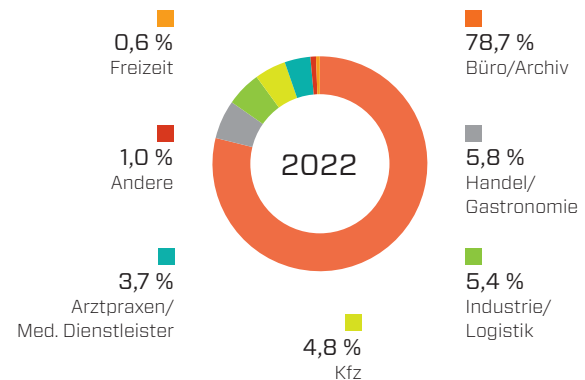
Stand: 31.05.2022



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

auf Basis der Jahresmieterträge

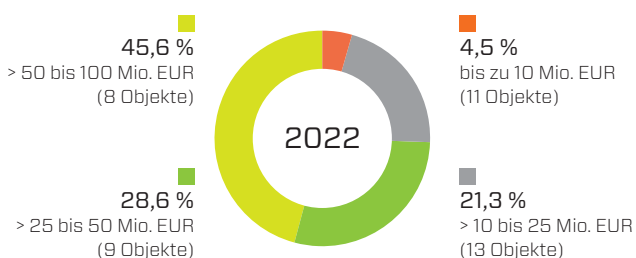
Stand: 31.05.2022



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

auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

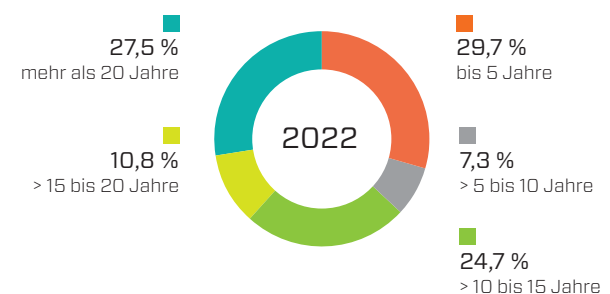
Stand: 31.05.2022



## Wirtschaftliche Altersstruktur<sup>1)2)</sup> /

auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise

Stand: 31.05.2022



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

<sup>2)</sup> Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigen Gutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

## Fondsmanagementbericht

Mit 42 Immobilien im Bestand ist der LEADING CITIES INVEST zum 31. Mai 2022 an 27 Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, der Schweiz, Polen, Spanien, Irland, Finnland und den USA investiert. Das Immobilienportfolio ist über die Nutzungsarten Büro, Industrie/Logistik, Einzelhandel/Gastronomie, Arztpraxen/Med. Dienstleister und Freizeit erfolgreich diversifiziert und mit 94,4 % praktisch vollvermietet. Im März 2022 hat das Fondsmanagement zwei attraktive Immobilien erworben, die Büroimmobilie »Fab9« in Helsinki und das Objekt »Lambda«, ein Logistikstandort bei Chemnitz. Ganz aktuell wurde Anfang Juni 2022 die Schweizer Immobilie »Chiquita-Headquarter« verkauft. Das Immobilienportfolio wird im Rahmen der Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« sukzessive nachhaltig positioniert. Zum 31. Mai 2022 sind insgesamt 20 Immobilien im Wert von rund 858 Mio. EUR zertifiziert oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren. Das entspricht einer Zertifizierungsquote von rund 72,4 % bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des LEADING CITIES INVEST. Zum 1. Mai 2022 wurde der Fonds auf Artikel 8 SFDR umgestellt und ist damit als ESG-Produkt klassifiziert. 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 kurz vor der Pandemie das einzige Hotel sowie die Zentrale eines Hotelanbieters verkauft wurde. Der LEADING CITIES INVEST wurde im Juni 2022 mit der Note »a<sub>AI</sub>« durch die renommierte Ratingagentur Scope ausgezeichnet. Mit dem Ratingergebnis befindet sich der Fonds weiterhin innerhalb der höchsten Notenstufe der Gewerbefonds für Privatanleger und zählt damit 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. Für den Scope Award 2022 zählte sie zu den Nominierten in zwei Kategorien. Im aktuellen Asset Management Rating von Juni 2022 bestätigte Scope die Note »AA<sub>AMR</sub>« unter anderem aufgrund der im 1-, 3- und 5-Jahres-Vergleich immer in der Spitzengruppe der Europafonds liegenden Performance des LEADING CITIES INVEST. Aktuelle Informationen zum LEADING CITIES INVEST finden Sie im Internet unter [www.LCI-Fonds.de](http://www.LCI-Fonds.de) und insbesondere im aktuellen Halbjahres- und Jahresbericht.

## Anlegerprofil

### + Der Fonds eignet sich:

- für Anleger, die eine risikogestreuete Anlage in Immobilien suchen
- bei Interesse an Immobilieninvestitionen an ausgesuchten Standorten überwiegend in Europa und ggf. selektiv in den USA
- bei Interesse an einem hohen steuerfreien Anteil – die steuerliche Behandlung insgesamt hängt von den persönlichen Verhältnissen des Kunden ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein
- bei einem Anlagehorizont von drei, idealerweise fünf Jahren

### - Der Fonds eignet sich nicht:

- bei einem Anlagehorizont unter drei Jahren
- für Anleger, die gezielt Markttrends nutzen wollen
- für Anleger, die nicht in der Lage sind, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen.

### Hinweis:

Das Fact-Sheet 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 die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Document) maßgeblich. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise. Diese werden bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der Verwalterin M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgehalten. 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. Das Fact-Sheet 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.

**Verkaufsbeschränkung:** Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der LEADING CITIES INVEST sind und werden nicht gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile des Fonds sind und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile des LEADING CITIES INVEST dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. Ausführliche Informationen dazu entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt.

## Chancen und Risiken

### + 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 Risikostreuung 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.

### Hinweis:

Ausführliche Erläuterungen zu den Anlagezielen und der Anlagepolitik sowie den Risiken entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt.

### - 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 Mietausfallrisiko, 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.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern. Nähere steuerliche Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Personen, die Investmentanteile erwerben wollen, halten oder eine Verfügung im Hinblick auf Investmentanteile beabsichtigen, wird empfohlen, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe über die individuellen steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens oder der Veräußerungen der in dieser Unterlage beschriebenen Investmentanteile beraten zu lassen. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zusammenhänge der Investition und deren Geeignetheit bzw. Angemessenheit für die jeweilige Person wird eine Anlageberatung durch einen geeigneten Anlageberater empfohlen.