

# Fact-Sheet

## Eckdaten

Kapitalverwaltungsgesellschaft	KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
ISIN/WKN	DE0006791825/679182
Basiswährung	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.
Auflegungsdatum	15. Juli 2013/Hereinnahme ersten Anlegerkapitals: 20. November 2013
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ertragsausschüttung	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.
Letzte Ausschüttung	Gesamtausschüttung i. H. v. 2,44 EUR je Anteil am 6. Mai 2019 (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 depot-führenden Stelle)
Anteilerwerb	bewertungstäglich bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH, der Verwahrstelle und anderen Kreditinstituten
Mindesthaltefrist/Kündigungsfrist	24 Monate/12 Monate
Rücknahmetermine	bewertungstäglich nach Ablauf der Mindesthaltefrist 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>1)</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 Verkaufvergütung	Bis zu 2,0 % des Anschaffungsaufwandes, des Verkaufspreises bzw. der Bau-/Umbauaufwendungen der jeweiligen Immobilie
Gesamtkostenquote <sup>2)</sup>	1,08 % zum 31. Dezember 2018

<sup>1)</sup> Für eine detaillierte Auflistung der Kosten und Gebühren siehe Verkaufsprospekt S. 44 ff. »Verwaltungs- und sonstige Kosten«.

<sup>2)</sup> Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 31. Dezember 2018 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken.

**Vermittlervergütung:** Der Vermittler erhält von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von der das Depot des Kunden führenden Bank eine Provision von bis zu 100 % des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechneten Ausgabeaufschlags (Vermittlungsprovision) und regelmäßige Provisionen auf den gehaltenen Anteilbestand (Vermittlungsfolgeprovision). Der Vermittler muss den Kunden über die konkrete Höhe dieser Provisionen gemäß § 70 WpHG informieren.

**Fondspreise**

Anteilwert <sup>3)</sup>	105,84 EUR
Ausgabepreis <sup>3)</sup>	111,66 EUR

**Struktur des Fondsvermögens**

Fondsvermögen	452,5 Mio. EUR
Immobilienvermögen	429,5 Mio. EUR
- davon direkt gehalten	337,3 Mio. EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	92,2 Mio. EUR
Bankguthaben	151,7 Mio. EUR
-davon Kontokorrentguthaben	151,7 Mio. EUR (100 %)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	105,7 Mio. EUR
Immobilieninvestitionsquote <sup>4)</sup>	65,6 %
Liquiditätsquote (brutto) <sup>5) 6)</sup>	33,5 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>7)</sup>	26,8 %
Fremdwährungsanteil <sup>6)</sup>	11,5 %

**Immobilienportfoliostruktur**

Fondsobjekte	26
- davon direkt gehalten	23
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3
Standorte	7 Länder (19 Städte)
Vermietungsquote <sup>8)</sup>	99,9 %

**Die Fondsobjekte auf einen Blick**

Objekt	Lage	Besitzübergang
Kugelhaus	Dresden	vorauss. 2. HJ 2019
Pau Claris	Barcelona	09/2019
Le Galilée	Toulouse	09/2019
Liebigstraße 6	Frankfurt am Main	09/2019
300 Prado	Marseille	05/2019
Renaissance	Warschau	05/2019
Notre Dame	Nizza	04/2019
Chiquita Headquarter	Etoy/Lausanne	02/2019
Logistik-Portfolio Deutschland	Buchholz, Kiel, Lübeck, Chemnitz, Erfurt, Bochum	12/2018 bzw. 01/2019
Greenside	Edinburgh	07/2018
3 Copthall Avenue	London	06/2018
Nerviens 85	Brüssel	07/2017
Campus E	München	06/2017
Le Copernic	Paris / Meudon	04/2017
Oeder Weg	Frankfurt am Main	01/2016
Colonnaden 3	Hamburg	07/2015
ADAGIO ACCESS	Brüssel	12/2014
Rue de Charonne (fünf separate Einzelhandelsobjekte)	Paris	11/2014

**Wertentwicklung\***

12-Monatsperiode	Wertentwicklung (Brutto p.a.) **	Wertentwicklung (netto p.a.) ***
per 30.09.2019	3,8 %	3,8 %
per 30.09.2018	2,9 %	2,9 %
per 30.09.2017	3,3 %	3,3 %
per 30.09.2016	3,5 %	3,5 %
per 30.09.2015	4,4 %	-1,0 %

\* 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 30. September 2014: 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 seit Auflage	0,97 %
Solvabilität (Ø Risikogewicht nach KSA-Ansatz) <sup>9)</sup>	83 %

**Risiko- und Ertragsprofil (SRRI) <sup>10)</sup>**

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

<sup>10)</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-Wertentwicklungsstatistik 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.

<sup>3)</sup> Die Fondspreise wurden am 6. Mai 2019 um den Betrag der Gesamtausschüttung in Höhe von 2,44 EUR reduziert.

<sup>4)</sup> Anteil von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften bezogen auf die Summe aller Vermögensgegenstände

<sup>5)</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>6)</sup> Anteil am Fondsvermögen

<sup>7)</sup> Anteil am Gesamtimmobilienvermögen

<sup>8)</sup> Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der ab 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.

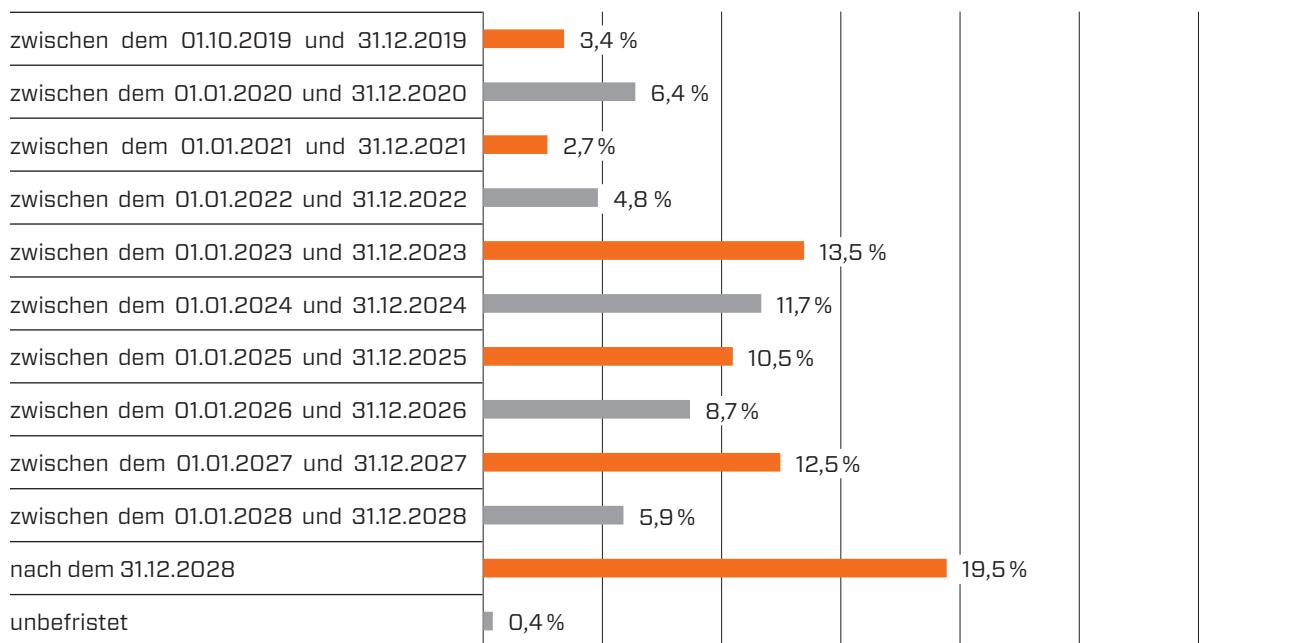
<sup>9)</sup> Kreditrisikostandardansatz (KSA) gemäß Basel III nach der EU-Richtlinie Capital Requirements Directive (CRD IV) sowie der dazugehörigen EU-Verordnung Capital Requirements Regulation (CRR)

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

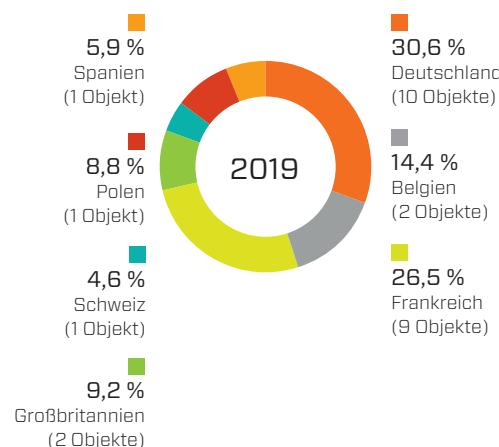


**Auslaufende Mietverträge / auf Basis der Jahresmietterträge**

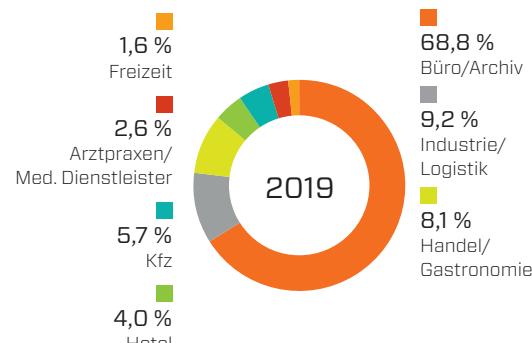
Stand: 30.09.2019

**Geografische Verteilung der Immobilien /**  
auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

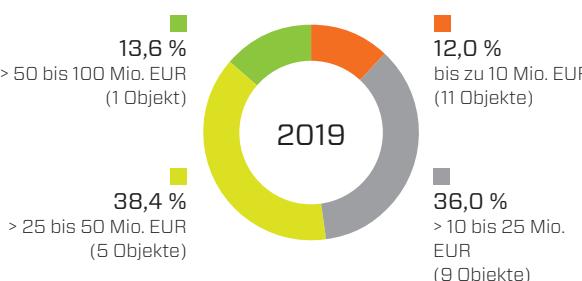
Stand: 30.09.2019

**Nutzungsarten der Immobilien /**  
auf Basis der Jahresmietterträge

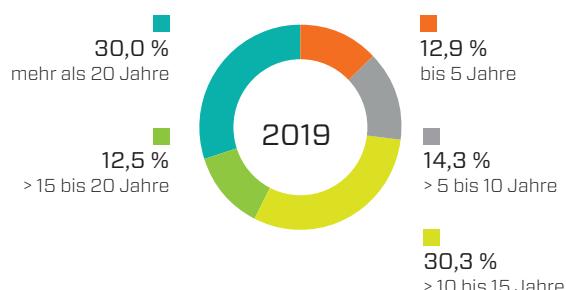
Stand: 30.09.2019

**Größenklassen der Immobilien /**  
auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 30.09.2019

**Wirtschaftliche Altersstruktur<sup>1)</sup> /**  
auf Basis der Verkehrswerte / Kaufpreise

Stand: 30.09.2019

<sup>1)</sup> Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

## Fondsmanagementbericht

Mit 26 Immobilien im Bestand ist der LEADING CITIES INVEST bereits an 19 Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, der Schweiz, Polen und Spanien investiert. Das Immobilienportfolio ist über die Nutzungsarten Büro, Industrie/Logistik, Einzelhandel/Gastronomie, Hotel, Arztpraxen/Medizinische Dienstleistungen und Freizeit erfolgreich diversifiziert und mit 99,9 % praktisch vollvermietet. Im Mai 2019 wurde bereits die zweite Immobilie des LEADING CITIES INVEST (»ACCOR HQ«) erfolgreich verkauft. Nachdem im Mai 2019 die Immobilien »300 Prado« in Marseille/Frankreich sowie »Renaissance« in Warschau/Polen erworben wurden, erfolgten im September 2019 die Besitzübergänge der zweiten Frankfurter Immobilie »Liebigstraße 6« und der bereits im vergangenen Jahr akquirierten Immobilie »Le Galilée« in Toulouse. Darüber hinaus investierte der Fonds mit »Pau Claris«/Barcelona erstmals in Spanien. 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 risikogestreute 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 Jahres- und Halbjahresbericht sowie der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Document) maßgeblich. Diese werden bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der Verwahrstelle und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereithalten. 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 zugesagen, dass der Handel im Freiverkehr nicht künftig eingestellt wird.

## Chancen und Risiken

### 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 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 Teilverfestellung 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.

Das Fact-Sheet entspricht weitestgehend den aktuellen Vorgaben des WpHG, einschlägigen Verordnungen und Rundschreiben der BaFin sowie den Empfehlungen des Branchenverbands BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Damit werden jedoch nicht sämtliche Informationspflichten nach WpHG abgedeckt. Insbesondere muss der Vertriebspartner 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.

## Hinweis:

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