

Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Offener Immobilienfonds LEADING CITIES INVEST;
WKN / ISIN: 679182 / DE0006791825

Verwaltet von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Sie ist Teil der KanAm Grund Group.

Ziele und Anlagepolitik

Als Anlageziele des LEADING CITIES INVEST werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein Wertzuwachs angestrebt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt zu diesem Zweck Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften weltweit. Dabei soll eine breit gestreute, risikogewichtete Verteilung des Fondsvermögens an globalen Immobilienmärkten erreicht werden. Angelegt wird an entwicklungsfähigen Standorten, die absehbare Renditen in Verbindung mit einem angemessenen Risiko erwarten lassen.

Gemäß den Anlagebedingungen dürfen in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum bis zu 100 % des Werts des Sondervermögens – abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 % des Werts des Sondervermögens – investiert werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, sofern sich diese in den im Anhang zu § 1 Absatz 2 der »Besonderen Anlagebedingungen« genannten Staaten befinden und die weiteren Erwerbsvoraussetzungen nach den »Besonderen Anlagebedingungen« erfüllt sind.

Anlageobjekte sind gewerblich genutzte Immobilien wie Geschäfts- und Bürogebäude für Verwaltung, Handel und Dienstleistungen. Bevorzugt wird in gut ausgestattete und möglichst langfristig vermietete Büroimmobilien investiert. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden erwirbt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch Grundstücke für Projektentwicklungen, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft entweder selbst entwickelt oder zum Zweck der Risikominde rung durch geeignete Vertragspartner entwickeln lässt. Bei der Auswahl der Immobilien stehen nicht nur deren nachhaltige Ertragskraft, sondern auch eine ausgewogene Mieterstruktur sowie die Streuung der einzelnen Objekte hinsichtlich Region, Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund. Damit soll eine unter Risiko- und Renditegesichtspunkten bestmögliche Diversifikation des Portfolios gewährleistet werden.

Der LEADING CITIES INVEST darf bis zu 30 % des Verkehrswertes aller Immobilien Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren.

Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Soweit der Fonds Geldmarktinstrumente als liquide Anlagen erwirbt, müssen diese min-

destens über eine Schuldnerinstufung »Investment-Grade« verfügen, also eine Bewertung der Kreditwürdigkeit eines Emittenten oder Schuldners mit gut oder sehr gut durch eine Rating-Agentur. Sonstige Anleihen werden nur erworben, wenn sie von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassen sind. Schließlich darf der Fonds auch Gegenstände erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt. Der Fonds setzt Derivatgeschäfte ein, um mögliche Verluste infolge von Zinsschwankungen/Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert – nicht notwendig 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z. B. Wertpapieren oder Zinssätzen abhängt.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unter »Kosten« aufgeführten Prozentsätzen und können die Rendite des Fonds mindern.

Die Erträge des Fonds werden grundsätzlich ausgeschüttet.

Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Für Anleger ist eine Rückgabe nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten und die Rückgabe mindestens zwölf Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabekündigung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat. Mit dem Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) mit Wirkung zum 22. Juli 2013 wurde der Freibetrag von 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr abgeschafft. Damit gelten für alle Neuanlagen des am 15. Juli 2013 aufgelegten LEADING CITIES INVEST einheitlich gleiche Bedingungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Sie kann die Rücknahme auch aussetzen, wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Empfehlung: Dieser Fonds ist für Anleger geeignet mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont von (3) drei Jahren, idealerweise (5) fünf Jahren.

Risiko- und Ertragsprofil

Mit einer Anlage in den LEADING CITIES INVEST können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden sein.

Immobilienrisiken:

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Miethaltern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

Projektentwicklungen:

Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften:

Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Fremdfinanzierte Immobilien:

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertverluste.

Liquiditätsrisiken:

Immobilien und andere Vermögensgegenstände können – anders als z. B. Aktien – nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anteilrücknahme aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggfs. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

Besonderes Preisänderungsrisiko:

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Neuanleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabekündigung ist.

Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist:

Auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) kann nur nach Einhaltung der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist reagiert werden.

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

Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:	
Ausgabeaufschlag	bis zu 5,5 % (zzt. 5,5 %)
Rücknahmeabschlag	0,0 %
Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage bzw. vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.	
Kosten, die vom Fonds im Laufe des Geschäftsjahres abgezogen werden:	
Laufende Kosten	1,08 %
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:	
Gebühren bei a) An- und Verkauf von Immobilien sowie Baumaßnahmen, b) Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapierdarlehensgeschäften und Wertpapierpensionsgeschäften sowie c) Durchsetzung gerichtlich und außergerichtlich streitiger Ansprüche:	
Bis zu 2,0 % bei a) des An- oder Verkaufspreises, bei b) der Erträge aus diesen Geschäften, bei c) der für das Sondervermögen nach Abzug und Ausgleich der aus diesem Verfahren für das Sondervermögen entstandenen Kosten vereinbahrten Beträge (Näheres siehe Abschnitt Verwaltungs- und sonstige Kosten des Verkaufsprospektes).	Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) betrug 0,55 % des durchschnittlichen Fondsvermögens im letzten Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2018 endete.

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann der Ausgabeaufschlag geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie dem Abschnitt Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag des Verkaufsprospektes entnehmen oder beim Vertreiber der Fondsanteile erfragen.

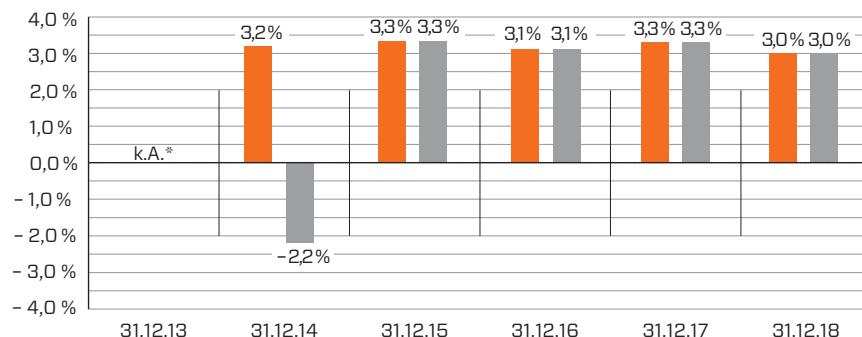
Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 31. Dezember 2018 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Sie beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkauf und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien-Gesellschaften.

Frühere Wertentwicklung p.a.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die -zukünftige Entwicklung.

Der LEADING CITIES INVEST wurde am 15. Juli 2013 aufgelegt. Erstes Anlegerkapital wurde am 20. November 2013 hereingenommen.

Die historische Wertentwicklung wurde in Euro abgerechnet.



■ **Brutto-Wertentwicklung:**
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. Dezember 2013:** 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.

* Keine Angabe, da der Fonds erst am 15. Juli 2013 aufgelegt und erstes Anlegerkapital am 20. November 2013 hereingenommen wurde.

Praktische Informationen

- Die Verwahrstelle des Fonds ist die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg.
- Den Verkaufsprospekt, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf der Homepage www.LCI-Fonds.de.
- Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.kanam-grund.de veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.
- Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.
- Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.
- Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Prospekts vereinbar ist.
- Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat von der BaFin eine Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) erhalten.
- Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2018.