WKN 679182 ISIN DE0006791825 Offener Immobilienfonds der neuen Generation



### News für Vertriebspartner



Nr. 16 | 24. November 2023

# LEADING CITIES INVEST – Verkehrswertanpassung und Ausblick

- Turnusmäßige Bewertung im vierten Quartal führt zu Anteilpreisanpassung von 104,76 EUR auf 93,21 EUR gültig ab 25. November 2023 (Differenz: 11,55 EUR)
- Zinswende und reduzierte Immobilienpreise werden durch externe Bewerter berücksichtigt
- Ertragslage der Immobilien unverändert gut
- Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 wie gewohnt im Mai nächsten Jahres geplant

Sehr geehrter Herr,

die Zinswende der Zentralbanken sorgt für ein schwieriges Immobilienmarktumfeld. Trotz eines reduzierten Transaktionsvolumens hat sich ein Immobilienmarkt mit deutlich niedrigeren Immobilienpreisen gebildet. Die externen Bewerter haben diese Situation nunmehr in der turnusmäßigen Bewertung im vierten Quartal berücksichtigt und die Verkehrswerte des Immobilienportfolios insgesamt um rund 10 % reduziert.

Die Qualität des Immobilienportfolios bleibt davon unberührt. Der LEADING CITIES INVEST ist in guten Lagen investiert, die Vermietungsquote entspricht unverändert einer Vollvermietung, die Laufzeit aller Mietverträge beträgt rund sieben Jahre und das Mieterportfolio ist außerordentlich bonitätsstark.

Die Anleger können daher aus heutiger Sicht auch weiterhin mit einer attraktiven Ertragsausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 im Mai nächsten Jahres rechnen!

Was sind die Gründe für das Ergebnis der Immobilienbewertung im vierten Quartal 2023?

Der historisch schnelle Anstieg der Zinsen und das aktuelle Kapitalmarktumfeld haben Auswirkungen auf die Bewertung des Immobilienportfolios.

#### Ratings und Awards:

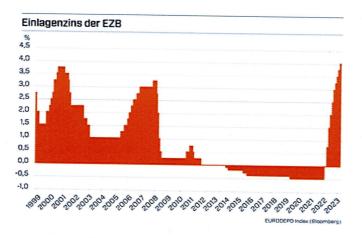


**Druckversion News** 

Download Q&A

Anmeldung 15-Minutes Breaking News





- Die Nachfrage nach Immobilien ist aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus europaweit um mehr als 60 % zurückgegangen.
- Immobilientransaktionen finden statt, aber auf einem deutlich geringeren Preisniveau. Im Jahresvergleich gibt es Preisunterschiede von rund 20 %, teilweise auch mehr.
- Die hohen Inflationsraten lassen zwar die Mieten im Portfolio des LEADING CITIES INVEST steigen, die Wertkorrekturen der Immobilien können sie aber nicht vollständig kompensieren.
- Die externen Bewerter berücksichtigen sinkende Kaufpreise und steigende Mieten in den aktuellen Wertfortschreibungen. Das Resultat sind Wertkorrekturen von insgesamt rund 10 % über das gesamte Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST.

## Die Erfolgsfaktoren im LEADING CITIES INVEST sind unverändert geblieben!

- 96 % Vermietungsquote bei einer durchschnittlichen Ausfallwahrscheinlichkeit von lediglich 0,4 % des Mieterportfolios.
- Rund 40 % Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die nahezu keinem Ausfallrisiko unterliegen.
- Rund 45 % der Mietverträge laufen weit über das Jahr 2032 hinaus und sorgen so für Ertragsstabilität.
- Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 ist wie gewohnt im Mai nächsten Jahres geplant.

## Mittelrückgaben: Mögliche negative Auswirkungen auf Anteilpreis und Anlageergebnis

- Für bis heute vorliegende Anteilrückgaben wird der Fonds über ausreichend Liquidität verfügen und dafür auch einzelne Verkäufe zur Liquiditätsbeschaffung umsetzen.
- Für etwaige zukünftige unwiderrufliche Anteilrückgaben von Anlegern würden zusätzliche Immobilienverkäufe notwendig.
- Immobilienverkäufe verursachen Kosten und sind auch auf Basis der neuen Verkehrswerte im aktuellen Marktumfeld nicht risikolos.
- Weitere Anteilpreisreduzierungen sind dann nicht auszuschließen.
- Der LEADING CITIES INVEST verfügt über ein qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio, das langfristig stabile Erträge erwirtschaften soll. Ungeplante

Immobilienverkäufe infolge von Anteilrückgaben verändern die ausgewogene Portfoliostruktur.

## Mittelzuflüsse: Mögliche positive Auswirkungen auf den Anlageerfolg

- Mit den Zinspausen der Zentralbanken stabilisieren sich die Marktaussichten. Bis zum Anstieg des Transaktionsvolumens auf das Niveau der Vorjahre erwarten Marktteilnehmer gute Kaufgelegenheiten.
- Mit neuen Mittelzuflüssen kann der LEADING CITIES INVEST im aktuellen Markt auch als Käufer auftreten. Anleger können so an künftigen Marktchancen partizipieren. Immobilien können ggf. zu günstigeren Preisen und höheren Renditen erworben werden. Dies kann sich dann positiv auf den künftigen Anlageerfolg des LEADING CITIES INVEST auswirken.

#### Mit freundlichen Grüßen

#### Ihr Vertriebsteam bei der KanAm Grund

KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der KanAm Grund
Group

OMNITURM, Große Gallusstraße 18 60312 Frankfurt am Main (Mo.-Do. von 9-12 Uhr) Fax: 069-71 04 11 100 Website KanAm Grund

Tel.: 0800-589 3555

Website LCI info@LCI-Fonds.de

Hinweis: Diese Information stellt weder eine Anlage-, Steueroder Rechtsberatung noch ein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils dar. Bei dieser Information handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken. Die in dieser Information 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. 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 das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Diese Unterlagen sind kostenlos in deutscher



## LEADING CITIES INVEST – Verkehrswertanpassung und Ausblick



# Warum haben die externen Bewerter nicht früher mit Wertanpassungen reagiert?

Seit Sommer 2022 hat die EZB in insgesamt zehn Zinsschritten die Leitzinsen erhöht. Als Reaktion auf die Zinswende ist insbesondere im Jahr 2023 das Transaktionsvolumen deutlich zurückgegangen. Gleichzeitig zeigen sich Auswirkungen der Zinswende auf die Kaufpreise von Immobilien auch erst mit etwas Verzug, da Transaktionen einige Wochen bis Monate in Anspruch nehmen. Trotz Rückgangs des Gesamtvolumens finden Immobilientransaktionen statt, inzwischen auf einem angepassten Marktniveau. Dieses haben die externen Bewerter nunmehr für die Bewertung im vierten Quartal 2023 herangezogen.

Die bis Ende des dritten Quartals 2023 durchgeführten Bewertungen der 41 Objekte im LEADING CITIES INVEST hatten keine gravierenden Wertanpassungen zur Folge, da Auf- und Abwertungen sich in den meisten Fällen ausgeglichen haben. Anteilpreiswirksame Verkehrswertanpassungen erfolgten in der jüngsten Vergangenheit am

- 26. September 2023 mit 0,20 EUR pro Anteil und
- 17. November 2023 mit 0,29 EUR pro Anteil.

Grundsätzlich gelten Bewertungsergebnisse der Immobilien so lange als nicht realisiert, bis Immobilienverkäufe stattfinden. Dies bedeutet, dass aktuelle Abwertungen mit künftig möglichen Aufwertungen wieder ausgeglichen werden können.





## Erwarten Sie weitere Abwertungen im Immobilienbestand?

Die Bewertung der Immobilien erfolgt ausschließlich durch externe Bewerter, d.h. durch unabhängige, auf Immobilienbewertung spezialisierte Sachverständige. Daher kann die KanAm Grund hinsichtlich zukünftiger Bewertungen der Objekte im LEADING CITIES INVEST keine valide Aussage treffen. Mit der Bewertung der Fondsobjekte im vierten Quartal 2023 haben die externen Bewerter das aktuelle Marktniveau im Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST reflektiert.

# 3

# Inwieweit sind Anteilrückgaben Auslöser von Anteilpreisanpassungen?

Wie auch bei anderen Assetklassen können Anleger Anteile an Offenen Immobilien-Publikumsfonds erwerben, diese aber auch wieder zurückgegeben. Übersteigen die Rückgaben die Zuflüsse, reduziert sich die Fondsliquidität.

Ein geeignetes Mittel zur Liquiditätsbeschaffung sind Immobilienverkäufe. Damit können einerseits Mittelrückgaben bedient werden und kann andererseits die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds sichergestellt werden. Immobilienverkäufe lösen jedoch Transaktionskosten aus, die die Fondsperformance belasten, sofern diese Kosten nicht durch das Verkaufsergebnis gedeckt werden können.



## Ist mit einer Aussetzung der Anteilrücknahme zu rechnen?

Durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurden im Jahr 2013 für neu ausgegebene Anteile Mindesthalte- und Kündigungsfristen von 24 bzw. zwölf Monaten eingeführt, die plötzliche und unerwartete Rückgaben ausschließen sollen. Mit der Auflage des LEADING CITIES INVEST im Jahr 2013 haben alle Anteile – neben der Mindesthaltedauer – die einheitliche Kündigungsfrist von zwölf Monaten.

Zur Liquiditätsbeschaffung können Immobilien veräußert werden. Sollten diese Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung nicht ausreichen, ist eine Anteilrücknahmeaussetzung für Offene Immobilienfonds grundsätzlich möglich.



### Wie hoch ist die aktuelle Liquiditätsquote?

Aktuell beträgt die Liquiditätsquote 9,3 % (Stand 24. November 2023).

Für bis zum aktuellen Zeitpunkt vorliegende Anteilrückgaben wird der Fonds über ausreichend Liquidität verfügen und dafür auch einzelne Verkäufe zur Liquiditätsbeschaffung umsetzen. Für etwaige zukünftige unwiderrufliche Anteilrückgaben von Anlegern würden zusätzliche Immobilienverkäufe notwendig.



#### 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

Hinweis: 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 in dieser Information 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. 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 das Basisinformationsblatt (PRIIP KID) 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 & CD (AG & Co.) KGBA in Hamburg sowie in elektronischer Form unter www.leading-cities-invest.de/news-und-service/downloads erhältlich. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Unter www.kanam-grund.de/de/Beschwerdeformular/ erhalten Sie zudem eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache als Download. Im Fall des grenzüberschreitenden Vertriebs kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Informationen über die nachhaltigkeitsvervenhan 18 der Gerbandschaltigkeitsbezogenen-offenlegungspflichten. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß dem Verkaufsprospekt berücksichtigt werden.