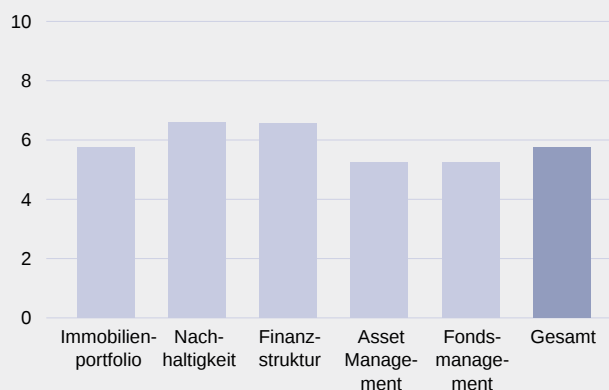


Ratingergebnis

Rating	b _{AIF}
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	11.06.2025
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2024
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	ja

Rating Scorecard



Analysten

Stephanie Lebert	Lead Analyst	s.lebert@scopeanalysis.com
Sonja Knorr	Backup Analyst	s.knorr@scopeanalysis.com

Ratingbegründung

Scope bestätigt das Fondsrating des LEADING CITIES INVEST mit b (AIF)

Die Risikoparameter des Fonds haben sich verschlechtert. Besonders die negative Performance und die überdurchschnittlich hohe Kreditquote belasten das Rating. Hervorzuheben sind die überdurchschnittliche Vermietungsquote und die seit Jahresanfang wieder positive Wertentwicklung des Produktes.

Fondsstrategie

Der LEADING CITIES INVEST ist ein europäisch investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der an Privatanleger vertrieben wird. Die Fondsstrategie zielt vorwiegend auf Immobilien, die überwiegend in den Metropolen Europas und in den USA belegen sind. Der Fokus liegt hierbei auf dem Bürosegment sowie untergeordnet auf alternativen Nutzungsarten wie beispielsweise Logistik zur Beimischung.

Zum Berichtsstichtag verfügt der Fonds über ein Fondsvermögen in Höhe von rund 571,8 Mio. Euro bei einem Immobilienvermögen in Höhe von 644,4 Mio. Euro. Der Fokus des Fondsmanagements lag im Berichtszeitraum 2024 auf der Liquiditätsbeschaffung, um die vorhandenen Anteilscheinrückgaben fristgerecht bedienen zu können. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Veräußerung von 22 Fondsimmobilen, wobei für eine Immobilie der Nutzen- und Lastenwechsel erst nach Ende des Berichtszeitraums im Jahr 2025 stattfand. Dies mündete in einer starken Reduktion sowohl des Fondsvermögens um 34% als auch des Immobilienvermögens um 39%.

In den vergangenen Monaten erlebte die Branche Nettomittelabflüsse, die aufgrund der erfolgten Kündigungen anhalten und ein weiteres Abschmelzen des Vermögens in der Gesamtbranchenbetrachtung nach sich ziehen werden. Auch 2025 werden die Bruttomittelabflüsse aufgrund der bereits erfolgten und noch zu bedienenden Kündigungen hoch bleiben. Auch der LEADING

CITIES INVEST konnte sich dieser veränderten Marktsituation nicht entziehen. Das Netto-Mittelaufkommen des Fonds lag im Kalenderjahr 2024 mit rund -151,8 Mio. Euro deutlich im negativen Bereich.

Seit dem 01.05.2022 erfüllt der LEADING CITIES INVEST die Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor gemäß Artikel 8. Darüber hinaus kann der Fonds Angaben der KVG zufolge als Artikel-8-Plus-Produkt laut der MiFID II-Richtlinie gemäß Verbändekonzept an Anleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen vertrieben werden. Der LEADING CITIES INVEST ist ein Finanzprodukt, das das ökologische Merkmal „Reduzierung der CO₂-Emissionen von Immobilien“ und bei der Liquiditätsanlage auch „gute Unternehmensführungs“-Merkmale berücksichtigt und fördert. Folgende drei nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Fondsebene (PAIs) werden berücksichtigt: Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien (PAI 17), Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (PAI 18) und Intensität des Energieverbrauchs (PAI 19). Laut Angaben des Asset Managers sind 100% des Immobilienvermögens SFDR-konform zum 31.12.2024. Die Taxonomiequote wird zum gleichen Stichtag mit 10,6% angegeben.

Analysebasis & Asset Manager

Die Basis dieses Ratings bilden eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung für den Fonds und ein Interview mit dem Fondsmanagement.

Als die das Produkt verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die zur KanAm Grund Group gehört, und für die zum Zeitpunkt dieses Ratings kein separates Asset Management Rating durch Scope vorliegt.

Die KanAm Grund Group zählt zu den mittelgroßen Immobilien Fonds- und Asset Managern mit internationaler Reichweite, die auf ein Immobilientransaktionsvolumen von rund 32 Mrd. Euro seit Gründung verweisen kann. Das verwaltete Immobilienvermögen der KanAm Grund Group beläuft sich zum 31.12.2024 auf 5,0 Mrd. Euro, das in 96 Immobilien über 43 Standorte und 15 Länder investiert ist.

Marktlage

Steigende Zinsen und hohe Inflationsraten führten in den Jahren 2022 und 2023 zu einem Einbruch des Immobilien-Transaktionsmarktes, welcher sich aktuell zwar leicht erholt, jedoch weiterhin nur eingeschränkt funktioniert. Kombiniert mit weiteren Unsicherheitsfaktoren wie den sich wandelnden Nutzeranforderungen an die Gebäude, vor allem hinsichtlich ESG und des künftigen Büroflächenbedarfs, sowie den politischen und konjunkturellen Entwicklungen erhöhen sich die Risiken in vielen Segmenten weiter. Leerfallende Flächen und sinkende Mieten sind die unmittelbaren Auswirkungen, mit denen vor allem Objekte abseits der A-Lagen zu kämpfen haben. Scope geht davon aus, dass besonders dem Bürosektor weitere Herausforderungen bezüglich der Vermietung und auch hinsichtlich der Bewertung bevorstehen.

Bei Mietern zeigt sich in der Tendenz ein sinkender Flächenbedarf im Bürosektor. Dies resultiert aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und einem Umdenken hinsichtlich der Flächennutzung. Ein höheres Maß flexibler Arbeit verändert die Anforderungen an die Gestaltung der Büroflächen vieler Unternehmen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund von Mitarbeiterbindung und Unternehmensidentifikation werden Gebäude an erstklassigen Lagen, die über eine gute ÖPNV-Anbindung, flexible Nutzungskonzepte, hervorragende technische Voraussetzungen und hohe Nachhaltigkeitsstandards verfügen, geringere Risiken bezüglich eines potenziellen Leerstands aufweisen als Gebäude, die diese Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllen. Von den vorgenannten Faktoren werden daher besonders die Lage und die ESG-Kriterien künftig wieder beziehungsweise noch stärker in den Fokus von Investoren, Asset Managern und vor allem Mietern rücken. ESG-Ertüchtigungen im Bestand rücken aktuell zwar aufgrund der herausfordernden Liquiditätssituation oft in den Hintergrund, werden aber aus Sicht von Scope in den Verkaufsprozessen eingepreist. Auch wird der Spagat zwischen hohen Vermietungsquoten mit auskömmlichen Mieten und steigenden Kosten für Modernisierungen, CO₂-Bepreisung und zum Teil stark gestiegenen Mieter-Incentives aktuell deutlich herausfordernder. Darüber hinaus könnten mögliche Mieterinsolvenzen die Asset Manager vor zusätzliche Herausforderungen stellen. Fonds, die in der aktuellen Marktlage vermehrt Bestandsobjekte vor Ablauf der geplanten Haltedauer oder mit Abschlägen veräußern müssen, drohen negative Effekte auf den Fondsanteilpreis. Auch die Finanzierungssituation spielt dabei eine nicht unerhebliche Rolle. Zum einen, da das Liquiditätsergebnis, welches im Fonds ankommt, unter anderem von der Höhe der noch zu tilgenden Restschuld abhängt und zum anderen aufgrund der Tatsache, dass sich die Konditionen der Finanzierung generell und auch deren grundsätzliche Verfügbarkeit verschlechtert haben.

Die von den Asset Managern in den vergangenen Jahren zahlreich angekauften Projektentwicklungen stellen zum Teil eine

weitere Herausforderung dar. Diese werden sukzessive in die Fonds übernommen, wobei die vollständige Vermietung der Objekte meist erst nach deren Fertigstellung erfolgt. Außerdem ist Liquidität für die noch in der Zukunft liegenden Zahlungsverpflichtungen notwendig, was entsprechend in der Liquiditätsplanung berücksichtigt werden muss. ESG-seitig weisen diese Objekte hingegen aufgrund ihrer höheren Energieeffizienz und Flächenflexibilität meist Vorteile im Vergleich zu Bestandsimmobilien auf.

Für den LEADING CITIES INVEST befinden sich drei Objekte als Bestandsentwicklungen in der Revitalisierung.

Immobilienportfolio

Das Immobilienvermögen des Fonds in Höhe von rund 644,4 Mio. Euro war zum Ende des Berichtszeitraumes 2024 auf insgesamt 19 Objekte (16 Bestandsimmobilien und 3 Objekte im Umbau bzw. Revitalisierung) in 14 Städten in acht europäischen Ländern verteilt.

Gemäß der Aussage des Fondsmanagements lag der Fokus seit Ende 2023 neben den Asset-Management-Maßnahmen auf der Liquiditätsbeschaffung. Hierfür wurde eine qualitative Analyse des gesamten Immobilienportfolios durchgeführt. Ziel war die Identifikation eines Portfolios, das nach den zur Liquiditätsbeschaffung notwendigen Objektverkäufen ein zukunftsfähiges Kernportfolio definiert. Das Verkaufsportfolio bestand daher überwiegend aus Immobilien, deren Asset-Management-Potential, Angaben des Fondsmanagements zufolge, ausgeschöpft ist. Ankäufe waren in den Berichtszeiträumen 2023 und 2024 nicht geplant.

Gemäß den Angaben des Fondsmanagements gab es keine alternativen Handlungsoptionen zu umfangreichen Objektveräußerungen. Im Berichtszeitraum 2024 wurden insgesamt 22 Immobilien verkauft, wobei für eine Immobilie der Nutzen- und Lastenwechsel erst nach Ende des Berichtszeitraums im Jahr 2025 erfolgte. Folgende Immobilien wurden veräußert: Kugelhaus, Dresden; Fab 9 Helsinki; Arago 330-332, Barcelona; Panorama, Lille; Whyte Building, Dublin; Logistikportfolio Deutschland (sechs Immobilien), Notre Dame, Nizza; Liebigstraße 6, Frankfurt; 147 Milk Street, Boston; Rue de Charonne, Paris (fünf eigenständige Immobilien); La Porte d'Eysins, Genf; 300 Prado, Marseille und Greenside, Edinburgh. Die Immobilienverkäufe erfolgten mindestens zum zuletzt festgestellten Verkehrswert. In einzelnen Fällen führten jedoch die Erkenntnisse im Bieterverfahren dazu, dass die externen Bewerter die Verkehrswerte im Rahmen der Bewertungen vor dem Verkauf signifikant reduzierten. Die dabei erzielten Verkaufspreise lagen zum Teil deutlich unter den Ankaufspreisen. Das Verkaufsvolumen des LEADING CITIES INVEST für den Berichtszeitraum 2024 beläuft sich auf insgesamt 312,5 Mio. Euro.

Innerhalb nur eines Jahres ist es dem Fondsmanagement unter sehr schwierigen Marktbedingungen gelungen, die Liquidität sowohl für 2024 als auch für die vorliegenden Mittelrückgaben für das Jahr 2025 durch den Verkauf von 22 Immobilien im Berichtszeitraum 2024 zu Verfügung zu stellen. Aus Sicht von Scope stellt dies eine hohe Transaktionsleistung dar.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bewertung des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST leicht verschlechtert. Sie liegt damit nun im Bereich des Durchschnitts der Peergroup.

Der Fonds punktet vor allem durch die sehr gute Lagequalität der Immobilien und ihre fungible Größenstruktur. Während in der Vergleichsgruppe 65,2% der Objekte der als aktuell besonders fungibel geltenden Größenklasse bis 100 Mio. Euro zuzurechnen sind, fallen alle Objekte des Fonds in diese. Die Vermietungsquote des LEADING CITIES INVEST konnte im Vergleich zum Vorjahr leicht von 95,6% auf nunmehr 96,2% gesteigert werden. Sie liegt damit über dem nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitt von 92,3%.

Schwächer schneidet der Fonds hingegen bezüglich der Objektaltersstruktur, der Auswahl der Zielländer sowie der Mieterkonzentration ab. Betrachtet man die in der Höchstpreisphase des Marktes zwischen 2019 und 2022 angekauften Immobilien, entfällt aktuell verkehrswertbezogen ein Anteil von 83,2% auf diese Objekte. Diese Objekte unterlagen und unterliegen aus Sicht von Scope teilweise noch einem erhöhten marktpreisbedingten Bewertungsrisiko im Segment der offenen Immobilienfonds.

Die durchschnittlichen Vervielfältiger des Fonds liegen je nach Nutzungsart zwischen 11,8 (Einzelhandel) und 18,2 (Büro). In dem für den Fonds mit großem Abstand bedeutendsten Segment Büro weist der Fonds damit einen im Vergleich zur Peergroup (19,4 bei einer Bandbreite von 14,0 bis 23,7) leicht günstigeren Vervielfältiger auf.

Insgesamt verfügt der Fonds über einen Anteil von 14,8% an Büroimmobilien in B-Lagen oder schlechter. Der Durchschnitt der offenen Immobilienfonds liegt diesbezüglich bei 7,0%. Für diese Immobilien sieht Scope ein höheres Risiko hinsichtlich der

langfristigen Vermiet- und Vermarktbarkeit.

Im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen Situation sind vor allem die Sektoren Non-Food-Einzelhandel, Kauf- und Warenhäuser, die Unterhaltungs- und Freizeitbranche als auch das Baugewerbe sowie die Automobilindustrie starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen im Durchschnitt einen Anteil von rund 26% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der LEADING CITIES INVEST hat in Branchen, die von Scope mit einem hohen Risiko eingestuft sind, einen Anteil von nur rund 11%. Positiv wird zudem bewertet, dass rund 55% der Mieteinnahmen auf öffentliche Mieter bzw. Staatliche Institutionen und weitere auf aktuell von Scope als sehr risikoarm eingestuften Branchen wie Wohnungsmieter entfallen. Der Durchschnitt der Fonds kommt auf 14%.

Indexierte Mietverträge bieten grundsätzlich die Möglichkeit, sich gegen steigende Inflationsraten abzusichern. Mieterhöhungen sind jedoch nur in dem Umfang umsetzbar, in dem die Mieter diese auch wirtschaftlich tragen können. Nach Angaben des Asset Managers sind im Portfolio des Fonds rund 81,9% der Nettosollmieten an die Entwicklung eines jeweils lokalen Index gekoppelt (Durchschnitt der Peergroup: 67,3%). Für 78,9% der Mieteinnahmen beträgt die Indexierung 100% der Veränderung bezogen auf den Referenzwert. Für weitere 14,5% wird ein Rent Review durchgeführt.

Finanzstruktur

Die Finanzstruktur des Fonds wird als im Branchenvergleich leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt. Die gesetzlich zulässige Fremdfinanzierungsquote ist aktuell mit 29,8% weitestgehend ausgeschöpft (regulatorisches Limit 30%), was nach Einschätzung von Scope, bei möglichen zukünftigen Abwertungen des Immobilienportfolios, Handlungsbedarf für das Fondsmanagement auslösen kann. Nach Einschätzung des Managements handelt es sich im Immobilienmarktvergleich dagegen um eine moderate Fremdfinanzierungsquote im Kontext von Immobilieninvestments. Durch die kurzfristigen Zinsfestschreibungen erwartet das Management nur geringere Ergebnisauswirkungen infolge des angepassten Zinsniveaus. Die offenen Fremdwährungspositionen stellen sich mit 0,35% als niedrig dar und wirken demzufolge positiv auf die Bewertung.

Nachhaltigkeit

Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsbewertung liegt der LEADING CITIES INVEST im Branchendurchschnitt. Die Zertifizierungsquote des Fonds befindet sich mit 79% über dem Branchendurchschnitt, der über alle Nutzungsarten hinweg bei 57% liegt.

Die Energieverbräuche sowie die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter werden als wichtigste Kennzahlen über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen. Der Endenergieverbrauch des Fonds liegt mit 156 kWh/qm/Jahr unter dem Branchendurchschnitt der Gewerbefonds von 181 kWh/qm/Jahr. Für 4,1% der Daten bezogen auf die Nutzfläche des Fonds wurde eine Hochrechnung auf Basis teilweise vorhandener Ist-Daten zum Endenergieverbrauch durchgeführt.

CO₂-Emissionen werden als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Für die 100,0% der Nutzfläche des Fonds wurden Angaben zum CO₂-Ausstoß gemacht. Der nach Nutzfläche gewichtete Wert liegt bei 18 kg/qm/Jahr für die Gewerbeimmobilien. Dies liegt sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt der Gewerbeimmobilien (41 kg/qm/Jahr). Einschränkend muss erwähnt werden, dass in der Immobilienbranche derzeit noch keine einheitlichen Berechnungsgrundlagen verwendet werden, was die Vergleichbarkeit der Werte noch einschränkt. Die Scope zur Verfügung stehende Datenabdeckung ist hoch. Angaben des Asset Managers zufolge wird eine konservative Methode verwendet, wenn Daten hochgerechnet werden müssen.

Performance

Die nach BVI-Standard gemessene 1-Jahres-Performance des Fonds lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei -17,1%. Diese ist damit um rund 740 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert von -9,7% weiter deutlich gesunken. Im Peergroupvergleich (Peergroup-Durchschnitt Europafonds Small: -2,5%) liegt die Performance des Fonds deutlich unterhalb des Durchschnitts. Zum 30.04.2025 stieg die BVI-Rendite auf -15,7% und bezogen auf die ersten vier Monate des Jahres 2025 lag die Performance mit 0,2% wieder leicht im positiven Bereich. Die Zielrendite des Fonds von 3% wurde damit deutlich verfehlt.

Am 07.05.2024 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 2,25 Euro je Anteil, was einer Ausschüttungsrendite von 2,2% entsprach. Anleger konnten im Rahmen ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG eine Teilfreistellungsquote von 80% bezüglich der Ausschüttung für die Fondsgeschäftsjahre 2022 und 2023 erwirken. Allerdings führten die im Geschäftsjahr 2024 durch Immobilienverkäufe realisierten Verluste zu einem negativen

Ergebnis des Fonds im Jahr 2024, sodass gemäß der Aussage des Fondsmanagements keine ausschüttungsfähigen Erträge zur Verfügung stehen und somit auch keine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in 2025 erfolgen kann.

Aussagen des Fondsmanagements zufolge haben die durch Anteilrückgaben notwendig gewordenen Objektverkäufe, die erfolgten Wertanpassungen der Immobilien durch die externen Bewerter infolge der Marktentwicklung, die entstandenen Verkaufsnebenkosten sowie die noch nicht abgeschriebenen Ankaufsnebenkosten die Performance belastet.

Scope rechnet einerseits mit einer neutralen Wertänderungsrendite, andererseits mit einer konstanten Brutto- und Nettomietrendite und für 2025 mit einer im Gesamtbild wieder steigenden Gesamtfondsperformance. Weitere notwendig werdende Objektverkäufe auf niedrigem Marktniveau zur Schaffung von Liquidität können das Produkt weiter belasten.

Für den Fonds wurden Angaben des Asset Managers zufolge vollständige Steuerrückstellungen für Capital Gains Tax (CGT-Rückstellungen) auf Einzelobjektebene gebildet. Performancerisiken, die sich aus noch abzuschreibenden Ankaufsnebenkosten ergeben, sind aus Sicht von Scope sehr hoch. Sollten Objekte verkauft werden, deren Ankaufsnebenkosten noch nicht vollständig abgeschrieben sind, wirkt dies belastend auf die Fondsperformance.

Alle Anteile des Fondsvermögens wurden nach Inkrafttreten der neuen regulatorischen Änderungen ausgegeben. Zum Zeitpunkt des Ratings sind die zu bedienenden Kündigungsvolumina der Anleger, Angaben der KanAm Grund Group zufolge, im Jahresvergleich deutlich gesunken. Detailinformationen zu den Kündigungen liegen Scope jedoch nicht vor. Nach Aussagen des Managements sind Maßnahmen vorbereitet, um vorliegende Kündigungsvolumina auch 2026 bedienen zu können. Aktuell umgesetzte und noch geplante Objektverkäufe schaffen nach Angaben des Fondsmanagements zeitnah ausreichend Liquidität.

Das vorliegende Rating wurde unter Berücksichtigung der aktuell von Scope wahrnehmbaren Marktfaktoren erstellt. Das Transaktionsvolumen der Immobilienmärkte bewegt sich für viele Märkte immer noch auf einem reduzierten Niveau, das Finanzierungsumfeld ist herausfordernder geworden und notwendige Verkäufe zur Liquiditätsschaffung führen oft zu Bewertungsanpassungen der Immobilienportfolios. Nach Ansicht von Scope birgt dies grundsätzlich weitere Risiken für die Fonds. In welchem Zeitraum und in welcher Höhe weitere Anpassungen notwendig werden, ist aktuell nicht verlässlich prognostizierbar. Das Rating basiert grundsätzlich auf dem Datenstichtag 31.12.2024. Scope beobachtet die weiteren Marktentwicklungen auch nach diesem Stichtag sehr eng und behält sich im Rahmen des Monitorings auch unterjährige Anpassungen der Ratings vor.

Ratingtreiber

Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

Stärken

- erfahrener Asset Manager
- hohe Transaktionsleistung
- fungibles Immobilienportfolio
- sehr gute Lagequalität des Immobilienportfolios
- hohe Vermietungsquote

Schwächen

- Aufbau des Portfolios in einer Immobilienhochpreisphase
- sehr hohe Mieterkonzentration
- erhöhte Risiken aus der Finanzstruktur insbesondere hinsichtlich der Fremdfinanzierung
- deutlicher Performancerückgang unter die geplante Zielperformance

Ratingveränderungstreiber

Faktoren, die das Rating in der Zukunft beeinflussen können

Chancen

- weiter zunehmende Diversifizierung durch strategiekonformes Wachstum
- Verbesserung der Vermietungssituation

Risiken

- weitere Anteilscheinrückgaben
- weitere Immobilienabwertungen
- weiterer Performancerückgang im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld
- vermehrte Mieterinsolvenzen (nach Angaben des Asset Managers liegen aktuell keine Mieterinsolvenzen vor)
- Mietvertragsabschlüsse auf geringerem Mietniveau können zur Reduktion der Mieteinnahmen führen

Fondsdaten (zum 31.12.2024)

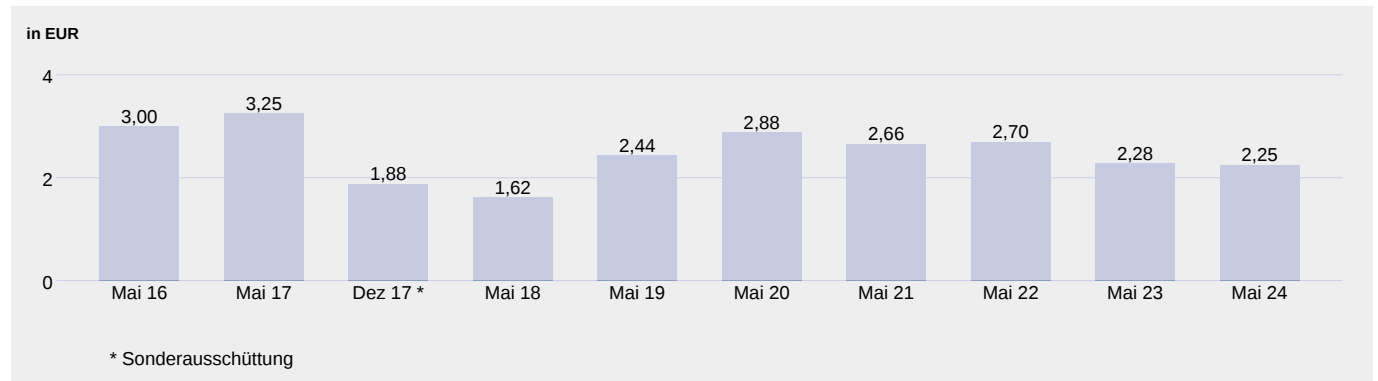
ISIN	DE0006791825	Auflage	15.07.2013
Laufzeit	offen	Zielmarkt	global
Kategorie	Small Portfolios	Diversifikation	kontinental
Nutzungsart	gemischt	Objektanzahl	19
Nettofondsvermögen	571,77 Mio. Euro	Immobilienbestand	644,44 Mio. Euro
Wertentwicklung 1 Jahr	-17,14%	Wertentwicklung 5 Jahre	-4,28%
Volatilität 5 Jahre	6,43%	Gesamtkostenquote	1,37 (31.12.2024)
Tracking Error	6,65%	Verlustrisiko	0,13
SFDR-Einstufung	Artikel 8	Vermietungsquote	96,20%
Liquiditätsquote	19,09%	Fremdkapitalquote	29,80%
Einstufung nach MiFID	nachhaltiges Finanzprodukt (Artikel 8+)		

Kapitalverwaltungsgesellschaft: KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Fondsprofil

Der LEADING CITIES INVEST ist ein global investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der sich an Privatanleger richtet. Der Fonds wurde zwar vor dem 22. Juli 2013 aufgelegt, verfügt aber ausschließlich über Investoren, die nach diesem Stichtag investiert haben und daher ihre Anteile erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgeben können.

Entwicklung Ausschüttungsbeträge





Rating

LEADING CITIES INVEST

Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Fund Analysis GmbH (im Folgenden ‚SFA‘) veröffentlicht Bewertungen als sog. Fonds-Ratings zum Risiko-Rendite-Profil von Investmentfonds (dies umfasst sowohl Wertpapiersondervermögen als auch alternative Investmentfonds, oder vergleichbare Konstruktionen in der Stellung eines Eigenkapitalgebers). Diese Fonds-Ratings stellen kein „Rating“ im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 dar.

Die von SFA verfassten Fonds-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Finanzinstrumenten, die Gegenstand des Fonds-Ratings sind, und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von SFA stellen ferner keine individuelle Anlageberatung dar und berücksichtigen nicht die speziellen Anlageziele, den Anlagehorizont oder die individuelle Vermögenslage der einzelnen Anleger. Mit der Erstellung und Veröffentlichung von Bewertungen wird SFA gegenüber keinem Kunden als Anlageberater oder Portfolioverwalter tätig.

Sofern nachfolgend der Begriff Asset Management Company verwendet wird, umfasst dieser sowohl Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften.

Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Fonds-Ratings ist als Herausgeber die Scope Fund Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Dr. Lars Edler, Christian Werner.

Das vorliegende Fonds-Rating wurde erstellt und verfasst von: Stephanie Lebert, Senior Director, Lead Analyst.

Ratinghistorie

11.06.2025 | Affirmation | b_{AIF}
04.06.2024 | Downgrade | b_{AIF}
06.06.2023 | Downgrade | a_{-AIF}
09.06.2022 | Downgrade | a_{AIF}
09.06.2021 | Affirmation | a_{+AIF}
16.06.2020 | Affirmation | a_{+AIF}
05.06.2019 | Affirmation | a_{+AIF}
12.06.2018 | Affirmation | a_{+AIF}
20.06.2017 | Upgrade | a_{+AIF}
08.06.2016 | Affirmation | a_{AIF}
11.06.2015 | Initial | a_{AIF}

Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von SFA getroffenen Vorkehrungen, insbesondere etwaiger zur Verhinderung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Erstellung und Verbreitung von Fonds-Ratings, ist in der „Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten“ der Scope Fund Analysis GmbH abrufbar unter www.scopeexplorer.com.

Das Fonds-Rating wurde von SFA unabhängig jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung über die Erstellung dieses Fonds-Ratings mit der Anbieterin bzw. Emittentin der bewerteten Finanzinstrumente erstellt.

Soweit SFA ein Asset Manager-Rating für einen Anbieter des analysierten Finanzinstruments erstellt hat, kann das Asset-Manager-Rating bzw. dessen fortlaufende Aktualisierung zu Änderungen der Ratingnote des vorliegenden Finanzinstruments geführt haben.

Die Anbieterin des bewerteten Finanzinstruments hat ein Management-Rating bei SFA entgeltlich erworben.

Wesentliche Quellen des Fonds-Ratings

Bei der Erstellung des Fonds-Ratings wurden folgende wesentlichen Informationsquellen verwendet: Prospekt, Webseite des Anbieters, Jahres-/Halbjahresberichte des Investmentfonds, Angeforderte Detailinformationen,



Rating LEADING CITIES INVEST

Datenlieferungen von externen Datenlieferanten, Interview mit der Asset Management Company, Presseberichte sowie sonstige öffentliche Informationen.

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die SFA für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann SFA die Richtigkeit der verwendeten Informationen nicht garantieren und keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit übernehmen.

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Fonds-Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Fonds-Rating zugrunde liegenden zusammenfassenden Begründungen des Fonds-Ratings (Rating Rationale). Die Ratingnote wurde nach dieser Einsichtnahme nicht geändert.

Methodik

Die für das Fonds-Rating gültige Methodik ist unter <https://www.scopeexplorer.com/methodologies> verfügbar.

Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala sind in der jeweiligen Methodik enthalten.

Haftungsausschluss

SFA erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Bewertung zu einem bestimmten Stichtag, an dem die Bewertung veröffentlicht wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass eine Bewertung keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einer geänderten Bewertung niederschlagen kann. SFA haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf eine von ihr erstellte Bewertung gestützt werden.

Im Falle einfacher oder leichter Fahrlässigkeit von SFA, eines ihrer gesetzlichen Vertreter, eines ihrer Mitarbeiter oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen ist die Haftung bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten beschränkt auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen; dies gilt nicht im Falle einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sollte es sich bei dem jeweiligen Fonds-Rating um ein beauftragtes Fonds-Rating handeln, so besteht ebenfalls keine Haftung von SFA nach den Grundsätzen des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die Bewertung sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen ihrer Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Die Bewertung stellt somit nur eine Meinungsäußerung zur Qualität dar und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurück-erhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Der Inhalt der Fonds-Ratings sowie der Ratingberichte ist urheberrechtlich sowie anderweitig durch Gesetze geschützt. Bei den dort genannten Produkt- und/oder Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken handeln. Es darf eine Kopie der durch SFA auf ihrer Website veröffentlichten Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte auf einem einzigen Computer für den nicht-kommerziellen und persönlichen internen Gebrauch gespeichert werden. Jede darüber hinaus gehende unberechtigte Verwendung wie die Änderung, Reproduktion, Übermittlung, Übertragung, Verbreitung, Weiterveräußerung oder Speicherung für eine spätere Verwendung der Inhalte der Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte ist strengstens untersagt. Die unberechtigte Verwendung kann zu Schadensersatz- und Unterlassungsansprüchen führen.

Kontakt

Scope Fund Analysis GmbH

Lennéstraße 5

10785 Berlin

Telefon +49 30 27891-0

Fax +49 30 27891-100

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027