

# Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Name des Produkts:** LEADING CITIES INVEST (»Fonds« oder »Sondervermögen«)

**Hersteller des Produkts:** KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (»Gesellschaft«)

Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes offenes Investmentvermögen nach dem KAGB in der Rechtsform eines Immobilien-Sondervermögens. Er wird von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (»wir«) verwaltet. Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist Teil der KanAm Grund Group.

**ISIN:** DE0006791825/ WKN: 679182

**Website:** www.kanam-grund.de

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 0800 589 3555

**Zuständige Behörde:** Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht reguliert.

**Datum der Erstellung/letzten Überarbeitung des Basisinformationsblattes:** 26. Mai 2025

**WARNHINWEIS: Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

### Art:

Es handelt sich um einen in Deutschland aufgelegten aktiv verwalteten offenen inländischen Publikums-AIF in der Rechtsform eines Immobilien-Sondervermögens.

### Laufzeit:

Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit (kein Fälligkeitsdatum).

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen.

In Bezug auf die Rückgabemöglichkeit sowie die Häufigkeit der Rückgabemöglichkeit wird auf den Abschnitt »Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen« verwiesen.

### Ziele:

a) Das Sondervermögen verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik. Als Anlageziel werden eine angemessene Rendite, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Die Rendite wird mittels der marktgebräuchlichen Berechnungsmethode eines Branchenverbands (BVI-Methode) ermittelt.<sup>1)</sup> Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Hinzu kommen Bauzinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Sondervermögens angesetzt werden.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

b) Um dies zu erreichen, legt der Fonds hauptsächlich in Immobilien, die überwiegend in den Metropolen Europas und in den USA belegen sind, oder in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Er erwirbt hauptsächlich Immobilien aus dem Bereich Büro sowie untergeordnet alternative Nutzungsarten zur Beimischung (z. B. Logistik).

c) Der Fonds bewirbt ökologische Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie im Sinne des Artikels 8 Offenlegungsverordnung. Die Gesellschaft wird hierzu die Investitionen im Rahmen des Immobilien-Portfolios derart ausrichten, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilien-Portfolios den CREM-Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel, die globale Erderwärmung auf 2 °C zu begrenzen, einhalten. Dies ist der Fall, wenn das Immobilien-Portfolio auf oder unterhalb der vom CREM-Dekarbonisierungspfad vorgesehenen Werte liegt. Die Gesellschaft hat sich zudem verpflichtet, auf Ebene des Fonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) zu berücksichtigen.

d) Bei dem Fonds handelt es sich um ein aktiv verwaltetes Sondervermögen. Die Auswahl der einzelnen Immobilien und Beteiligungen obliegt dem Fondsmanagement. Bei der Auswahl der Immobilien für den Fonds stehen deren beständige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen; auf eine Benchmark wird nicht Bezug genommen.

e) Die Gesellschaft darf für Rechnung des Fonds bis zu 30 % der Verkehrswerte aller Immobilien Kredite aufnehmen. Zudem ist die Aufnahme kurzfristiger Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Fonds zulässig. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Fonds bestimmte Derivatgeschäfte ausschließlich zu Sicherungszwecken einsetzen.

Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleiches – aus. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen. Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

f) Verwahrstelle des Fonds ist die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA mit Sitz in Hamburg.

g) Die gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen in Form des Verkaufsprospektes inklusive Anlagebedingungen und des letzten Jahres- bzw. Halbjahresberichtes sowie die aktuellen Anteilspreise und weitere Informationen zu dem Fonds erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter www.LCI-Fonds.de.

### Kleinanleger-Zielgruppe:

Der Fonds richtet sich an alle Arten von Anlegern, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und mittel- bis langfristig investieren wollen; auch an solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind und die das Sondervermögen als einfach zugängliches Anlageprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen. Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind nicht erforderlich. Der Fonds richtet sich auch an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen.

Das Produkt richtet sich grundsätzlich auch an Anleger mit bestimmten Nachhaltigkeitspräferenzen in Bezug auf die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) i.S.v. Art. 2 Nr. 7 c) Delegierte VO (EU) 2017/565.

Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen und keine Garantie bezüglich des Erhalts Ihrer Anlagesumme benötigen.

<sup>1)</sup> Zur Ermittlung der Rendite siehe Seiten 41 f. des Verkaufsprospektes, Abschnitt »Wertentwicklung«, und Seiten 52 f. des Verkaufsprospektes, Abschnitt »Ermittlung und Verwendung der Erträge«.

## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator:



Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt drei Jahre halten.

Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen, und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen / auflösen oder Sie müssen es unter Umständen nur zu einem Preis verkaufen / auflösen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht.

Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als 3 = »mittelniedrig« eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.

Es bestehen das Totalverlustrisiko, Risiken aus Investitionen in Immobilien, aus Projektentwicklung, aus Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und aus Fremdfinanzierung (vgl. S. 14 ff. Verkaufsprospektes).

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können.

Wenn (wir) Ihnen nicht das zahlen (können), was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

### Performance-Szenarien:

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten zehn Jahren, nämlich der Zeitspanne vom 30. April 2015 bis zum 30. April 2025. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: Anlagebeispiel:		3 Jahre 10.000 EUR	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>2)</sup>	Wenn Sie nach 3 Jahren aussteigen
<b>Szenarien</b>			
<b>Minimum: Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>			
<b>Stressszenario</b>	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten Jährliche Durchschnittsrendite	4.880,00 EUR -51,20 %	6.380,00 EUR -13,91 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten Jährliche Durchschnittsrendite	7.570,00 EUR -24,32 %	7.000,00 EUR -11,19 %
<b>Mittleres Szenario</b>	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten Jährliche Durchschnittsrendite	9.730,00 EUR -2,72 %	10.320,00 EUR 1,05 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten Jährliche Durchschnittsrendite	9.860,00 EUR -1,42 %	10.480,00 EUR 1,57 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das pessimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage in das Produkt zwischen Oktober 2023 und Oktober 2024. Das mittlere Szenario ergab sich bei einer Anlage in das Produkt zwischen November 2020 und November 2021. Das optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage in das Produkt zwischen Mai 2018 und Mai 2019.

Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen.

## Was geschieht, wenn die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Gesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

<sup>2)</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt »Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?« entnehmen.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf:

In den folgenden Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite).

Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.

- 10.000 EUR werden angelegt.

## Anlage 10.000 EUR

Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 3 Jahren aussteigen
<b>Kosten insgesamt</b>	1.025,00 EUR	2.045,00 EUR
jährliche Auswirkungen der Kosten <sup>1)</sup>	10,3 %	6,8 %

<sup>1)</sup> Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 7,85 % vor Kosten und 1,05 % nach Kosten betragen. Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (bis zu 5,5 % des Anlagebetrags). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach einem Jahr aussteigen <sup>3)</sup>
<b>Einstiegskosten</b>	Bis zu 5,5 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen.	Bis zu 550,00 EUR
<b>Ausstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, kann jedoch eine Gebühr berechnen.	0,00 EUR
<b>Laufende Kosten pro Jahr</b>		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	3,2 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	317,00 EUR
<b>Transaktionskosten</b>	1,6 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen.	158,00 EUR
	Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>		
<b>Erfolgsgebühren</b>	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	0,00 EUR

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Empfohlene Haltedauer: drei Jahre, idealerweise fünf Jahre

Dieses Produkt ist geeignet für mittel- bis langfristige Investitionen.

Die Rendite des Produkts basiert auf regelmäßigen Mieteinnahmen und Wertsteigerungen der Immobilien. Die Investition in das Produkt sollte daher mindestens fünf Jahre gehalten werden. Bei einer früheren Auflösung besteht das Risiko, dass sich potenzielle Gewinne noch nicht realisiert haben und der Anleger insofern eine deutlich geringere Rendite erzielt, als er sie nach einer Investition über die empfohlene Mindesthaltedauer erzielen würde.

Ein Rücknahmeabschlag wird unabhängig vom Rückgabezeitpunkt nicht erhoben. Es können aber weitere Gebühren Dritter entstehen. Informationen zu dem Desinvestitionsverfahren und Angaben, wann eine Desinvestition möglich ist, können Sie dem Abschnitt »Um welche Art von Produkt handelt es sich?« entnehmen.

Anteile an dem Fonds können grundsätzlich bewertungstäglich zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen.

Wir können die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder 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.

## Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden können Sie auf folgender Internetseite [www.kanam-grund.de/beschwerdeformular](http://www.kanam-grund.de/beschwerdeformular) erfassen bzw. sich schriftlich an die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, OMNITURM, Große Gallusstraße 1B, 60312 Frankfurt, oder per E-Mail an [beschwerde@kanam-grund.de](mailto:beschwerde@kanam-grund.de) wenden. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Auf unserer Homepage [www.leading-cities-invest.de/news-und-service/downloads](http://www.leading-cities-invest.de/news-und-service/downloads) finden Sie Informationen zur Wertentwicklung aus den vergangenen zehn Jahren. Eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien können Sie ebenfalls dort abrufen.

Informationen zu unserer aktuellen Vergütungspolitik sind im Internet unter <https://www.kanam-grund.de/rechtliche-hinweise> veröffentlicht. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von uns 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.

<sup>3)</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt »Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?« entnehmen.