



## „Künftige Ausrichtung des Fonds soll weiterhin stabile Ausschüttungen gewährleisten.“

Der LEADING CITIES INVEST der KanAm Grund Group wurde im Juli 2013 aufgelegt und feiert dieses Jahr sein zehnjähriges Bestehen. Von Beginn an lenkt Fondsmanager Sascha Schadly mit Unterstützung eines erfahrenen Expertenteams die Geschicke des ersten Offenen Immobilien-Publikumsfonds der neuen Generation.

Im Rahmen dessen ist er u. a. verantwortlich für die strategische Ausrichtung des Fonds, er behält die Marktentwicklungen im Blick, beurteilt die Immobilien hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und trifft daraufhin Entscheidungen darüber, welche Immobilien neu erworben oder abgestoßen werden sollten, um die höchstmögliche Rendite für die Anleger zu erwirtschaften.

Das zehnjährige Jubiläum des Fonds ist ein guter Anlass, um die Vergangenheit Revue passieren zu lassen sowie in die Zukunft zu blicken. Im vorliegenden Interview berichtet Sascha Schadly u. a. von den Anfängen des Fonds, von seinen Highlights und Herausforderungen in den vergangenen zehn Jahren sowie von der künftigen Strategie.



**Sascha Schadly** ist seit mehr als 17 Jahren bei der KanAm Grund Group beschäftigt, seit 2016 als Geschäftsführer. Seit zehn Jahren managt er den LEADING CITIES INVEST. Der gelernte Immobilienökonom und Immobilienkaufmann hält einen MBA in Internationalem Immobilienmanagement.



# Interview mit Sascha Schadly

## **Der LEADING CITIES INVEST wurde vor zehn Jahren aufgelegt und war der erste Fonds, der nach dem KAGB reguliert ist. Wie kam es damals dazu?**

Als im Jahr 2000 gegründetes, international tätiges Immobilienunternehmen hatten wir bis zur Auflage des LEADING CITIES INVEST ja bereits ein paar Jahre Erfahrung und Wissen gesammelt. Denn weder die Märkte noch die Rahmenbedingungen, die uns als Immobilienfondsinitiator stets zu neuen und innovativen Produktlösungen anspornen, sind beständig.

Im Zuge des optimierten Anlegerschutzes trat im Juli 2013 das Kapitalanlagegesetzbuch in Kraft, das für alle Anleger einheitlich eine 24-monatige Mindesthaltedauer sowie eine zwölfmonatige Kündigungsfrist vorschreibt.

Da wir den Anlegerschutz im Vorfeld selbst mit großem Engagement im Rahmen zahlreicher Gespräche mit Aufsichtsbehörden sowie Vertretern aus Politik und Wirtschaft forciert hatten, sehen wir das auch mit als unseren Verdienst an, worauf wir noch heute sehr stolz sind.

Damit begann quasi eine neue Zeitrechnung in der bis dahin über 50-jährigen Geschichte der Offenen Immobilienfonds.

Und der erste Fonds „der neuen Generation“ auf dem deutschen Markt war dann auch unser LEADING CITIES INVEST. Er kombiniert somit die mittlerweile rund 23-jährige Erfahrung der KanAm Grund Group, eine innovative und zukunftsfähige Anlagestrategie mit Fokus auf die Wachstumsperspektiven bedeutender Metropolen sowie erhöhten Anlegerschutz.

## **Wie sah das Startportfolio aus und wie hat sich dieses im Laufe der Zeit verändert?**

Die erste Immobilie, die wir für den LEADING CITIES INVEST erworben haben, war das Objekt Jungfernstieg 47 in einer der besten und prominentesten Lagen in Hamburg. Dieses konnten wir bereits zwei Jahre später mit Gewinn wieder weiterverkaufen. Nach Hamburg folgten fünf Einzelhandelsobjekte in Paris, ein Apartment-Hotel in Brüssel sowie ein Ärztehaus im Frankfurter Nordend.

Insgesamt haben wir für den Fonds seither 48 Objekte erworben, von denen wir sieben erfolgreich verkaufen konnten. Die 41 Bestandsimmobilien befinden sich in elf Ländern auf zwei Kontinente verteilt, und zwar in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, der Schweiz, Polen, Spanien, Irland, Finnland, Österreich und den USA. Unser Fokus liegt auf Core-Objekten in ausgesuchten Lagen mit hoher Qualität, langen Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Erträgen für den Fonds. Durch die Beimischung sogenannter Core-plus-Objekte heben wir das Potenzial für Wertsteigerungen.

Im Laufe der Zeit haben wir den Schwerpunkt auf die Nutzungsart Büro gelegt, kombiniert mit einer mittlerweile fast 40-prozentigen Quote von Mietern der Öffentlichen Hand bzw. staatlichen Institutionen. Sie unterliegen nahezu keinem Ausfallrisiko und die hohe Mieterbonität gewährleistet eine entsprechende Ertragsstabilität.

Zudem enthalten etwa 90 Prozent der Mietverträge an die Inflationsrate gekoppelte Mietanpassungsklauseln, die somit einen entsprechenden Inflationsschutz gewährleisten.

Darüber hinaus haben wir den Anteil an Logistikimmobilien stetig erhöht, welche die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen. Sie liegen meist am Stadtrand bzw. im Verkehrsnetz von Metropolen und verfügen über eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz.

Es dominieren kleinere und mittlere Objekte der Größenklasse bis 50 Mio. Euro, die mehr als 50 Prozent des Gesamtverkehrswerts des Fonds ausmachen und deutlich besser vermiet- und veräußerbar sind als große Objekte.

Zudem sind die Immobilien im LEADING CITIES INVEST überwiegend jung und modern. Dies ist gerade hinsichtlich der ESG-Ausrichtung von Vorteil, da ältere Objekte im Rahmen der Vermarktung erhöhte Aufwendungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nach sich ziehen können. Generell sind Nachhaltigkeitsaspekte in den vergangenen Jahren immer wichtiger geworden. Dies spiegelt sich natürlich auch auf Objektebene wider.

## Interview mit Sascha Schadly

### Wie wählen Sie die passenden Objekte für den Fonds aus – auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten?

Um aussichtsreiche Immobilienmärkte und Einzelobjekte für den Fonds selektieren zu können, haben wir die Research- und Portfoliomodelle „C-Score, G-Score,“ und „Property Selection Modell“ entwickelt.

Das KanAm Grund Group C-Score Modell greift auf über 7.300 wissenschaftlich ermittelte und anerkannte Einzeldaten zurück, um attraktive Investitionsstandorte in aktuell 131 Städten in 44 Ländern mit bestmöglichem Rendite-/Risikopotenzial identifizieren zu können.

Das G-Score Modell analysiert anhand von 2.200 Wirtschafts-, Standort- und Immobiliendaten insgesamt 55 deutsche Städte hinsichtlich ihrer Eignung als Investitionsstandort.

Über das Property Selection Modell sind wir darüber hinaus in der Lage, über 100 Parameter eines Objekts wie Mikrolage, Objektqualität, Mieter und Performance zu analysieren. Zudem hilft das Modell, die Auswirkungen einer möglichen Investitionsentscheidung auf das Gesamtportfolio des Fonds zu ermitteln.

Die Modelle bauen aufeinander auf und dienen bei allen Transaktionen auf Grundlage fundierter Daten als zentrales Selektionstool für die Auswahl von führenden Städten sowie Core- und Core-plus-Objekten.

Um eine quantitative Bewertung der Immobilien aus Nachhaltigkeitsperspektive zu erhalten, haben wir darüber hinaus ein ESG-Scoring-Modell entwickelt. So können wir Bestands- und Ankaufsimmobilien vergleichen und deren ökologische Weiterentwicklung planen. Die Grundlage dafür sind die Parameter CO<sub>2</sub>-Emissionen und Dekarbonisierungspfad, Verfügbarkeit von Energiedaten, Energieausweis, Energieaudit, Smart Meter-Messsysteme, Umweltrisiken, Standortbewertung und Gebäudezertifizierung sowie jeweils zugehörige Unterparameter.



Porte d'Eysins | Eysins/Genf

### Was sind Ihre Highlights in zehn Jahren LEADING CITIES INVEST?

In zehn Jahren verändert sich das Umfeld. Das ist ganz normal. Schon allein deshalb, weil sowohl die Märkte als auch die Rahmenbedingungen für Investmentprodukte nicht stillstehen. Und das betrifft alle Anlageformen, nicht nur Immobilienfonds. Bei einem Anlagehorizont von mindestens 3–5 Jahren, den wir für den LEADING CITIES INVEST empfehlen, sollten kurzfristige Schwankungen daher immer einkalkuliert werden.

Nun aber zu meinen persönlichen Highlights in zehn Jahren LEADING CITIES INVEST.

Die Anfangszeit des Fonds war natürlich besonders spannend für uns alle. Ein neues Produkt muss sich ja erst einmal etablieren und um Immobilien erwerben und dann weiter wachsen zu können, werden entsprechende Anlegergelder benötigt. Das Einsammeln dauert bei einem jungen Fonds meist länger als bei einem Fonds mit einem gewissen Track Record. Nach Auflage im Juli und Vertriebsstart im November 2013 war es im April 2014 mit dem Erwerb der ersten Immobilie für den Fonds so weit – dem erwähnten Objekt am Jungfernstieg in Hamburg. An diesen Grundstein für den Fonds denke ich sehr gerne zurück. Das erstmalige Überschreiten der Marke von 1 Mrd. Euro Fondsvolumen vergangenes Jahr war darüber hinaus ein Highlight für mich.

Eine besondere Bestätigung für die Arbeit, die man selbst tagtäglich leistet, sind aber auch die vielen Nominierungen, Auszeichnungen und Ratingergebnisse, von denen es in den vergangenen Jahren einige gab – sowohl für den LEADING CITIES INVEST als auch die KanAm Grund Group. Besonders gefreut hat mich z. B. der Gewinn des Scope Awards 2013, den wir u. a. für die Entschei-

## Interview mit Sascha Schadly

derung, als „First Mover“ mit dem LEADING CITIES INVEST einen innovativen Offenen Immobilienfonds der neuen Generation für Privatanleger lanciert zu haben, erhalten haben.

Ein weiteres Highlight: Vom Magazin „RenditeWerk“ wurde der LEADING CITIES INVEST dieses Jahr zum fünften Mal in Folge zum Stiftungsfonds des Jahres gekürt, u. a. aufgrund seiner „außergewöhnlichen Robustheit“ sowie der „geringen Schwankungsneigung.“

Das sind im Übrigen auch die Attribute, mit denen der Fonds auch während der Pandemie und in der Energiekrise immer wieder überzeugt. Dahinter steckt sehr viel harte Arbeit.

Gleich zu Beginn der Pandemie haben wir z. B. den Kontakt zu den Dienstleistern und Mietern unserer Objekte gesucht, um Veränderungen und Probleme zeitnah erkennen und geeignete Maßnahmen einleiten und umsetzen zu können. Dadurch konnten wir mögliche Mietausfälle verhindern und damit verbundene negative Auswirkungen auf die langfristig ausgerichteten Portfolio- und Mieterstrukturen vermeiden.

Zu guter Letzt haben wir auch in puncto Nachhaltigkeit in den letzten Jahren schon einiges angestoßen, um unseren Anteil an der Energiewende zu forcieren.

Die „KanAm Grund Group goes green“-Strategie zielt auf Nachhaltigkeit auf Unternehmens- und Fondsebene ab. Im Rahmen der Initiative „LEADING CITIES INVEST goes green“ wurde u. a. die Energieversorgung der im Portfolio enthaltenen Gebäude neu gebündelt, um deren Allgemeinstrom- und Erdgasbedarf CO<sub>2</sub>-neutral decken zu können.

### Apropos Nachhaltigkeit. Das Thema wird definitiv immer wichtiger. Wie ist der Fonds denn diesbezüglich aufgestellt?

Sehr gut, würde ich sagen. Im aktuellen Scope-Fondsrating vom Juni 2023 schneidet der LEADING CITIES INVEST bei der Nachhaltigkeitsbewertung überdurchschnittlich ab. Begründet wurde dies u. a. mit der deutlichen Steigerung der Zertifizierungsquote der im Fonds enthaltenen Objekte. Darüber hinaus liegt der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der im Fonds enthaltenen Objekte bei weniger als der Hälfte des Branchendurchschnitts. Laut Scope wird die jährliche Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter als wichtigste Kennzahl über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und u. a. als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben.

Als sog. Artikel-8-plus-Fonds (SFDR/MiFID II) berücksichtigt der LEADING CITIES INVEST diverse Nachhaltigkeitskriterien, um die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu unterstützen. Im Fokus steht das ESG-Merkmal „Environmental/Ökologie“. Darüber hinaus werden die MiFID II-Vorgaben für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen erfüllt. Bei Investmententscheidungen berücksichtigen wir zusätzlich mögliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts [PAI]). Die Ermittlung und Messung der PAI im LEADING CITIES INVEST erfolgt anhand der Nachhaltigkeitsindikatoren „fossile Brennstoffe“, „energieineffiziente Immobilienassets“ sowie „Intensität des Energieverbrauchs.“

### Welche Maßnahmen treiben Sie darauf basierend auf Objektebene voran?

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen der Immobilien CO<sub>2</sub>-neutral um, indem auf Basis von neuen Energielieferverträgen in Deutschland und sieben weiteren europäischen Ländern Strom aus erneuerbaren Energien bezogen wird. Seit Februar 2020 haben die Mieter der Objekte die Möglichkeit, sich einem Rahmenvertrag zugunsten Erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Darüber hinaus legen wir beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung.

Weitere Möglichkeiten, um Objekte nachhaltiger zu machen, sind bspw. die Umstellung der Allgemeinstromzähler auf Smart Meter-Messsysteme und die Durchführung von Energieaudits mit dem Ziel einer deutlichen Einsparung des Energiever-



## Interview mit Sascha Schadly

brauchs. Darüber hinaus bieten wir regelmäßig Property Manager-Schulungen an und führen Mieterzufriedenheitsumfragen für einen besseren ESG-Datenaustausch durch.

Um Objekte hinsichtlich ihrer Eignung für das Portfolio des LEADING CITIES INVEST bewerten zu können, lassen wir diese von externen Experten beurteilen. Entsprechend zertifizierte Objekte sind zudem attraktiv für die Mieter und sichern langfristige Mieterträge. Mit einer derzeitigen Zertifizierungsquote von etwa 80 Prozent der im Fonds enthaltenen Objekte konnten wir bereits wichtige Weichen in Richtung Klimaneutralität stellen. Die Themen ESG und Taxonomiekonformität werden auch weiterhin wesentliche Bestandteile unserer Asset Management-Aktivitäten sein.

### **Wie haben sich die Ansprüche der Mieter an Büroimmobilien in den letzten Jahren aus Ihrer Sicht geändert und damit verbunden auch die Anforderung an dementsprechende Fondsobjekte mit stabilen Mieterträgen?**

Gerade bei Büroimmobilien ist der Standort von großer Bedeutung. Dies hat sich auch nicht geändert, weil viele Menschen nun häufiger im Homeoffice tätig sind. Was sich jedoch geändert hat, sind die Anforderungen an Büroimmobilien. Gefragt sind moderne Objekte mit flexiblen Innenraumlösungen, die gut erreichbar sind und den

Mitarbeitern variable Arbeitsplätze und Rückzugsorte bieten. Auch Nachhaltigkeitsaspekte sind wichtiger geworden. Unser Ziel ist es, die Immobilien des Fondsportfolios unter Berücksichtigung der veränderten Mieteransprüche hinsichtlich technischer Standards sowie unter Nachhaltigkeitsaspekten so zu optimieren, dass langfristig sichere Erträge für den Fonds erwirtschaftet werden können.

Um langfristig von den gestiegenen Marktmieten bei Neu- und Nachvermietungen profitieren zu können, haben wir daher gezielt in den Objektbestand investiert. Die Modernisierungs- sowie ESG-Maßnahmen einzelner Büroflächen zahlen sich nun aus. Im Verlauf des Jahres konnten bereits langjährige Neuvermietungen bzw. Mietvertragsverlängerungen mit bonitätsstarken Mietern in den Objekten Nerviens 85, Fredriksberg B, Renaissance sowie Aragó 330 in Brüssel, Helsinki, Warschau und Barcelona erzielt werden.

### **Was war die bisher größte Herausforderung für Sie als Fondsmanager?**

Das waren in der Tat die Herausforderungen, mit denen wir tagein, tagaus während der Covid-Pandemie zu kämpfen hatten. Aufgrund der uneinheitlichen Lockdown-Regelungen und gesetzlichen Vorgaben in den verschiedenen Ländern, in denen sich die im Fonds enthaltenen Immobilien befinden, und damit verbunden u. a. Ausgangs-



Hammer Straße 30-34 | Hamburg



Notre Dame | Nizza

sperren sowie gesetzlich vorgegebenen eingeschränkten Möglichkeiten für Mieter, ihre Flächen zu nutzen, gab es erst mal großen Klärungsbedarf für alle Parteien.

Im Raum standen drohende Adressenausfallrisiken, Mietausfälle oder gar Insolvenzen.

Wie schon erwähnt, haben wir gleich zu Beginn Kontakt zu den Dienstleistern und Mietern unserer Objekte aufgenommen, um Veränderungen und Probleme zeitnah erkennen und frühzeitig Lösungen finden zu können. Ein großer Vorteil waren dabei unsere unterschiedlichen Standorte in Europa und den USA, sodass wir teilweise persönlich vor Ort agieren konnten.

Die enge Begleitung von Mietern in dieser Sondersituation zahlte sich aus: Es sind keine Insolvenzen infolge der Corona-Krise zu verzeichnen. Die Bonität der Mieterportfolios ist nach wie vor gut. Der hohe Anteil von krisenresistenten Mietern der Öffentlichen Hand mit sehr geringem Mietausfallrisiko spielte dabei eine nicht unbedeutende Rolle.

Von Mai 2020 bis Juni 2022 haben wir ein monatliches LEADING CITIES INVEST-Sonderreporting aufgesetzt. Dadurch hatten wir jederzeit volle Transparenz bzgl. der rechtlichen Situation in den einzelnen Ländern sowie zum qualitativen Asset Monitoring und zur Portfoliostruktur. Bestandteil des Reportings war darüber hinaus eine detaillierte Risikoanalyse. Dazu fand laufend ein transparenter Informations- und Datenaustausch zwischen dem Fondsmanagement sowie den

Teams aus dem Asset- und Risikomanagement statt.

Nach der Covid-Pandemie haben sich weitere Rahmenbedingungen ergeben, die uns vor Herausforderungen stellen: hohe Inflation, gestiegene Zinsen, Energiekrise und der andauernde Krieg zwischen Russland und der Ukraine.

### **Was sind Ihre Zukunftspläne für den Fonds? Sind strategische Änderungen zu erwarten, wie z. B. die Ausweitung auf weitere Nutzungsarten oder regionale Veränderungen?**

Nach der Corona-Krise sind es vor allem Inflation und steigende Zinsen, die uns derzeit beschäftigen. Darüber hinaus bestimmen u. a. volatile Börsen, geopolitische Spannungen, extreme Klimaereignisse und die Unsicherheit im Hinblick auf die Entwicklung der Wirtschaft das Geschehen. Bedingt durch das gestiegene Zinsniveau und damit verbunden höhere Finanzierungskosten finden derzeit kaum Transaktionen statt. Seitens der Verkäufer warten viele darauf, dass sich die Preise auf stabilem Niveau einpendeln und sich an das neue Zinsniveau anpassen. Dadurch werden auch weniger Immobilien zum Verkauf angeboten. Es mangelt also sowohl an der für Transaktionen notwendigen Investitionsbereitschaft als auch an Liquidität und einem ausreichenden Angebot. Einerseits steigen die Mieterträge aufgrund der vereinbarten Mietanpassungsklauseln

## Interview mit Sascha Schadly

derzeit weiter mit der Inflation. Andererseits stellen wir fest, dass eine positive Entwicklung der Verkehrswerte in Teilen ausbleibt. Dies wird auch Einfluss auf die ursprüngliche Ergebnisplanung für das laufende Geschäftsjahr des LEADING CITIES INVEST haben. Daher werden wir unseren Fokus weiter darauf richten, die Immobilien des Fondsportfolios unter Berücksichtigung der veränderten Mieteransprüche hinsichtlich technischer Standards sowie unter Nachhaltigkeitsaspekten so zu optimieren, dass langfristig sichere Erträge für den Fonds erzielt werden können. Ende Juli z. B. wurde das anspruchsvolle ökologische Neubauprojekt „Panorama“ in Lille fertiggestellt und an die Mieter übergeben – ein Paradebeispiel für nachhaltiges Bauen.

In Abhängigkeit von der weiteren Marktentwicklung sowie den Mittelzuflüssen sind wir bestrebt, die sich uns im Jahr 2023 bietenden Chancen auf den internationalen Immobilienmärkten zu nutzen. Dazu werden wir weiter an unserer Strategie festhalten und auf die bewährten Stärken des Fonds setzen. Und das sind ganz klar qualitativ hochwertige Core- und Core-plus-Objekte in ausgesuchten Lagen mit langen Mietvertragslaufzeiten und stabilen Erträgen für den Fonds. Ein Ausbau der Mieter der Öffentlichen Hand bzw. staatliche Institutionen ist uns in diesem Zusammenhang sehr willkommen.



Panorama | Lille

Über 40 Prozent der Mietverträge haben eine Restlaufzeit bis mindestens ins Jahr 2033. Darüber hinaus versuchen wir frühzeitig Mietvertragsverlängerungen umzusetzen. Der Schwerpunkt wird wie auch bislang bei Büro- und Logistikimmobilien liegen. Regionale Veränderungen über Europa und die USA hinaus sind derzeit nicht geplant.

Die künftige Ausrichtung des Fonds soll stabile Cashflows sicherstellen, um darüber weiterhin stabile Ausschüttungen darstellen zu können.

**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 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. Angaben zur Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST erfolgen immer nach der BVI-Berechnungsmethode. 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. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige 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 Sprache bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Große Gallusstraße 18, 60312 Frankfurt am Main, und der Verwahrstelle M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg sowie in elektronischer Form unter [www.leading-cities-invest.de/news-und-service/downloads](http://www.leading-cities-invest.de/news-und-service/downloads) erhältlich. Die hohe Vermietungsquote kann sich im Zeitverlauf ändern. Neben vertraglichen Änderungen können sich auch konjunkturbedingte Risiken in Form von Adressenausfallrisiken von Mietern auf die Vermietungsquote auswirken. Zum Beispiel sind infolge von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern Ausfälle nicht auszuschließen. Ein weiteres wesentliches Risiko ist das Liquiditätsrisiko, das im Wesentlichen darin besteht, 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. Die Anteile des LEADING CITIES INVEST werden nicht an einem „organisierten Markt“ (§ 2 Abs. 11 WpHG) gehandelt. Sie werden jedoch zurzeit ohne Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft an einigen Börsen im Freiverkehr gehandelt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt dafür keine Verantwortung und kann auch nicht zusagen, dass der Handel im Freiverkehr nicht künftig eingestellt wird. Im Fall des grenzüberschreitenden Vertriebs kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Ausführliche Erläuterungen zu den Risiken entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Unter [www.kanam-grund.de/de/Beschwerdeformular/](http://www.kanam-grund.de/de/Beschwerdeformular/) erhalten Sie zudem eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache als Download. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie unter <https://www.leading-cities-invest.de/fonds/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsbezogenen-offenlegungspflichten>. Details zu den Auszeichnungen/Ratings von Scope und Renditewerk sind auf deren Website [www.scopeexplorer.com](http://www.scopeexplorer.com) bzw. [www.renditewerk.net](http://www.renditewerk.net) zu erfahren. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß dem Verkaufsprospekt berücksichtigt werden.