



LEADING CITIES INVEST – Kündigung der Verwaltung und Ausblick

Die Entscheidung zur Kündigung der Verwaltung des LEADING CITIES INVEST und zur geordneten Auflösung des Fonds wirft bei vielen Anlegern verständlicherweise Fragen auf. Mit den folgenden Antworten erläutern wir Ihnen die Hintergründe der Entscheidung, die Auswirkungen auf Ihr Investment sowie den weiteren Ablauf. Die Informationen dienen der allgemeinen Orientierung. Maßgeblich bleiben die jeweils veröffentlichten Fondsunterlagen sowie die gesetzlichen Vorgaben.

Grundlagen der Entscheidung:

1

Was bedeutet die Auszahlung aller Anleger des LEADING CITIES INVEST konkret?

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat nach sorgfältiger Prüfung und im Interesse aller Anleger beschlossen, die Verwaltung des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST gemäß § 99 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und § 18 der Allgemeinen Anlagebedingungen mit Wirkung zum 26. Juni 2026 zu kündigen und den Fonds geordnet aufzulösen.

Das bedeutet im Ergebnis, dass alle **Anteiltrückgaben und -ausgaben ab Montag, den 29. Juni 2026** (erster Handelstag nach Wirkung der Kündigung), nicht mehr ausgeführt werden. Der Fonds wird nicht weitergeführt und das bestehende Immobilienportfolio schrittweise veräußert. Die Veräußerung der Immobilien wird voraussichtlich über einen mehrjährigen Zeitraum erfolgen. Die aus den Verkäufen entstehende freie Liquidität wird gleichmäßig an alle Anleger ausgezahlt.

2

Warum wurde diese Entscheidung getroffen?

Der LEADING CITIES INVEST bewegt sich seit mehreren Jahren in einem Marktumfeld, das für die gesamte Anlageklasse Offener Immobilienfonds von tiefgreifenden Veränderungen geprägt ist, was sich deutlich in den Nettomittelabflüssen der letzten beiden Jahre in Höhe von mehr als 13 Mrd. EUR zeigt.

Mit dem deutlichen Zinsanstieg seit 2022 haben sich auch die Rahmenbedingungen an den Kapital- und Immobilienmärkten verändert. Höhere Finanzierungskosten, restriktivere Kreditvergaben durch Banken sowie deutlich rückläufige Transaktionsvolumina belasteten die europäischen Immobilienmärkte nachhaltig. Nach der Zinswende und dem Ausbruch des Ukrainekriegs sind die Mittelzuflüsse für den LEADING CITIES INVEST stark zurückgegangen.

Gleichzeitig gewannen alternative Anlageformen wie Festgeld oder Anleihen infolge des gestiegenen Zinsniveaus insbesondere für sicherheitsorientierte Anleger wieder deutlich an Attraktivität. In der Folge gaben zahlreiche Anleger ihre Anteile an Offenen Immobilienfonds wie dem LEADING CITIES INVEST zurück. Diese Entwicklung hält weiterhin an, sodass auch im weiteren Verlauf des Jahres 2026 mit Mittelrückgaben zu rechnen gewesen wäre.

Das Portfolio des LEADING CITIES INVEST hat sich dadurch von ursprünglich mehr als 40 Immobilien auf heute noch zwölf Objekte reduziert. Seit 2022 mussten somit zahlreiche Immobilien verkauft werden, um Rückgaben bedienen zu können. Während dieser Verkaufsaktivitäten war der Interessenausgleich mit den Anlegern, die im Fonds verbleiben, durch einen positiven Nettoertrag des Portfolios – und damit eine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose – stets gegeben.

Diese Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose ist nun nicht mehr gewährleistet, da durch anhaltende Rückgabewünsche weitere Immobilien verkauft werden müssten. Mit der sinkenden Anzahl an Immobilien verändert sich auch die Struktur des Fonds. Die Diversifikation nimmt ab, während sich Investitionen, Instandhaltungsmaßnahmen, Vermietungsrisiken oder Leerstände zunehmend stärker auf das verbleibende Portfolio – und damit auf die Anleger – auswirken würden. Der Interessenausgleich zwischen beiden Anlegergruppen (diejenigen, die gekündigt haben, und diejenigen, die im Fonds verbleiben wollen) ist nunmehr in der Form sicherzustellen, dass die Verwaltung des Sondervermögens gekündigt wird, das verbleibende Portfolio aus zwölf Immobilien veräußert und die daraus erlöste freie Liquidität gleichermaßen an alle Anleger ausgezahlt wird.

3

Warum wurde keine vorübergehende Aussetzung der Anteilrücknahme gewählt?

Die Entscheidung zur geordneten Auflösung wurde nach sorgfältiger Abwägung getroffen.

Eine lediglich vorübergehende Aussetzung der Anteilrücknahme hätte aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine belastbare Grundlage für eine nachhaltige Stabilisierung geschaffen. Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend schwachen Marktliquidität, der anhaltenden Anteilrückgaben sowie der weiterhin zurückhaltenden Investitionstätigkeit auf den Immobilienmärkten wird mit der Kündigung der Verwaltung des Fonds ein geordneter Rahmen geschaffen, um Immobilienverkäufe in geeigneten Marktfenstern umzusetzen.

Auswirkungen auf Anleger:

4

Was bedeutet die Auflösung für mein Investment?

Ihre Anteile am LEADING CITIES INVEST bleiben erhalten. Mit Beginn der Kündigungsfrist wird der Verkauf der verbleibenden Immobilien weiter intensiv vorangetrieben. Ziel ist es, das Sondervermögen schrittweise vollständig in liquide Mittel umzuwandeln. Die daraus entstehende freie Liquidität wird entsprechend der jeweiligen Anzahl der Anteile an die Anleger ausbezahlt.

Die Höhe und der Zeitpunkt der einzelnen Auszahlungen hängen insbesondere vom Verlauf der Immobilienverkäufe, von der Marktliquidität sowie bestehenden Verpflichtungen des Fonds ab.

5

Kann ich meine Anteile weiterhin zurückgeben?

Nein.

Mit der Kündigung der Verwaltung des LEADING CITIES INVEST ist die Rückgabemöglichkeit von Anteilen an die Fondsgesellschaft endgültig eingestellt. Die Auszahlung erfolgt künftig ausschließlich im Rahmen der geordneten Auflösung des Fonds.

6

Können weiterhin neue Anteile erworben werden?

Nein.

Mit der Kündigung der Verwaltung des Fonds wurde auch die Ausgabe neuer Anteile endgültig eingestellt. Ein Erwerb neuer Fondsanteile über die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die depotführenden Stellen ist daher nicht mehr möglich.

7

Können die Anteile weiterhin über die Börse gehandelt werden?

Der Börsenhandel ist unabhängig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Solange Anteile des LEADING CITIES INVEST im Freiverkehr an einer Börse gehandelt werden, können Anleger ihre Anteile dort grundsätzlich kaufen oder verkaufen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jedoch keinen Einfluss darauf, ob und in welchem Umfang ein solcher Handel künftig stattfindet. Bitte beachten Sie außerdem, dass sich die Börsenkurse unabhängig vom offiziellen Anteilwert entwickeln können.

Anteile, die zum Zeitpunkt der Kündigung des Verwaltungsmandates seitens der Anleger zwecks einer Anteilscheinrückgabe bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft gekündigt waren, werden gegenwärtig gemäß §§ 255 Abs. 4 i.V.m § 227 Abs. 3 KAGB in Depots mit Sperrvermerk gehalten, der eine Veräußerung dieser Anteile an der Börse verhindert. Die Bafin überprüft zurzeit die Rechtslage und ihre Verwaltungspraxis zur Frage von Sperrvermerken für gekündigte Anteilscheine bei Offenen Immobilienfonds in Abwicklung. Wir werden die Anleger hierzu über die Website des LCI (www.LCI-Fonds.de) informieren.

8

Was passiert mit bereits gekündigten Anteilen?

Bereits eingereichte Kündigungen von Anteilen werden nicht mehr ausgeführt.

9

Werden alle Anleger gleichbehandelt?

Ja.

Die regulatorischen Vorgaben verpflichten die Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Gleichbehandlung aller Anleger. Die Anteilrückgaben der Anleger können nicht mehr ausgeführt werden, da der Fonds gekündigt wurde.

Vor diesem Hintergrund der anhaltenden Anteilrückgaben und der abnehmenden Risikostreuung hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Interessen aller Anleger im LEADING CITIES INVEST sorgfältig abgewogen und nunmehr entschieden, den Fonds geordnet aufzulösen und die verbleibenden Immobilien unter Berücksichtigung geeigneter wirtschaftlicher Marktfenster zu veräußern und die freie Liquidität an alle Anleger auszuzahlen.

10

Muss ich etwas unternehmen, um Auszahlungen zu erhalten?

Nein.

Die Auszahlungen erfolgen grundsätzlich automatisch über die jeweilige depotführende Stelle an die dort hinterlegte Bankverbindung. Anleger müssen hierfür in der Regel keine gesonderten Schritte veranlassen. Es empfiehlt sich jedoch, die bei der depotführenden Stelle hinterlegten Kontaktdaten aktuell zu halten.

Auszahlungen und Zeitplan:

11

Wann erhalte ich Auszahlungen?

Die Auszahlungen erfolgen schrittweise über die Laufzeit der Auflösung.

Sobald aus Immobilienverkäufen oder vorhandener Liquidität Mittel zur Verfügung stehen, die nicht mehr für u. a. die Bewirtschaftung des Fonds, laufende Verpflichtungen oder Kreditrückführungen benötigt werden, können sie an die Anleger ausgezahlt werden.

Über konkrete Termine und Beträge werden die Anleger jeweils rechtzeitig auf der Website des Fonds www.LCI-Fonds.de informiert.

12 Warum erfolgt die Auszahlung nicht sofort?

Das Fondsvermögen besteht überwiegend aus Immobilien.

Diese Immobilien müssen zunächst veräußert werden, bevor die entsprechenden liquiden Mittel an die Anleger ausgezahlt werden können. Immobilienverkäufe benötigen insbesondere in einem anspruchsvollen Marktumfeld Zeit.

13 Wie lange wird die Auflösung dauern?

Der Verkauf der Immobilien wird voraussichtlich über mehrere Jahre erfolgen. Ein genaues Datum der Auflösung lässt sich aus heutiger Sicht nicht seriös benennen. Die Anleger werden über die Entwicklung auf der Website des Fonds www.LCI-Fonds.de informiert.

14 Kann sich der Zeitplan verändern?

Der Verlauf der Auflösung hängt wesentlich von den Entwicklungen an den Immobilien- und Finanzierungsmärkten ab. Veränderungen der Marktbedingungen können Einfluss auf den Zeitplan einzelner Verkäufe sowie auf die Dauer der Abwicklung haben.

Immobilienportfolio und Marktumfeld:

15 Wie ist das Portfolio aktuell aufgestellt?

Das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST umfasst aktuell zwölf Immobilien in fünf Ländern mit einem Immobilienvermögen von rund 350 Mio. EUR. Etwa die Hälfte der Mieter sind bonitätsstarke Nutzer der öffentlichen Hand. Darüber hinaus bestehen vielfach langfristige Mietverträge; rund 70 % der Mietverhältnisse haben Laufzeiten über das Jahr 2032 hinaus. Über 90 % der Immobilien verfügen über eine Nachhaltigkeitszertifizierung oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren.

16 Was wurde bislang zur Liquiditätsbeschaffung unternommen?

Bereits in den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Immobilienverkäufe durchgeführt, um Rückgaben bedienen und Darlehen zurückführen zu können. Seit 2022 wurden trotz des schwierigen Marktumfelds rund 70 % der Immobilien veräußert und Auszahlungen an die Anleger vorgenommen.

Der LEADING CITIES INVEST hat die vorgesehene Rücknahme von Anteilen stets eingehalten. Dies unterstreicht sowohl die Qualität des Portfolios als auch die hohe Diversifikation des Fonds.

Anteilwert, Risiken und Kosten:

17 Müssen Anleger mit Verlusten rechnen?

Die zukünftige Wertentwicklung des Fonds lässt sich derzeit nicht verlässlich prognostizieren. Das Ergebnis der Auflösung hängt insbesondere von den Marktbedingungen zum Zeitpunkt der jeweiligen Immobilienverkäufe ab. Einflussfaktoren sind unter anderem:

- die Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte,
- die erzielbaren Verkaufspreise,
- Finanzierungskosten,
- Veräußerungsnebenkosten,
- steuerliche Effekte sowie
- laufende Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten.

18 Kann sich der Anteilwert während der Auflösung weiter verändern?

Ja.

Der Anteilwert des Fonds wird weiterhin regelmäßig ermittelt und kann sich sowohl positiv als auch negativ verändern. Einflussfaktoren sind insbesondere Marktwertänderungen der Immobilien, Verkaufsergebnisse, laufende Erträge und Kosten sowie Auszahlungen an Anleger.

Organisation der Auflösung:

19 Wer überwacht die Auflösung des Fonds?

Die Auflösung erfolgt unter den gesetzlichen Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) sowie in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Darüber hinaus erfolgt die Abwicklung unter Kontrolle der Verwahrstelle.

20 Werden die Immobilien bis zum Ende weiterhin bewirtschaftet?

Ja.

Bis zum Verkauf der Immobilien werden diese weiterhin aktiv bewirtschaftet. Dazu gehören insbesondere Vermietung, Instandhaltung, Modernisierung sowie die laufende Bewirtschaftung der Objekte.

Weitere Informationen:

21

Wo erhalte ich künftig aktuelle Informationen?

Aktuelle Informationen zur Auflösung des LEADING CITIES INVEST finden Sie auf der Website des Fonds unter: **www.LCI-Fonds.de**

Dort stehen Ihnen insbesondere aktuelle Mitteilungen, Fondsunterlagen sowie weitere Informationen zum Ablauf der Auflösung zur Verfügung.

Darüber hinaus erreichen Sie KanAm Grund

- unter der kostenfreien Servicenummer **0800-589 3555**
(montags bis donnerstags, von 9 bis 15 Uhr) oder
- per E-Mail an **info@LCI-Fonds.de**

22

Wie werden Anleger künftig über Auszahlungen oder wichtige Entwicklungen informiert?

Wichtige Informationen zu Auszahlungen, Immobilienverkäufen oder wesentlichen Entwicklungen werden fortlaufend veröffentlicht. Hierzu zählen insbesondere Veröffentlichungen auf der Website www.LCI-Fonds.de, Anlegerinformationen und Fondsunterlagen.

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 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 auf der Website www.LCI-Fonds.de erhältlich. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Auf der Website unter <https://www.kanam-grund.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 nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website unter <https://www.leading-cities-invest.de/fonds/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsbezogen-offenlegungspflichten>. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß dem Verkaufsprospekt berücksichtigt werden.