



26.06.2026

Auszahlung aller Anleger des LEADING CITIES INVEST

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anleger des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST (nachfolgend auch „**Fonds**“) Informationen über eine wichtige Entscheidung zum Fonds:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „**KVG**“) 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.

Dem entsprechenden Beschluss der Geschäftsführung vom 25. Juni 2026, die Verwaltung des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST zu kündigen, hat der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 25. Juni 2026 zugestimmt. Die Kündigung wurde im Bundesanzeiger mit Datum des 26. Juni 2026 bekanntgegeben.

Zur Bedienung der bisherigen Rückgabewünsche der Anleger im LEADING CITIES INVEST wurden bereits rund 70% der ursprünglich mehr als 40 Immobilien des Fonds seit 2022 veräußert und somit die vorgesehene Anteilrücknahme stets eingehalten. Die aktuell noch verbleibenden zwölf Immobilien des Fondsportfolios werden ebenfalls schrittweise verkauft. Für Sie als Anleger bedeutet diese Entscheidung, dass dadurch das Fondsvermögen in den kommenden Jahren liquidiert und gleichmäßig an alle Anleger ausgezahlt wird. Eine Ausgabe von Anteilen wird endgültig eingestellt; eine individuelle Rückgabe von Anteilen an die KVG ist jetzt nicht mehr notwendig oder möglich. Das bedeutet im Ergebnis, dass alle Anteilrückgaben und -ausgaben ab Montag, den 29. Juni 2026 (erster Handelstag nach Wirkung der Kündigung), nicht mehr ausgeführt werden.

KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH / Vorsitzender des Aufsichtsrats: Matti Kreutzer
Geschäftsführer: Olivier Catusse / Heiko Hartwig / Sascha Schadly / Jan Jescow Stoehr
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main / Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 52360 / USt-IdNr.: DE 215954971
Deutsche Bank AG München / IBAN DE39 7007 0010 0210 5153 00 / BIC DEUTDE33HAN
OMNITURM / Große Gallusstraße 18 / 60312 Frankfurt am Main / Fon +49 69 710411-0 / Fax +49 69 710411-100
www.kanam-grund.de

Ein Marktumfeld mit anhaltenden Mittelrückgaben

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 Netto-Mittelabflüssen der letzten beiden Jahre 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 Ukrainekrieges 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, so dass auch im weiteren Verlauf des Jahres 2026 mit Mittelrückgaben zu rechnen gewesen wäre.

Ausbleiben der erwarteten Erholung an den Immobilienmärkten

Dennoch bestand mit den seit 2024 eingeleiteten Zinssenkungen der Zentralbanken über weite Teile der Immobilien-Branche zunächst die berechtigte Erwartung, dass sich sowohl die Finanzierungsbedingungen als auch die Aktivitäten auf den Immobilienmärkten schrittweise stabilisieren und erholen würden. Die erhoffte Marktbelebung ist jedoch ausgeblieben. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Finanzierungssituation angespannt und die Transaktionsmärkte unter dem langfristigen Mittel und damit vergleichsweise schwach bleiben; eine nachhaltige Belebung ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Anhaltende geopolitische Unsicherheiten, eine weiterhin geringe Marktliquidität und zurückhaltende Investitionsentscheidungen institutioneller Anleger belasten die gesamte Anlageklasse.

LEADING CITIES INVEST hat bislang alle Anteilrückgaben bedient

Der LEADING CITIES INVEST ist der erste Offene Immobilienfonds der „neuen Generation“ nach der Finanzkrise und den damals eingeführten regulatorischen Vorgaben wie Mindesthalte- und Rückgabefristen. Anleger sollten grundsätzlich auch in herausfordernden Marktphasen die Möglichkeit haben, ihre Anteile zurückzugeben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die vorgesehene Rücknahme von Anteilen stets eingehalten. Dass die Bedienung von Rückgabewünschen über mehrere Jahre hinweg gelungen ist, belegt zugleich die Qualität und die Diversifikation des Portfolios. Auch in einem schwierigen Marktumfeld konnten seit 2022 rund 70% der Immobilien veräußert und Auszahlungen an die Anleger vorgenommen werden. Das

Portfolio des Fonds hat sich so allerdings von ursprünglich mehr als 40 Immobilien auf heute noch zwölf Objekte reduziert.

Ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds bei weiteren Verkäufen langfristig nicht sicherzustellen

Ein Immobilienfonds ist kein statisches Vehikel. Immobilien müssen vermietet, laufend modernisiert, weiterentwickelt oder auch komplett repositioniert werden. Mieter erwarten neue Nutzeranforderungen und haben gestiegene Ansprüche an Flexibilität, Qualität und Nachhaltigkeit der Objekte. Um erforderliche Weiterentwicklungen im Interesse der verbliebenen Anleger professionell umsetzen zu können, benötigt ein Immobilienfonds eine ausgewogene Ertrags- und Portfoliostruktur. Weitere Objektverkäufe im LEADING CITIES INVEST, die im Zuge weiterer Mittelabflüsse erfolgen müssen, würden dazu führen, dass das Portfolio wirtschaftlich nicht mehr tragfähig wäre.

Grundsatz der Anlegergleichbehandlung erfordert die geordnete Auflösung des Fonds

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 wurden 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.

Fundamentaldaten der Immobilien

Das Portfolio des LEADING CITIES INVEST umfasst aktuell zwölf Immobilien in fünf Ländern mit einem Immobilienvermögen von rund 350 Mio. EUR. Etwa die Hälfte der Mieter entfällt auf bonitätsstarke Nutzer der öffentlichen Hand. Darüber hinaus

bestehen vielfach langfristige Mietverträge; rund 70 Prozent der Mietverhältnisse haben Laufzeiten über das Jahr 2032 hinaus. Über 90 Prozent der Immobilien verfügen über eine Nachhaltigkeitszertifizierung oder befinden sich in einem Zertifizierungsverfahren.

Schrittweise Auszahlung an alle Anleger

Die Veräußerung der Immobilien wird mit Umsicht und mit Hinblick auf optimale Erträge voraussichtlich über einen mehrjährigen Zeitraum erfolgen. Die aus den jeweiligen Verkäufen entstehende freie Liquidität wird schrittweise und gleichmäßig an alle Anleger ausgezahlt. Die Abwicklung erfolgt in enger Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) sowie unter Kontrolle der Verwahrstelle

Aktuelle Informationen zum weiteren Ablauf

Antworten auf häufige Fragen zur Auflösung und Auszahlung des LEADING CITIES INVEST finden Sie auf unserer Website unter www.LCI-Fonds.de. Dort stehen Ihnen auch aktuelle Fondsunterlagen und Berichte zur Verfügung.

Darüber hinaus erreichen Sie KanAm Grund über die kostenfreie Hotline unter **0800-589 3555** (montags bis donnerstags, von 9 bis 15 Uhr) oder per E-Mail an info@LCI-Fonds.de.

Mit freundlichen Grüßen

KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Catusse



Hartwig



Schadly



Stoehr