

News für Vertriebspartner



Nr. 17 | 26. November 2024

LEADING CITIES INVEST – Aktuelle Entwicklungen

- **Besitzübergang Panorama erfolgt**
- **Verkaufsprozess zur vollständigen Liquiditätsbeschaffung für alle Rückgaben in 2025 vorangeschritten, Ergebnisse der Bieterverfahren werden in aktueller Bewertung berücksichtigt**
- **Rückgaben im dritten Quartal sind um mehr als 40% gegenüber Vorjahresquartal zurückgegangen, weiteres Rückgabeverhalten bestimmt die Strategie**
- **Angestrebte Portfoliostruktur nach Abschluss aller geplanten Verkäufe mit rund 50% öffentlichen Mietern**
- **2025 - Bleiben Sie dabei! Trendwende!**

Sehr geehrte Damen und Herren,

heute informieren wir Sie über die aktuelle Entwicklung im LEADING CITIES INVEST.

Besitzübergang Panorama erfolgt

Im Rahmen unseres Newsletters vom 21. Oktober 2024 berichteten wir Ihnen über den Verkauf der französischen Immobilie »Panorama« in Lille.

Der für Ende November 2024 vorgesehene Besitzübergang der Immobilie ist nunmehr erfolgt. Die mit Abschluss dieser Transaktion geschaffene Liquidität wird zur Bedienung der vorliegenden Mittelrückgaben und zur Bewirtschaftung des Fonds verwendet.

Verkaufsprozess zur vollständigen Liquiditätsbeschaffung für alle Rückgaben in 2025 vorangeschritten, Ergebnisse der Bieterverfahren werden in aktueller Bewertung berücksichtigt

Der Fokus des Fondsmanagements lag seit Ende 2023 neben den Asset-Management-Maßnahmen auf der

Ratings und Awards:



[Druckversion News](#)

[Anmeldung zum 15-Minuten-Update](#)



Liquiditätsbeschaffung. Zu diesem Zweck wurde – wie bereits mehrfach erläutert – im Herbst 2023 eine qualitative Analyse des gesamten Immobilienportfolios durchgeführt. Das damit verbundene Ziel war die Identifikation eines Portfolios, das nach den zur Liquiditätsbeschaffung notwendigen Objektverkäufen eine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des Fonds auf Basis von Kennzahlen stützt. Objekte, die nicht zum identifizierten Portfolio zählten, wurden in den Verkaufsprozess übergeleitet.

Wir – die KanAm Grund – handeln als Fondsmanager im Interesse aller Anleger! Daher erfüllen wir die Rückgaben und sind bestrebt, die Liquidität für sämtliche für das Jahr 2025 vorgelegten Auszahlungswünsche zu generieren. Die entsprechenden Objekte sind im Verkaufsprozess, der – Stand heute – voraussichtlich in den ersten Monaten des Jahres 2025 abgeschlossen sein wird!

Die Verkaufsverhandlungen verdeutlichten klar, dass die aktuellen Käufergruppen bei Büroimmobilien ihren Fokus auf hochwertige und nachhaltige Immobilien legen. Ihr opportunistisches Investitionsziel führt aber dazu, dass die Immobilienpreise weiterhin unter Druck stehen. Trotz eines reduzierten und immer noch sehr niedrigen Transaktionsvolumens hat sich ein Immobilienmarkt mit deutlich niedrigeren Immobilienpreisen gebildet.

Auch für die aktuell noch zum Verkauf stehenden Immobilien flossen die Erkenntnisse aus den Bieterverfahren bei aktuellen Nachbewertungen in die Ermittlung der Verkehrswerte mit ein. Gleichzeitig wurden ganz aktuell die Verkaufsnebenkosten und noch abzuschreibenden Ankaufsnebenkosten des verkauften Objekts in Lille belastet. Insgesamt führen die beiden Effekte zur Reduzierung des Anteilpreises um 4,14 EUR auf 77,63 EUR ab dem 26. November 2024.

Rückgaben im dritten Quartal sind um mehr als 40% gegenüber Vorjahresquartal zurückgegangen, weiteres Rückgabeverhalten bestimmt die Strategie

Zur genauen Höhe der Anteilrückgaben, die aufgrund der im KAGB geregelten zwölfmonatigen Kündigungsfrist genau ein Jahr später zum Tragen kommen, macht die KanAm Grund – wie in der Branche üblich – keine detaillierten Angaben, um den Preisdruck an den Immobilienmärkten infolge notwendiger Immobilienverkäufe zur Liquiditätsbeschaffung nicht noch zusätzlich negativ zu beeinflussen.

Liquiditätsrisiken bleiben dennoch bestehen. Es gilt, sie gemeinsam zu reduzieren. Positive Signale wie z. B. eine signifikante Reduzierung der Rücknahmewünsche seitens der Anleger und deren Berater fanden in der ersten Jahreshälfte 2024 gegenüber dem Jahr 2023 nicht statt. Die gute Nachricht ist allerdings, dass im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im dritten Quartal 2024 eine deutliche Reduzierung der Rückgabewünsche zu beobachten ist: Die Rückgaben sind um mehr als 40% gegenüber dem dritten Quartal 2023 gesunken. Bei Fortsetzung dieses Trends bis hin zum Ausbleiben von Mittelrückgaben können so weitere Objektverkäufe im aktuellen Marktumfeld reduziert werden.

Idealerweise fließen in 2025 wieder neue Mittel zu! Denn nur so sind perspektivisch chancenreichen Zukäufe an den sich konsolidierenden Immobilienmärkten möglich. Und

Wertsteigerungspotenzial gilt es auch für die Mehrheit der Anleger, die im LEADING CITIES INVEST verbleiben wollen, wieder zu erreichen.

Angestrebte Portfoliostruktur nach Abschluss aller geplanten Verkäufe mit rund 50% öffentlichen Mietern

Mit der eingangs erwähnten Analyse soll sichergestellt werden, dass das Immobilienportfolio auch nach den Verkäufen attraktiv und ertragsstark bleibt. So soll das Portfolio weiterhin über Leading Cities wie unter anderem Barcelona, Helsinki, London und Brüssel diversifiziert sein. Darüber hinaus wird die Mieterstruktur dominiert sein von Mietern der öffentlichen Hand. Der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand, die nahezu keinem Ausfallrisiko unterliegen, liegt nach den bereits durchgeführten Verkäufen bei rund 50%. Perspektivisch soll mit Abschluss der Verkaufsaktivitäten der Anteil an Mietern der öffentlichen Hand auf diesem hohen Niveau beibehalten werden. Diese Mietverträge zeichnen sich durch überdurchschnittliche Mietvertragslaufzeiten aus.

2025 – Bleiben Sie dabei! Trendwende!

Die Leitzinspolitik der EZB, die als Auslöser der aktuellen Immobilienkrise gilt, zeigt mittlerweile eine Tendenz sinkender Zinsen und führt zu einer schrittweisen Stabilisierung der Immobilienmärkte. Weitere Zinssenkungen werden voraussichtlich eine Signalwirkung entfalten, die zu einer Zunahme der Transaktionen führen dürfte. Darüber hinaus bietet diese Phase eine wertvolle Gelegenheit! Derzeit sind die Preise für Immobilien für Käufer hochattraktiv, was die besten Voraussetzungen für einen Neustart des LEADING CITIES INVEST schafft. Investoren handeln und kaufen in diesem historisch niedrigen Preisniveau. Gleichzeitig wird ein Anstieg der Immobilienpreise in den nächsten Jahren erwartet. Diese Chance sollten wir gemeinsam für unsere Anleger nutzen! Kaufen statt Verkaufen!

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie zur Teilnahme an unseren monatlichen 15-Minuten-Updates ermuntern, **das nächste findet am 27. November 2024 um 9:30 Uhr** statt. Im Rahmen dieser Webinare halten wir Sie auf dem Laufenden zu aktuellen Entwicklungen und geben Ihnen die Möglichkeit, Ihre Fragen zu stellen. Melden Sie sich [hier](#) an!

Wir danken Ihnen für Interesse und wünschen Ihnen viel Erfolg für konstruktive Gespräche mit Ihren Anlegern.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Vertriebsteam bei der KanAm Grund

KanAm Grund	Tel.: 0800-589 3555
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	(Mo.-Do. von 9-12 Uhr)
Ein Unternehmen der KanAm Grund	Fax: 069-71 04 11 100
Group	Website KanAm Grund
OMNITURM, Große Gallusstraße 18	Website LCI
60312 Frankfurt am Main	info@LCI-Fonds.de

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](#) erhältlich. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Auf der Website 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. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:	Dietrich von Boetticher
Geschäftsführer:	Olivier Catusse Heiko Hartwig Sascha Schadly Jan Jescow Stoehr
Sitz der Gesellschaft:	Frankfurt am Main
Registergericht:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Registernr.:	HRB 52360

Die übermittelten Informationen richten sich ausschließlich an den Empfänger oder das entsprechende Unternehmen. Jegliche Überprüfung, Übertragung, Verbreitung oder anderes Handeln auf Basis dieser Informationen durch andere Personen oder Unternehmen als die Adressaten ist verboten. Falls Sie diese E-Mail versehentlich empfangen haben, kontaktieren Sie bitte den Versender dieser E-Mail und löschen Sie diese von Ihrem Computer. Wir haben Vorkehrungen getroffen, um das Risiko von Viren zu minimieren, jedoch möchten wir Sie auf Virusprüfungen hinweisen. Für durch Viren entstandene Schäden oder Verluste kann keine Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass eingehende E-Mails automatisch geprüft und potenzielle Viren oder unaufgeforderte Mails aus Werbezwecken gelöscht werden.

Wenn Sie diese E-Mail (an: info@LCI-Fonds.de) nicht mehr empfangen möchten, können Sie diese [hier](#) kostenlos abbestellen.

[Impressum](#) | [Datenschutz](#)



KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dietrich von Boetticher
Geschäftsführer: Olivier Catusse,
Heiko Hartwig, Sascha Schadly, Jan Jescow Stoehr
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt/Main, Amtsgericht Frankfurt/Main, HRB 52360,
OMNITURM, Große Gallusstraße 18, 60312 Frankfurt/Main, Telefon +49-69-71 04 11 0
Telefax +49-69-71 04 11 100
[Website](#) | [Datenschutzhinweise](#)

KanAm Grund Institutional Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dietrich von Boetticher
Geschäftsführer: Olivier Catusse, Sascha Schadly, Jan Jescow Stoehr
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt/Main, Amtsgericht Frankfurt/Main, HRB 57056,
OMNITURM, Große Gallusstraße 18, 60312 Frankfurt/Main, Telefon +49-69-71 04 70 0
Telefax +49-69-71 04 70 800
[Website](#) | [Datenschutzhinweise](#)

KanAm Grund Real Estate Asset Management GmbH

Geschäftsführer: Olivier Catusse, Hans-Joachim Kleinert, Sascha Schadly, Anthony Bull-Diamond
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt/Main, Amtsgericht Frankfurt/Main HRB 98241
OMNITURM, Große Gallusstraße 18, 60312 Frankfurt/Main, Telefon +49-69-24-74-788 100
[Website](#) | [Datenschutzhinweise](#)

Mitgliedschaften der KanAm Grund Group



Disclaimer

The Information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer. We have taken precautions to minimise the risk for sending software viruses, but we advise you to carry out virus checks. We cannot accept liability for any loss or damage caused by software viruses. Please note that incoming emails will be automatically scanned to eliminate potential viruses and unsolicited promotional emails.