

**Mitteilung an alle Anteilseigner des KanAm grundinvest Fonds**

Anbei finden Sie eine Information der Fondsgesellschaft KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbh.

Folgende Fonds sind betroffen:

DE0006791809      KanAm Grundinvest Fonds

## **PRESSEINFORMATION**

### ***KanAm grundinvest Fonds* weist in der Auflösung positive Halbzeitbilanz aus**

- Rund 58 Prozent des Immobilienvermögens verkauft, rund 74 Prozent des Kreditvolumens getilgt und rund 740 Millionen Euro Eigenkapital an Anleger bereits zurückgezahlt
- Zwischenfazit: Alle Etappenziele der Agenda 2016 erreicht
- Position unter den Top 5 Anbietern für OIF von Scope bestätigt

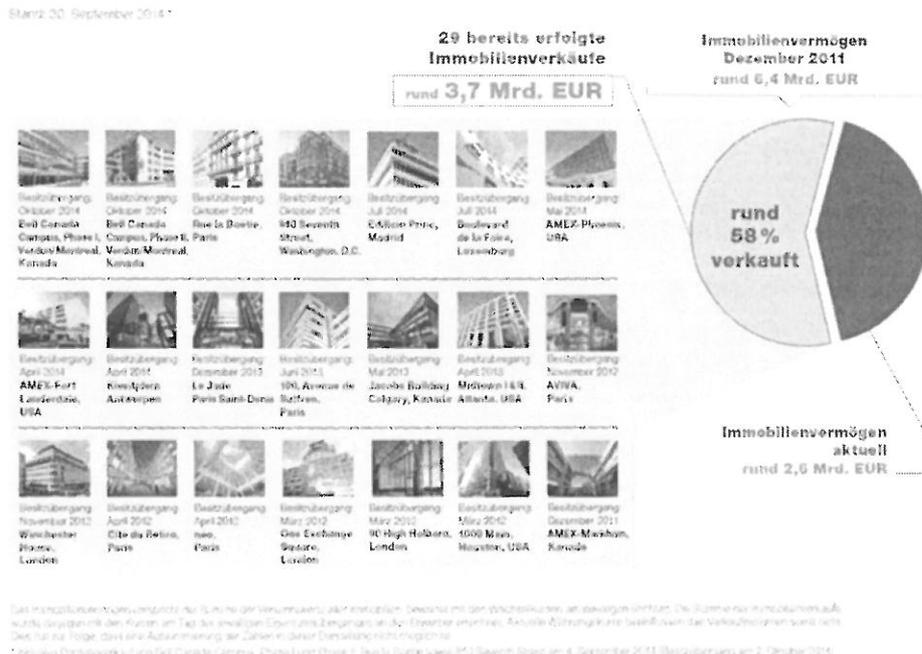
**Frankfurt (08.10.2014) – Der *KanAm grundinvest Fonds* weist bei seiner Auflösung eine positive Halbzeitbilanz aus und hat alle selbst gesteckten Ziele der Agenda 2016 erreicht. So sind inzwischen mehr als 58 Prozent des Immobilienvermögens verkauft, rund 74 Prozent des Kreditvolumens bei Banken getilgt und seit Kündigung der Verwaltung rund 740 Millionen Euro Eigenkapital an die Anleger zurückgezahlt worden; das entspricht mehr als 1 Million Euro pro Werktag. KanAm Grund hat damit Wort gehalten und ist im Branchenvergleich unter den Spitzenreitern. Die Position unter den Top 5 Anbietern Offener Immobilienfonds bestätigte die Ratingagentur Scope der Frankfurter KanAm Grund als Asset Management und Fondsverwalter auch dieses Jahr wieder.**

Das Management der KanAm Grund hatte im Jahr 2012 mit der Agenda 2016 frühzeitig eine für die Anleger transparente und nach den Marktgegebenheiten strukturierte Strategie zur Auflösung des Fonds bis Ende 2016 entwickelt und seitdem Stück für Stück umgesetzt. Die drei Kernziele sind dabei die schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger, die termingebundene Rückführung des Fremdkapitals an die Banken sowie die bestmögliche Veräußerung des Immobilienbestandes.

#### **Verkauf des Immobilienvermögens**

Vor allem beim Verkauf des Immobilienvermögens ist KanAm Grund im Branchenvergleich derzeit klarer Spitzenreiter. Das im Dezember 2011 ursprünglich

rund 6,4 Milliarden Euro umfassende Immobilienvermögen ist inzwischen bei 2,6 Milliarden Euro. Insgesamt wurden in rund 30 Monaten 29 Immobilien oder Immobiliengesellschaften weltweit verkauft, sowohl in Frankreich, Großbritannien, Spanien, Belgien, Luxemburg als auch in Kanada und in den USA. Kein zweiter Anbieter, der einen Fonds für Privatanleger auflöst, hat ein ähnliches Tempo bei den anstehenden Verkäufen vorzuweisen.

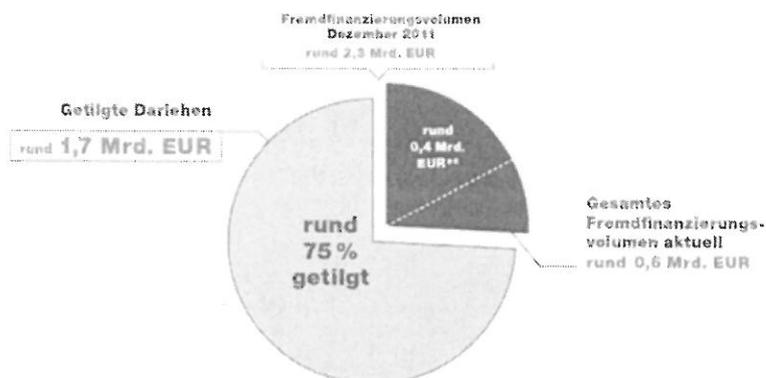


Dabei muss beachtet werden, dass die einzelnen Immobilien vor einem Verkauf noch optimiert und vor allem Mietverträge neu abgeschlossen oder verlängert wurden. Insgesamt ergibt sich hieraus eine Summe von mehr als 300.000 Quadratmetern - das entspricht 43 Fußballfeldern, die in dieser Zeit vom KanAm Grund Asset Management erfolgreich vermietet wurden. Darunter waren Großflächen von über 70.000 Quadratmetern in Atlanta oder 9.000 Quadratmeter in Madrid, aber auch 2.800 Quadratmeter in Luxemburg.

### Rückführung Kredite

Bei der Rückführung der Kredite an die Banken sind von 2,3 Milliarden Euro im Dezember 2011 inzwischen Darlehen in Höhe von 1,7 Milliarden Euro getilgt worden. Somit nähert sich der *KanAm grundinvest Fonds* einer Fremdfinanzierungsquote von 20 Prozentpunkten an, die bis Ende 2015 auf annähernd Null geführt sein sollte, wenn das jetzt noch verbliebene Fremdfinanzierungsvolumen

Stand: 30. September 2014 \*



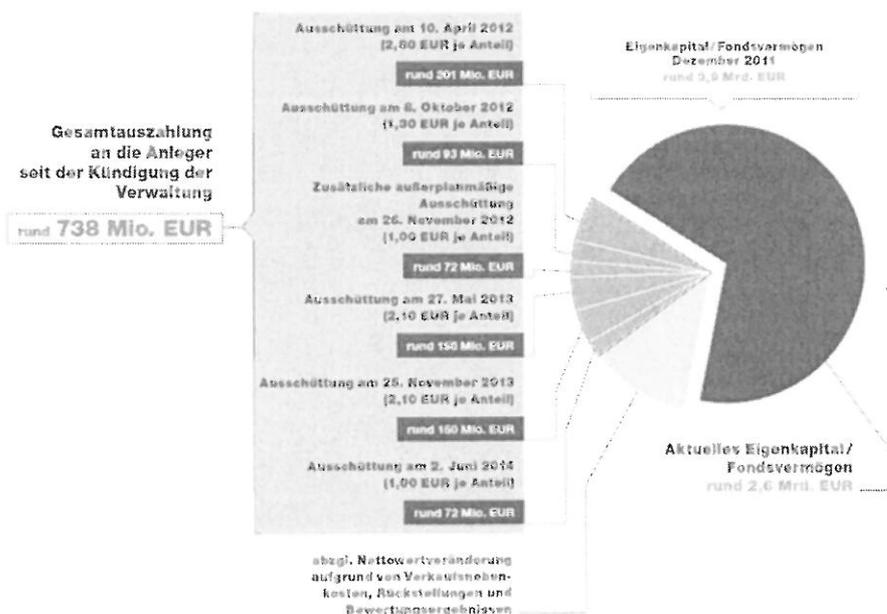
\* Mittlere Portfolioverlauf von B&B Growth Campus, Phase I und Phase I, Plus & Bonus sowie IFC Growth Stock am 4. September 2014 (Rückübergang am 2. Oktober 2014)  
 \*\* fällig innerhalb von zwölf Monaten

von 0,7 Milliarden Euro getilgt ist. Zudem wurden so genannte Vorfälligkeitsentschädigungen um mehr als 80 Prozent reduziert. Diese können bei Krediten fällig werden, sollte die Immobilie vor Ablauf des vereinbarten Kreditrückzahlungstermins verkauft werden.

### Rückzahlung Eigenkapital

In der ersten Halbzeit der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* ist seit Kündigung der Verwaltung insgesamt sechs Mal an die Anleger Eigenkapital zurückgeführt worden mit einer Gesamtsumme von bisher rund 738 Millionen Euro. Dies entspricht rechnerisch einer Million pro Werktag.

Stand: 30. September 2014



Damit lässt sich die positive Halbzeitbilanz des *KanAm grundinvest Fonds* in drei Kernaussagen zusammenfassen: Rund 58 Prozent des Immobilienvermögens ist verkauft, rund 74 Prozent des Kreditvolumens bei Banken getilgt und bereits rund 740 Millionen Euro Eigenkapital an die Anleger zurückgezahlt. Dass diese Ziele erreicht werden konnten, liegt nicht nur an der Managementleistung seit Kündigung der Verwaltung, sondern auch an dem über die Jahre sorgfältig ausgewählten und international zusammengestellten Immobilienportfolio. Dieses muss nun aufgelöst werden, weil ein Großteil der Anleger durch die Verunsicherungen seit der Banken- und Finanzkrise im Jahr 2008 ihr Eigenkapital abziehen wollten, was zum damaligen Zeitpunkt börsentäglich möglich war, inzwischen aber im KAGB neu geregelt wurde. Um alle Anleger gleich zu behandeln, hatte damals das Management der KanAm Grund die Verwaltung gekündigt und die Auflösung des Fonds in einem angemessenen Zeitraum von fünf Jahren bis Ende 2016 bei der Aufsichtsbehörde BaFin als erster Anbieter genehmigt bekommen.

In der Scope-Studie „Offene Immobilienfonds Ratings 2014 – Studie zu Alternativen Investmentfonds“ wurde die KanAm Grund-Gruppe unter den TOP 5 der gerateten Anbieter Offener Immobilienfonds bestätigt. Nach Scope reflektieren die Asset Management Ratings die Qualität von vermögensverwaltenden Unternehmen in unterschiedlichen Asset- und Größenklassen. Es werden sowohl qualitative als auch quantitative Kriterien analysiert. Im Fokus der Analyse stehen, so Scope, insbesondere die Unternehmens- und Finanzstruktur der Asset Manager, die zukunftsgerichtete strategische Ausrichtung, die Managementkompetenz, die Investmentprozesse, Compliance sowie das Risikomanagement. Zudem werden der Track Record und die Performance der emittierten Anlageprodukte und bewirtschafteten Investitionsobjekte ausgewertet und gemeinsam mit den anderen Aspekten in einer Ratingnote verdichtet.

#### **Über die KanAm Grund-Gruppe**

Die KanAm Grund-Gruppe mit Sitz in Frankfurt am Main wurde im Oktober 2000 gegründet und hat seither ein Transaktionsvolumen von 19 Milliarden Euro bewegt. Die Mitarbeiter der KanAm Grund in Frankfurt am Main sowie in den Auslandsbüros in Paris und Atlanta vereinen zusammen langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilieninvestments für sachwertorientierte Anleger. Anlageschwerpunkt bildeten über die Jahre Qualitätsimmobilien in internationalen Metropolen wie Paris, London, Washington, D.C. oder Toronto. Dabei profitiert die KanAm Grund-Gruppe von ihrer weltweiten Vernetzung in strategisch wichtige Standorte. Die Unabhängigkeit der KanAm Grund verschafft ihr eine besondere Stellung, die es ermöglicht, eine Investmentstrategie im bestmöglichen Sinne der Anleger zu verfolgen. Dies wird zunehmend auch von internationalen institutionellen Investoren genutzt, um mit Hilfe

der KanAm Gruppe als Fonds-, Portfolio- und Asset Manager ihr Vermögen in deutsche, europäische und amerikanische Immobilien anzulegen.

Pressesprecher:  
Dr. Michael Birnbaum  
Tel.: +49 (0) 89 210 101 80  
Fax: +49 (0) 89 210 101 18  
M.Birnbaum@kanam-grund.de

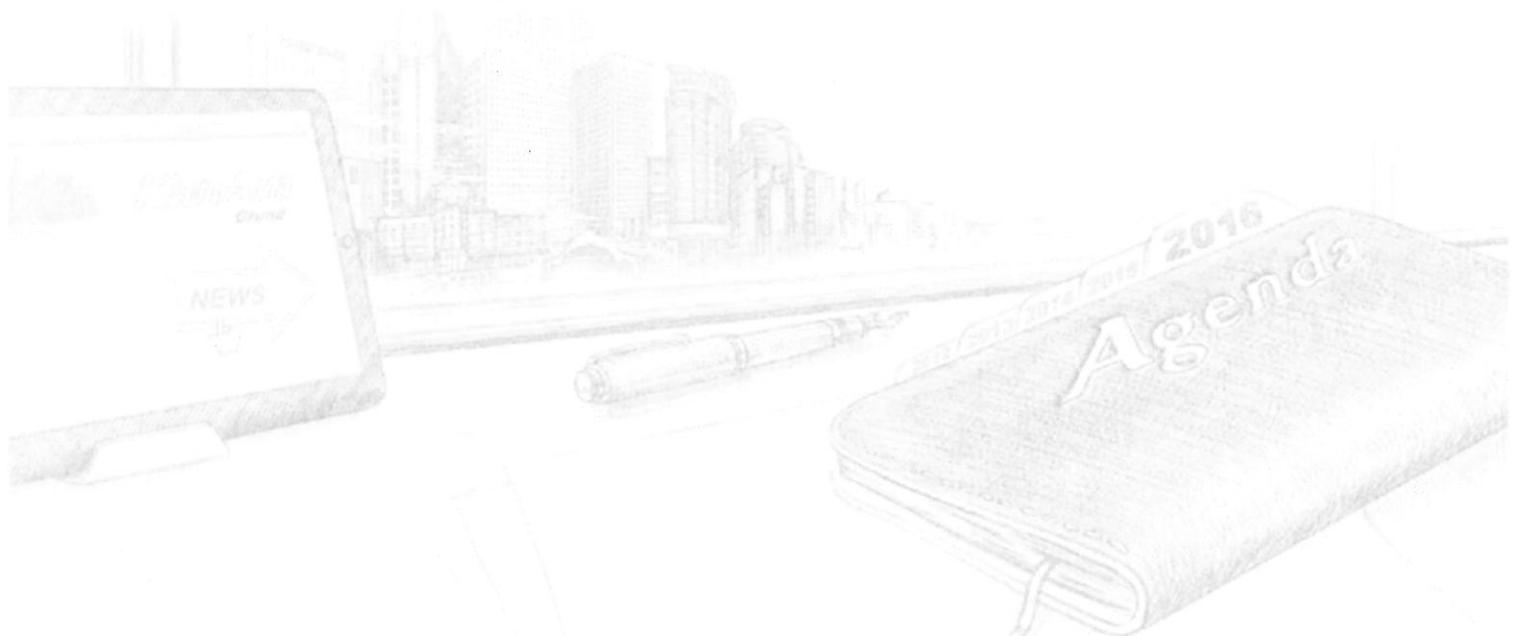
KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH  
MesseTurm 60308 Frankfurt am Main [www.kanam-grund.de](http://www.kanam-grund.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dietrich von Boetticher  
Geschäftsführer: Olivier Catusse, Heiko Hartwig, Hans-Joachim Kleinert,  
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 52360 Messe-  
Turm, 60308 Frankfurt am Main  
Telefon +49-69-71 04 11 0 Telefax +49-69-71 04 11 100

AUFLÖSUNG UND AUSZAHLUNG

# **Die Agenda 2016 – Halbzeitbilanz**

ZUM 30. SEPTEMBER 2014



## **Inhaltsverzeichnis**

---

- S. 4 **Vorwort**
- S. 6 **Die »Agenda 2016« im Überblick**
- S. 8 **Halbzeitbilanz der Immobilienverkäufe**
- S. 11 **Halbzeitbilanz der Kreditrückführung**
- S. 13 **Halbzeitbilanz der Eigenkapitalrückführung**
- S. 16 **Das Anlageergebnis zur Halbzeit**
- S. 17 **Beurteilung durch unabhängige Ratingagenturen**
- S. 19 **Schlusswort**
- S. 20 **Gremien**
- S. 21 **Rechtliche Hinweise**



**Sie möchten weitere  
Informationen?**

Dieser QR-Code  
leitet Sie direkt auf unsere Internetseite.

# KanAm grundinvest Fonds

## HALBZEITBILANZ DER AUFLÖSUNG UND AUSZAHLUNG

zum 30. September 2014 \*

rund **58%**  
DES IMMOBILIEN-  
VERMÖGENS VERKAUFT

rund **75%**  
DER KREDITE  
GETILGT

**29**  
VON 52 IMMOBILIEN  
VERÄUSSERT

rund **738** MIO.  
EUR  
AN DIE ANLEGER  
AUSGESCHÜTTET



Bestandübergang:  
Oktober 2011  
**Bell Canada Campus,  
Phase I, Kanada**  
Letzter Verkehrswert:  
**182,1 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
Oktober 2011  
**Bell Canada Campus,  
Phase II, Kanada**  
Letzter Verkehrswert:  
**71,1 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
Oktober 2011  
**Rue la Boétie,  
Paris**  
Letzter Verkehrswert:  
**360,0 Mio. EUR**



Bestandübergang:  
Oktober 2011  
**810 Seventh Street,  
Washington, D.C.**  
Letzter Verkehrswert:  
**154,3 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
Juni 2014  
**Edificio Prnc,  
Madrid**  
Letzter Verkehrswert:  
**34,2 Mio. EUR**



Bestandübergang:  
Juli 2011  
**Boulevard de la  
Foire, Luxemburg**  
Letzter Verkehrswert:  
**27,8 Mio. EUR**



Bestandübergang:  
Mai 2011  
**AMEX-Phoenix,  
USA**  
Letzter Verkehrswert:  
**32,9 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
April 2011  
**AMEX-Fort  
Lauderdale**  
Letzter Verkehrswert:  
**24,1 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
April 2011  
**Kiewitplein,  
Antwerpen**  
Letzter Verkehrswert:  
**192,8 Mio. EUR**



Bestandübergang:  
Dezember 2010  
**Le Jade,  
Paris Saint-Denis**  
Letzter Verkehrswert:  
**168,7 Mio. EUR**



Bestandübergang:  
Juni 2013  
**100, Avenue de  
Suffren, Paris**  
Letzter Verkehrswert:  
**85,8 Mio. EUR**



Bestandübergang:  
Mai 2011  
**Jacobs Building,  
Calgary, Kanada**  
Letzter Verkehrswert:  
**121,7 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
April 2010  
**Midtown I&II,  
Atlanta, USA**  
Letzter Verkehrswert:  
**154,5 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
November 2012  
**AVIYA,  
Paris**  
Letzter Verkehrswert:  
**135,5 Mio. EUR**



Bestandübergang:  
November 2012  
**Winchester House,  
London**  
Letzter Verkehrswert:  
**204,8 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
April 2012  
**Cité du Retiro,  
Paris**  
Letzter Verkehrswert:  
**294,2 Mio. EUR**



Bestandübergang:  
April 2012  
**neo,  
Paris**  
Letzter Verkehrswert:  
**317,0 Mio. EUR**



Bestandübergang:  
März 2012  
**One Exchange  
Square, London**  
Letzter Verkehrswert:  
**403,5 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
März 2012  
**90 High Holborn,  
London**  
Letzter Verkehrswert:  
**185,6 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
März 2012  
**1000 Main,  
Houston, USA**  
Letzter Verkehrswert:  
**245,9 Mio. EUR\*\***



Bestandübergang:  
Dezember 2011  
**AMEX-Markham,  
Kanada**  
Letzter Verkehrswert:  
**29,9 Mio. EUR\*\***

\* Inklusiv Portfolioverkauf von Bell Canada Campus, Phase I und Phase II, Rue la Boétie sowie 810 Seventh Street am 4. September 2014 (Bestandübergang am 2. Oktober 2014)

\*\* Fremdwährungen werden mit dem Wechselkurs am Tag des Eigenumsübergangs in den Euro umgerechnet.

*Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,  
sehr geehrte Damen und Herren,*

die Agenda 2016 hat in den letzten rund zweieinhalb Jahren unsere Arbeit für Sie geprägt. Damit verfolgen wir konsequent folgende drei Kernziele: innerhalb der Kündigungsfrist des *KanAm grundinvest Fonds* bis zum Stichtag 31. Dezember 2016

- ▶ die Immobilien bestmöglich zu veräußern,
- ▶ das Fremdkapital termingerecht an die Banken zurückzuführen und
- ▶ das Eigenkapital sukzessive durch halbjährliche Ausschüttungen an unsere Anleger zurückzuzahlen.

Mit der vorliegenden Informationsbroschüre zur Halbzeit der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* informieren wir Sie über die Entwicklung seit Beginn der Kündigungsfrist am 29. Februar 2012 bis zum 30. September 2014. Dabei erläutern wir die allgemeinen Rahmenbedingungen auf den Immobilien- und Finanzmärkten, unter denen die Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* — unter Berücksichtigung der Kernziele der Agenda 2016 — erfolgt.

#### Halbzeitbilanz der Agenda 2016

Die Halbzeitbilanz der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* zum 30. September 2014<sup>1)</sup> sieht wie folgt aus:

- ▶ **58 %** des Immobilienvermögens d.h. ein Gesamtvolumen von 3,7 Mrd. EUR veräußert,
- ▶ **29** von 52 Immobilien verkauft,
- ▶ **75 %** der Kredite d.h. ein Volumen von 1,7 Mrd. EUR getilgt,
- ▶ **738 Mio.** EUR an die Anleger ausgeschüttet.

Am 4. September 2014 konnte das Fondsmanagement intensive Verkaufsverhandlungen für vier Immobilien (Bell Canada Campus, Phase I und Phase II in Verdun/Montreal, Rue la Boétie in Paris sowie 810 Seventh Street in Washington, D.C.) erfolgreich abschließen. Der Verkaufspreis für dieses sogenannte Capital-Portfolio liegt bei umgerechnet rund 740 Mio. EUR - und damit

fast 5 % über der Summe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte. Unter Berücksichtigung dieser Objektverkäufe, die zum 2. Oktober 2014 wirksam wurden, beläuft sich das gesamte innerhalb der letzten rund zweieinhalb Jahre veräußerte Immobilienvermögen auf rund 3,7 Mrd. EUR. Mit diesem Verkaufsvolumen belegt der *KanAm grundinvest Fonds* zum Stichtag der Halbzeitbilanz am 30. September 2014 mit Abstand den Spitzenplatz unter allen auflösenden Offenen Immobilienfonds.

#### Kreditrückführung hat Vorrang

Mit der Agenda 2016 hat das Fondsmanagement von Beginn an die verschiedenen Interessenlagen bei der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* transparent aufgezeigt. Vorrangige Ziele sind die vertragsgemäße Rückführung der Darlehen an die Banken und die Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger. Zur Rückführung der Darlehen wird die Liquidität im Zwölf-Monats-Betrachtungszeitraum zurückgestellt. In den Jahren 2014 und 2015 sind per 30. September 2014 insgesamt rund 0,6 Mrd. EUR an die Banken zurückzuführen. Die jeweiligen vertraglich vereinbarten Rückzahlungstermine stehen fest und haben eine juristische Priorität gegenüber den Ausschüttungen an die Anleger.

Wir bitten unsere Anleger und Vertriebspartner in dieser Situation um Verständnis, wenn die Ausschüttungen wegen der zu priorisierenden Rückführung der Kredite an die finanzierenden Banken bislang moderat ausgefallen sind. Insgesamt befinden wir uns im Zielkorridor, den wir in der Agenda 2016 festgelegt haben. Rund 58 % des ursprünglichen Immobilienportfolios sind bereits in der Hälfte der Kündigungsfrist verkauft. Zudem sind zum 30. September 2014 bereits rund 75 % des ursprünglichen Kreditvolumens an die Banken vertrags- und termingerecht zurückgezahlt. Durch die erfolgten Immobilienverkäufe ist das Fondsmanagement in der Lage, alle in den kommenden zwölf Monaten fälligen Darlehensrückzahlungen bereits jetzt zu sichern. Das ermöglicht erfahrungsgemäß eine bessere Verhandlungsbasis bei den erzielbaren Veräußerungspreisen.

<sup>1)</sup> Aktuelle Portfolioverkauf von Bell Canada Campus, Phase I und Phase II, Rue la Boétie sowie 810 Seventh Street am 4. September 2014 (Beschlussgang am 2. Oktober 2014)

**Attraktivierungsmaßnahmen fördern die Veräußerbarkeit der Immobilien**

Die Immobilienmärkte Europas beginnen sich langsam zu erholen. Es besteht allerdings ein hoher Qualitätsanspruch aufseiten der Käufer und jeder Makel einer Immobilie wird mit Preisabschlägen verhandelt. Die Immobilien des *KanAm grundinvest Fonds* haben eine gute Qualität, dennoch laufen in den Fondsimmobilien naturgemäß Mietverträge aus oder müssen Gebäude instand gesetzt werden.

Hierzu hat das Fondsmanagement mit der Agenda 2016 vier Verkaufskategorien entwickelt, die vorsehen, dass die Fondsimmobilien gemäß ihrem Objekt- und Marktzyklus veräußert werden und ggf. vor dem Verkauf zunächst ein Attraktivierungsprogramm durchlaufen. Dieses Attraktivierungsprogramm der Bestandsimmobilien sieht — zur Erzielung eines höheren Verkaufspreises — beispielsweise folgende Maßnahmen vor:

- ▶ die Verlängerung von Mietverträgen,
- ▶ die Instandsetzung von Gebäuden,
- ▶ die Berücksichtigung von auslaufenden Finanzierungen.

Das Attraktivierungsprogramm bewirkt, dass die Immobilien bestmöglichst verkauft werden können trotz der weiterhin schwierigen Situation für auflösende Offene Immobilienfonds. Denn viele Käufer nutzen die zeitliche Frist der Offenen Immobilienfonds, um Preisdruck auszuüben und spekulieren auf Zer-

schlagungswerte. Bei solchen Rahmenbedingungen gilt es, Ruhe zu bewahren und neben der Attraktivierung der Immobilien die verschiedenen Verkaufsverfahren für jede einzelne Immobilie individuell zu prüfen.

**Das Anlageergebnis zur Halbzeit**

Zum Stichtag der Halbzeitbilanz am 30. September 2014 erzielt der *KanAm grundinvest Fonds* ein Anlageergebnis von  $-3,0\%$ <sup>2)</sup> p.a. Entscheidend für die Anleger ist jedoch nicht die aktuelle Einjahresperformance, sondern der individuelle Anlageerfolg, der sich aus der persönlichen Anlagedauer im Fonds ergibt. Die durchschnittliche Anlagedauer im KanAmGrund-Depot 2.0 beträgt aktuell rund neun Jahre<sup>3)</sup>. Kumuliert über diesen Zeitraum, ergibt sich für den durchschnittlichen Anleger zum 30. September 2014 ein positiver Anlageerfolg von  $13,7\%$ <sup>2)</sup>. Seit Auflegung beträgt die Wertentwicklung des *KanAm grundinvest Fonds*  $44,3\%$ <sup>4)</sup>.

Sollten Sie weitere Fragen oder Wünsche haben, so steht Ihnen Ihr Anlageberater gerne zur Verfügung. Ebenso können Sie sich auch unter der kostenfreien Servicenummer **0800-589 1035** bzw. unter der E-Mail-Adresse [vertrieb@kanam-grund.de](mailto:vertrieb@kanam-grund.de) an die Experten der KanAm Grund wenden. Im Internet unter [www.kanam-grund.de](http://www.kanam-grund.de) stellen wir Ihnen regelmäßig aktuelle Informationen zur Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Gatusso



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert

<sup>2)</sup> Berechnung auf Basis der ERG-Methode für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds, Berechnungsbasis: Anteilwert Auszahlung wird bis zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2017 als wieder angelegt berücksichtigt. Ab dem Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens werden Ausschüttungen als dem Anleger zuzuflossen berücksichtigt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte werden nicht berücksichtigt. Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens umschließt keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>3)</sup> Die durchschnittliche Haltdauer von Anteilen im KanAm Grund-Depot 2.0 lag per 30. Juni 2014 bei rund neun Jahren. Dies entspricht einer Investition am 30. Juni 2005. Zur Berechnung wurde die Haltdauer der einzelnen Anteile zugrunde gelegt.

## Die »Agenda 2016« im Überblick

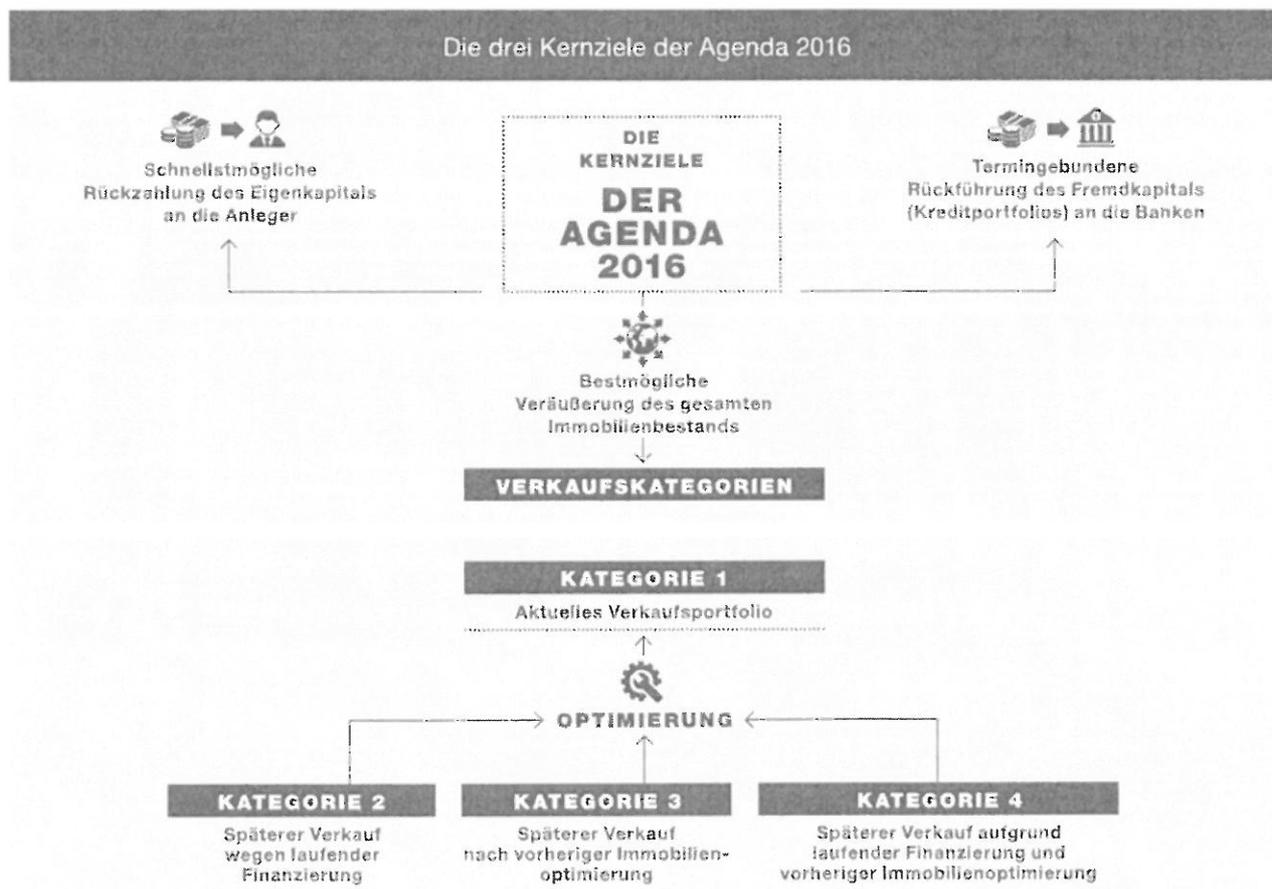
### Die drei Kernziele und bestimmende Faktoren

Die Agenda 2016 wurde zur bestmöglichen Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* entwickelt. Die drei Kernziele der Agenda 2016 sind:

- ▶ die bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestands bis zum 31. Dezember 2016 (»optimale Kapitalisierung«)
- ▶ die termingebundene Rückführung des Fremdkapitals (Kreditportfolios) an die Banken
- ▶ die schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger.

Die für den Anleger erzielbare optimale Kapitalisierung im Rahmen der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* zum Ende der Kündigungsfrist hängt von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren und Interessengruppen ab:

- ▶ die Anlegerinnen und Anleger
- ▶ die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
- ▶ die finanzierenden Banken
- ▶ die Immobilienmärkte und -verkäufe bis zum 31. Dezember 2016
- ▶ die erzielbare Liquidität und halbjährlichen Ausschüttungen



### Die vier Verkaufskategorien

Für ein strukturiertes Vorgehen und die optimale Marktplatzierung unterteilt die Agenda 2016 das Portfolio des *KanAm grundinvest Fonds* in vier Verkaufskategorien und fasst darin jeweils solche Objekte zusammen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt die besten Chancen für einen erfolgreichen Verkauf in sich vereinigen. Die Kategorisierung der Immobilien unterliegt der ständigen Überprüfung des Fondsmanagements.

Auf Basis dieser Strategie wurden bereits 29 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von insgesamt rund 3,7 Mrd. EUR zur Liquiditätsbeschaffung bis zum Stichtag der Halbjahresbilanz am 30. September 2014 veräußert.

Aufgrund seiner guten Marktkontakte gelangen dem Fondsmanagement bisher Immobilienverkäufe an internationale Investoren, darunter große Staatsfonds aus Asien und den arabischen Ländern. Die Namen der anspruchsvollen Investoren spiegeln die hohe Qualität des Immobilienportfolios wider und bestätigen den »Flight to Quality« als weiterhin vorherrschenden Trend. Diese Strategie führender Investoren, in der aktuellen Situation nur hochwertige Immobilien zu erwerben, bestätigt die Strategie zum selektiven Einkauf und Aufbau des attraktiven Portfolios aus Core-Immobilien während der vergangenen Jahre.

### Das Attraktivierungsprogramm

Die Portfoliopflege bleibt deshalb eine zentrale Aufgabe. Mit der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* startete das Fondsmanagement ein Attraktivierungsprogramm, um die Chancen der Veräußerbarkeit bzw. die erzielbaren Verkaufspreise einzelner Immobilien zu verbessern. Dazu zählen Modernisierungen, Renovierungen und Anpassungen von Gebäudestrukturen an veränderte Bedürfnisse von Mietern. Im weitesten Sinne fällt unter das Attraktivierungsprogramm auch die Einräumung von Incentives, um den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen zu erreichen. Ein Mittel zur Förderung langfristiger Mietverträge sind z. B. begrenzt mietfreie Zeiten zu Beginn von Vertragslaufzeiten. In der aktuellen Situation am Vermietungsmarkt wird seitens der Mieter ein solches Entgegenkommen oft erwartet. Ohne dieses wäre eine Vermietbarkeit – und damit die Veräußerbarkeit einzelner Immobilien – in vielen Fällen kaum noch herzustellen.

Das belastet zwar zunächst die Ertragssituation, zahlt sich aber aus. Gut vermietete Objekte stehen für kalkulierbare langfristige Erträge, gewinnen an Wert und sind deshalb auch leichter zu veräußern.

## Halbzeitbilanz der Immobilienverkäufe

### Das Immobilienportfolio des KanAm grundinvest Fonds zum 30. September 2014

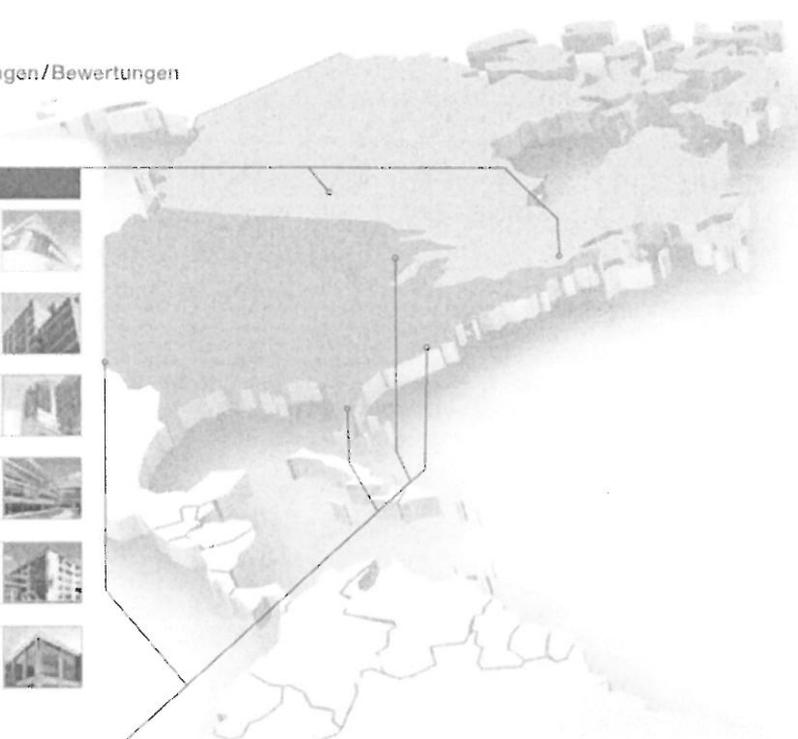
Neben den Immobilienverkäufen befasst sich das Fondsmanagement mit der laufenden Optimierung der Vermietungssituation sowie den Modernisierungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden, um die Attraktivität der Immobilien für anstehende Verkäufe im Markt zu erhalten bzw. zu verbessern.

- Neue Vermietungserfolge
- Substanzinvestition zur Attraktivierung
- Bestehende ökologische oder energetische Zertifizierungen/Bewertungen
- Besitzübergang am 2. Oktober 2014

KANADA	
<b>AMEX-Markham</b> Hauptmieter: American Express Inc. (Headquarters Kanada)	<b>VERKAUFT</b>
<b>E-Commerce, Phase I Montreal</b> Hauptmieter: CGI Group Inc.	
<b>E-Commerce, Phase II Montreal</b> Hauptmieter: IBM Canada Ltd., CSC Inc.	
<b>Bell Canada Commerce Phase I Verdun/Montreal</b> Hauptmieter: Bell Canada	<b>VERKAUFT</b>
<b>Bell Canada Commerce Phase II Verdun/Montreal</b> Hauptmieter: Bell Canada	<b>VERKAUFT</b>
<b>Jacobs Building</b> Hauptmieter: Jacobs Inc. (Headquarters Kanada)	<b>VERKAUFT</b>

USA	
<b>810 Seventh Street</b> Washington, D.C. Hauptmieter: American Express Inc.	<b>VERKAUFT</b>
<b>1000 Main Houston</b> Hauptmieter: American Express LLC und American Express Company (2012 Shell Oil Company)	<b>VERKAUFT</b>
<b>AMEX-Fort Lauderdale</b> Hauptmieter: American Express Global Services Inc.	<b>VERKAUFT</b>
<b>AMEX-Phoenix</b> Hauptmieter: American Express Global Services Inc.	<b>VERKAUFT</b>
<b>AMEX-Minneapolis</b> Minneapolis Hauptmieter: American Express Financial Corporation	
<b>Midtown I &amp; II</b> Hauptmieter: American Express	<b>VERKAUFT</b>

GROSSBRITANNIEN	
<b>Winchester House</b> London Hauptmieter: American Express AG (Headquarters)	<b>VERKAUFT</b>
<b>One Exchange Square</b> London Hauptmieter: American Express Construction and Investment (Headquarters)	<b>VERKAUFT</b>
<b>90 High Holborn</b> Hauptmieter: American Express	<b>VERKAUFT</b>
<b>30 South Colonnade</b> London Hauptmieter: Thomson Reuters Ltd. (Headquarters)	





LUXEMBURG

**Boulevard de la Liberté Luxembourg**  
 Hauptmieter: **VERKAUFT** (KPMG Luxembourg S.A.)

**Emporium Luxembourg**  
 Hauptmieter: Baloise Assurance Luxembourg S.A., Citibank International plc.

**Excio Luxembourg**  
 Hauptmieter: Zurich EuroLife S.A.

**Extimus Luxembourg**  
 Hauptmieter: KPMG Luxembourg SARL

**Vitrum Luxembourg**  
 Hauptmieter: KPMG Luxembourg SARL

**Espace Petrusse Luxembourg**  
 Hauptmieter: ArcelorMittal S.A. (Headquarters)

FRANKREICH

**Rue la Boétie Paris**  
 Hauptmieter: **VERKAUFT** (Euronext Group)

**100, Avenue de Suffren Paris**  
 Hauptmieter: **VERKAUFT** (United Nations Development Group)

**53, Quai d'Orsay Paris**  
 Vermietungsaktivitäten nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten angelaufen

**Le Jade Paris 8<sup>e</sup> Arrondissement Paris**  
 Hauptmieter: **VERKAUFT** (Kerax S.A.S.)

**Pôle Tertiaire PSA Poissy/Paris**  
 Hauptmieter: La Société Peugeot Citroën Automobiles

**AVIVA Bois-Colombes Paris**  
 Hauptmieter: **VERKAUFT** (AVIVA)

**ONYX Clichy-la-Garenne/Paris**  
 Hauptmieter: Nexity Lamy

**Tour Europe Paris La Défense**  
 Vermietungsaktivitäten nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten angelaufen

**Le Colombia Bois-Colombes/Paris**  
 Hauptmieter: Colgate-Palmolive Services S.A.

**Tour Egée Paris La Défense**  
 Vermietungsaktivitäten nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten angelaufen

**nEO Paris**  
 Hauptmieter: **VERKAUFT** (nEO)

**Le Stadium Paris Saint-Denis**  
 Hauptmieter u. a.: Hautes Autorités de Santé

**L'Alma Gennevilliers/Paris**  
 Hauptmieter: Alma Consulting Group

**Cité du Retiro Paris**  
 Hauptmieter: **VERKAUFT** (Headquarters)

NIEDERLANDE

**Blaak 555 Rotterdam**  
 derzeit im Umbau befindlich

**PwC-Toren Rotterdam**  
 Hauptmieter: PwC B.V.

**Delftse Poort Rotterdam**  
 derzeit im Umbau befindlich

**Robecohuis Rotterdam**  
 Hauptmieter: ROBECO Nederland B.V.

BELGIEN

**Square de Meeûs Brüssel**  
 derzeit im Umbau befindlich

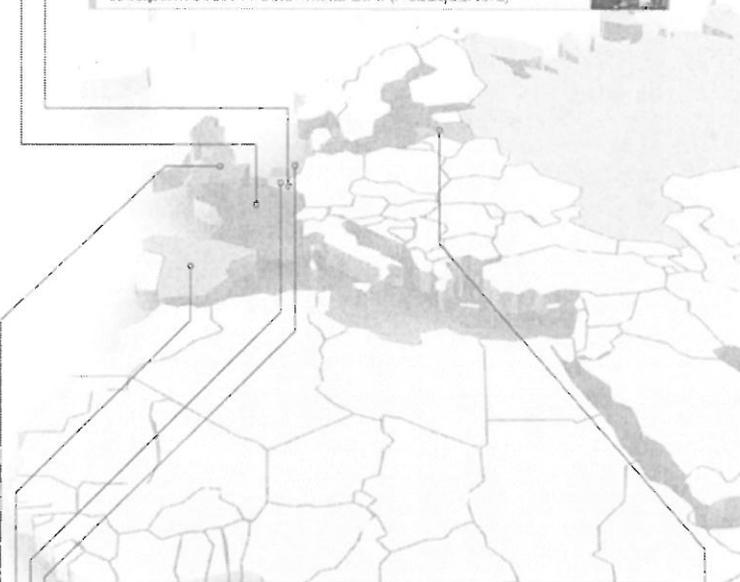
**Kievtplein Antwerpen**  
 Hauptmieter: **VERKAUFT** (Flemish Community, Antwerp Fields Antwerpen N.V.)

SPANIEN

**Edificio Príncipe de Asturias Madrid**  
 Hauptmieter: **VERKAUFT**

LETTLAND

**Domina Shopping-Center Riga**  
 Hauptmieter u. a.: Hypermarkt Prisma



**Bereits 58 % des Immobilienvermögens veräußert\***

Vor Beginn der Auflösung hatte der *KanAm grundinvest Fonds* 52 Fondsimmobilien mit einem Volumen von rund 6,4 Mrd. EUR. Bis zum 30. September 2014 hat das Fondsmanagement im Rahmen der Agenda 2016 insgesamt 29 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von rund 3,7 Mrd. EUR veräußert. Dies entspricht 58 % des Immobilienvermögens vor Beginn der Auflösung und Auszahlung. Damit belegt der *KanAm grundinvest Fonds* den Spitzenplatz unter allen vergleichbaren auflösenden Offenen Immobilienfonds.

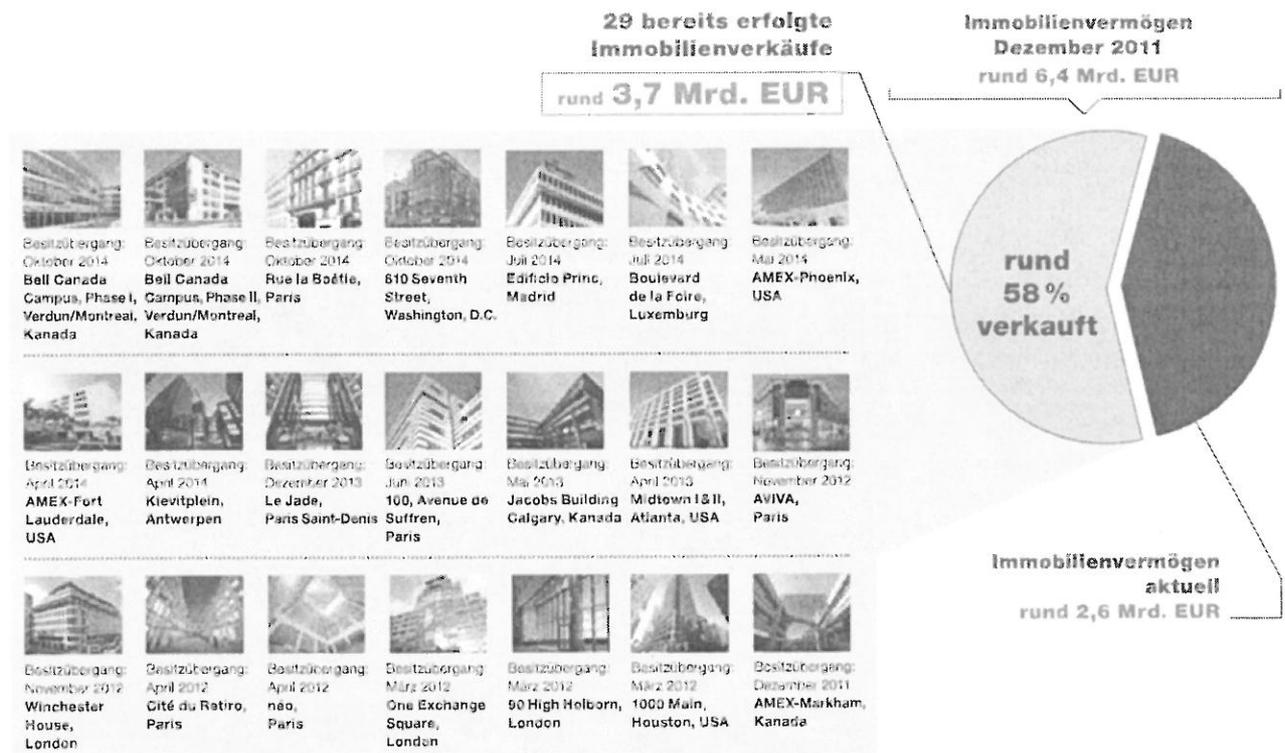
**Spitzenreiter beim »SALES-RATE-FAKTOR«**

Mit dem Stand der Immobilienverkäufe zum 30. September 2014 liegt der *KanAm grundinvest Fonds* im Zeitplan der

Agenda 2016. Dies lässt sich auch durch den sogenannten SALES-RATE-FAKTOR bemessen, der von KanAm Grund Real Estate Asset Management GmbH (REAM) entwickelt wurde. Dieser zeigt, ob ein auflösender Fonds in der gegebenen Zeit genügend Immobilienvermögen pro Monat veräußert, um bei gleichbleibender Geschwindigkeit bis zum Ablauf der Kündigungsfrist sämtliche Immobilien verkaufen zu können. Dafür sollte der SALES-RATE-FAKTOR den Wert 1 nicht übersteigen. Der *KanAm grundinvest Fonds* erzielt derzeit einen Faktor von 0,9 und belegt damit den ersten Platz unter allen auflösenden Offenen Immobilienfonds für Privatanleger. Dieser SALES-RATE-FAKTOR bedeutet, dass die Geschwindigkeit der Verkäufe beim *KanAm grundinvest Fonds* nahezu der festgesetzten Kündigungsfrist entspricht und der Fonds unter Beibehaltung dieses durchschnittlichen monatlichen Verkaufsvolumens bis zum 31. Dezember 2016 alle Immobilien veräußern kann.

**Kernziel: Bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestands bis Ende 2016**

Stand: 30. September 2014 \*



Das Immobilienvermögen entspricht der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien, bewertet mit den Wechselkursen am jeweiligen Stichtag. Die Summe der Immobilienverkäufe wurde abgeglichen mit den Käufen am Tag des jeweiligen Eigentumsüberganges an den Erwerber einschließl. Aktuelle Währungskurse beeinflussen das Verkaufsergebnis somit nicht. Deshalb zu Folge, dass eine Anreizkompatibilität der Zahlen in dieser Darstellung nicht möglich ist.  
\*inklusive Portfolioverkauf von Bell Canada Campus, Phase I und Phase II, Rue la Boétie sowie 510 Seventh Street am 4. September 2014 (Besitzübergang am 2. Oktober 2014)

## Halbzeitbilanz der Kreditrückführung

### Fremdkapitalvolumen

Eine entscheidende Interessengruppe bei der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* sind die Banken, die das Immobilienportfolio zum Zeitpunkt der Kündigung am 29. Februar 2012 mit rund 2,3 Mrd. EUR finanziert hatten.

Durch diese branchenübliche Kreditaufnahme profitierten die Anleger in der Vergangenheit von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sowie der kostengünstigen Absicherung von Währungsrisiken. So wurde für den Anleger regelmäßig ein positiver Renditeeffekt erzielt.

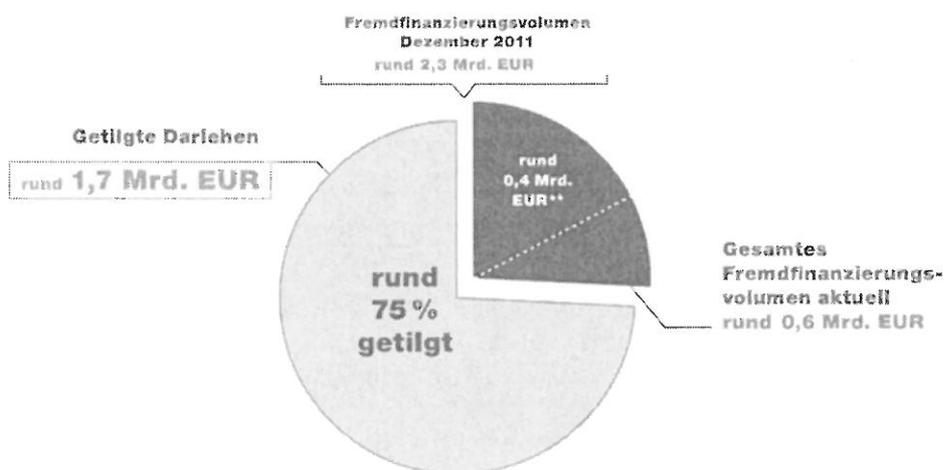
### Bereits rund 75 % der Kredite getilgt

Unabhängig von der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* haben die finanzierenden Banken den vertraglichen Anspruch, das gesamte bestehende Kreditvolumen termingenau zurückzufordern. Kreditrückführungen sind deshalb vorrangig und haben eine juristische Priorität gegenüber den Ausschüttungen an die Anleger.

Seit der Bekanntgabe der Kündigung konnten entsprechend den ursprünglich vereinbarten Kreditlaufzeiten Kredite in Höhe von rund 1,7 Mrd. EUR an die Banken zurückgeführt werden. Das bedeutet: Rund 75 % des Kreditvolumens sind bereits getilgt.

### Kernziel: Termingebundene Rückführung des Fremdkapitals an die Banken

Stand: 30. September 2014\*



\* inklusiv Portfolioanteile von Bell Canada (Empus Fund Phase II, Fuc la Belle) sowie B10 Swiss in Basel am 1. September 2011 (Besitzübergang am 2. Oktober 2014)  
 \*\* Tilgung innerhalb von zwölf Monaten

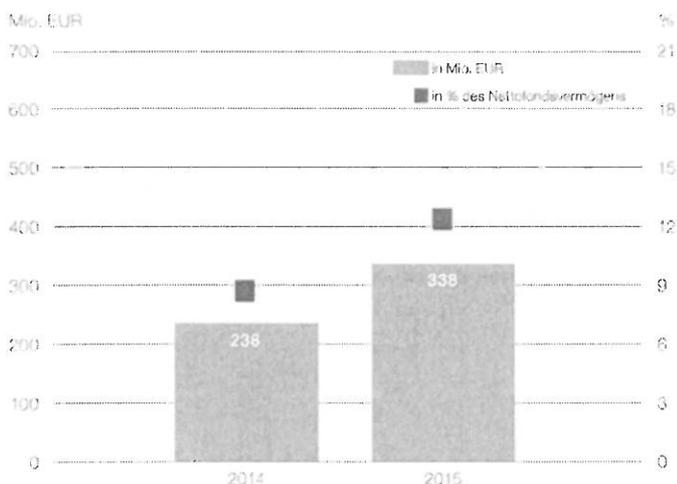
**Kreditrückführung bis Ende 2015**

Durch intensive Verhandlungen konnte KanAm Grund mit den Finanzierungspartnern erreichen, dass die zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Kredite sukzessive so strukturiert wurden, dass nunmehr keine Darlehen mehr über den 31. Dezember 2015 hinaus bestehen. Dies vereinfacht spätestens ab 2016 den Verkauf der übrigen Immobilien, da dann keine Kosten für die vorzeitige Rückführung von Darlehen bei einer Verkaufsentscheidung berücksichtigt werden müssen.

Das noch anstehende Rückführungsvolumen für die Jahre 2014 und 2015 beträgt zum Stichtag der Halbszeitbilanz rund 0,6 Mrd. EUR. Davon sind in den kommenden zwölf Monaten Kredite mit einem Volumen von rund 0,4 Mrd. EUR bei der Liquiditätsplanung des *KanAm grundinvest Fonds* zu berücksichtigen.

**Aufteilung des aktuellen Fremdfinanzierungsvolumens in Höhe von rund 629 Mio. EUR nach Fälligkeiten<sup>1)</sup>**

Stand: 30. September 2014<sup>2)</sup>



<sup>1)</sup> Enthält auch die von Banken an Immobilien-Gesellschaften gewährten Darlehen.

<sup>2)</sup> inkl. des Portfolienzugs auf von Gulf Canada Campus, Phase I und Phase II, Royal Bolid sowie 810 Seventh Street am 4. September 2014 (Bestübertragung am 2. Oktober 2014)

<sup>3)</sup> in % des Gesamt-Fremdkapitalvermögens

**Zusammenfassung der Liquiditäts- und Finanzierungssituation**

Stand: 30. September 2014<sup>3)</sup>

Das jeweils fällige Finanzierungsvolumen ist in der Liquiditätsplanung des *KanAm grundinvest Fonds* zu berücksichtigen und steht nicht zur Ausschüttung an die Anleger zur Verfügung.

Fremdfinanzierungsvolumen gesamt	rund 0,6 Mrd. EUR
davon fällig in den kommenden zwölf Monaten	rund 0,4 Mrd. EUR
Fremdfinanzierungsquote <sup>3)</sup>	22,2 %

## Halbzeitbilanz der Eigenkapitalrückführung

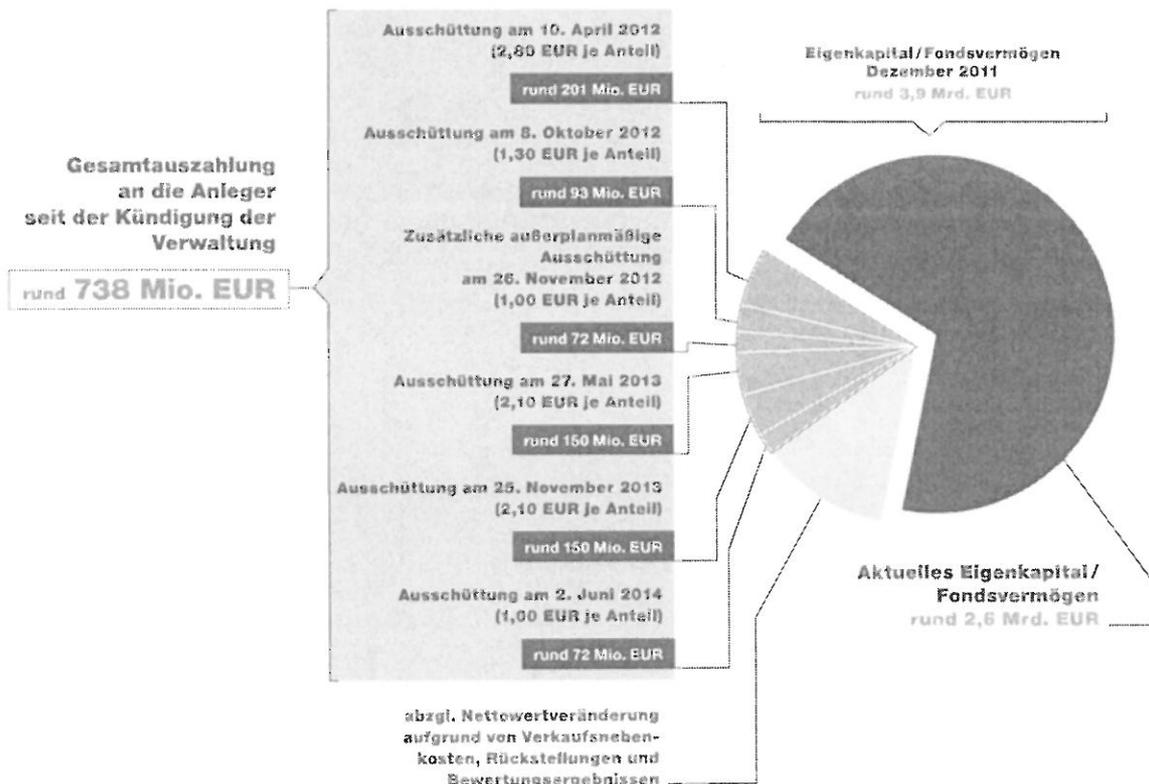
### Bisher rund 738 Mio. EUR an die Anleger zurückgezahlt

Trotz der vorrangigen Verpflichtungen gegenüber finanzierenden Banken ermöglichten die bisherigen Verkäufe sechs Ausschüttungen an die Anleger. Dabei wurden insgesamt rund 738 Mio. EUR an die Anleger ausgezahlt. Rechnerisch entspricht dies mehr als 1 Mio. EUR pro Werktag seit der Kündigung des Verwaltungsmandates am 29. Februar 2012.

Bitte beachten Sie, dass das Fondsvermögen dem Eigenkapital der Anleger entspricht. Jede Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger in Form der Ausschüttungen reduziert somit sukzessive das Fondsvermögen und den Anteilpreis.

### Kernziel: Schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger

Stand: 30. September 2014



### Die auszahlbare Liquidität

Wird ein Objekt verkauft, steht nicht der gesamte Verkaufserlös zur Ausschüttung zur Verfügung. Denn der erzielte Verkaufspreis einer Immobilie entspricht nicht der tatsächlich an den Anleger auszahlbaren Liquidität.

Die ausschüttbare Liquidität ergibt sich vielmehr aus dem jeweils erzielten Verkaufspreis abzüglich der folgenden Positionen:

- ▶ Tilgungen und Rückstellung von Darlehen
- ▶ Verkaufssteuern (sogenannte Capital Gains Taxes)
- ▶ Nebenkosten (z. B. Makler, Anwälte, Steuerberater, Notare sowie Provisionen)
- ▶ Rückstellungen für eventuelle Haftungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag (hier erfolgt eine Ausschüttung ggf. später nach Fristablauf)
- ▶ Bewirtschaftungs-, Vermietungs- und Instandhaltungskosten

Abhängig von Objekt, Land und Art der Veräußerung fallen alle oder nur einzelne der genannten Positionen in unterschiedlicher Höhe an, welche die an den Anleger auszahlbare Liquidität teilweise erheblich reduzieren.

Zur Erläuterung zeigen wir Ihnen dies am Beispiel des Verkaufs unseres Objekts »1000 Main« in den USA im März 2012 (vgl. Abbildung Seite 15).

Ausschüttungen der jeweils verfügbaren Liquidität sind halbjährlich geplant und insbesondere vom Verkauf der Immobilien abhängig. Somit ergibt sich in der Regel ein Ausschüttungstermin im ersten und einer im zweiten Halbjahr eines jeden Geschäftsjahres. Das genaue Ausschüttungsdatum wird stets vorab mitgeteilt.

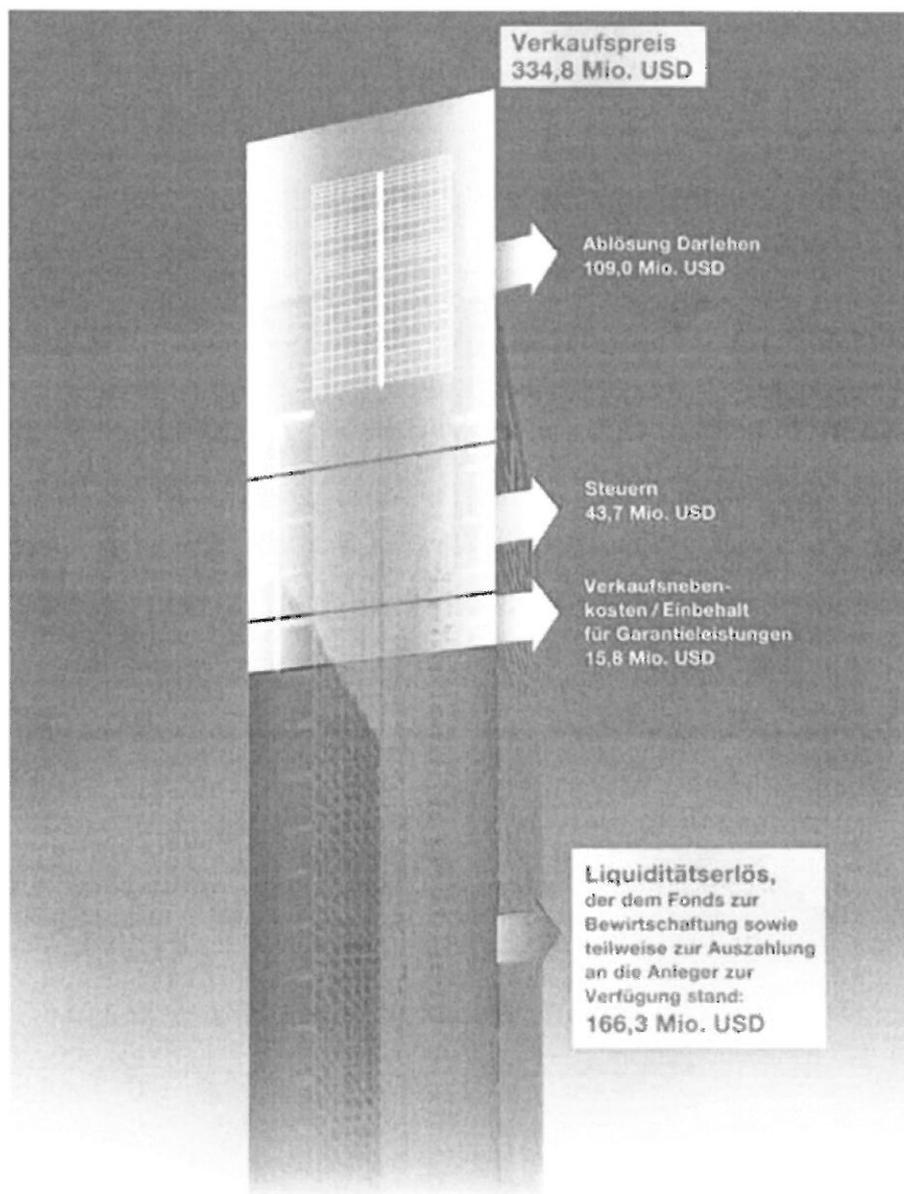
### Capital Gains Taxes

Offene Immobilienfonds unterliegen mit ihren Investitionen im Ausland der Besteuerung der jeweiligen Investitionsländer auf Fondsebene, während bei Investitionen in deutsche Immobilien der Anleger selbst steuerpflichtig ist. Für den Fall zukünftiger Steuerlasten aus dem Verkauf der im Ausland belegenen Immobilien/Immobilien-Gesellschaften auf Fondsebene ist KanAm Grund verpflichtet, im *KanAm grundinvest Fonds* hierfür Rückstellungen zu bilden.

Auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze sind diese sogenannten »Capital Gains Taxes« zu 100 % in die Rückstellungen eingestellt. Die aktuellen Rückstellungen beinhalten daher die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für sämtliche direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

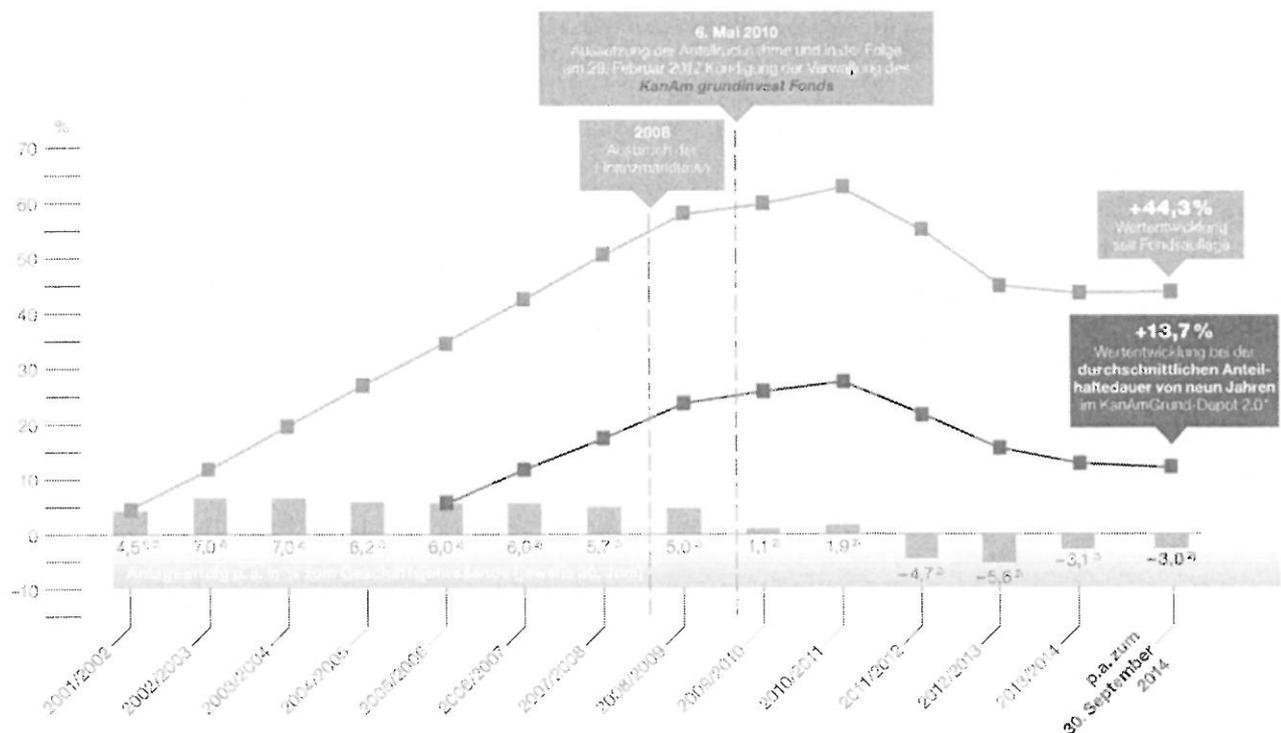
**Beispiel: Verkauf »1000 Main«**

Darstellung der Faktoren, welche die tatsächlich durch den Objektverkauf geschaffene Liquidität beeinflussen



## Das Anlageergebnis zur Halbzeit

Durchschnittlicher Anlageerfolg: +13,7 %<sup>2)</sup> bis heute\*



\* Anlageerfolg zum 30. Juni 2002 nach Auflegung am 15. November 2001 in 7 1/2 Monaten; annualisiert betrug der Anlageerfolg nach BVI-Methode 7,1 %.

<sup>1)</sup> Berechnung auf Basis der BVI-Methode für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird bis zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 als wieder angelegt berücksichtigt. Ab dem Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens werden Ausschüttungen als dem Anleger zugewiesen berücksichtigt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwalterkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Erträge werden nicht berücksichtigt.

### Die wesentlichen Faktoren

Die wesentlichen Einflussfaktoren für das aktuelle Anlageergebnis von -3,0 % p.a.<sup>2)</sup> resultieren aus den Immobilienverkäufen bzw. den verkaufsvorbereitenden Maßnahmen zur Attraktivierung weiterer Bestandsimmobilien. Auch Neubewertungen von Immobilien durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss belasten gegebenenfalls die Anteilepreise. Maßnahmen des Attraktivierungsprogrammes in Form von Renovierungen und Modernisierungen sowie zur Steigerung oder Stabilisierung der Vermietungsleistung haben positive Auswirkungen auf Veräußerbarkeit und Ver-

kaufpreis der Immobilien. Obwohl die erzielten Verkaufspreise in nahezu allen Fällen die zuletzt festgestellten Verkehrswerte bestätigten oder sogar übertrafen, resultierte aus einigen Objektveräußerungen per saldo eine Belastung des Anteilpreises und damit der Wertentwicklung. Nebenkosten wie u. a. Verkaufssteuern, Verkaufgebühren und Kosten für Makler, Anwälte, Steuerberater und Notare fielen an und wirkten sich auf das Jahresergebnis aus.

### Das individuelle Anlageergebnis

Entscheidend für die Anleger ist jedoch nicht die aktuelle Einjahresperfor-

mance, sondern der individuelle Anlageerfolg, der sich aus der persönlichen Anlagedauer im Fonds ergibt. Die durchschnittliche Anlagedauer im KanAmGrund-Depot 2.0 beträgt aktuell rund neun Jahre<sup>3)</sup>. Kumuliert über diesen Zeitraum, ergibt sich für den durchschnittlichen Anleger zum 30. September 2014 ein positiver Anlageerfolg von 13,7 %<sup>2)</sup>. Seit Auflage im November 2001 beträgt die Wertentwicklung 44,3 %<sup>2)</sup>.

<sup>3)</sup> Die durchschnittliche Haltedauer von Anteilen im KanAm Grund-Depot 2.0 lag per 30. Juni 2014 bei rund neun Jahren. Dies entspricht einer Investition am 03. Juni 2005. Zur Berechnung der Anlagedauer wurde die Haltedauer der einzelnen Anteile zugrunde gelegt.

## Beurteilung durch unabhängige Ratingagenturen



### Scope bestätigt hohe Qualität des Asset Managements

Im Juni 2014 bescheinigte Scope dem Asset Management der KanAm Grund-Gruppe mit der Note A+ erneut eine hohe Qualität. Bei der Begründung stellt die Scope-Jury u. a. fest:

► »hervorragende Investitionskompetenz und Qualität der Immobilienbewirtschaftung«

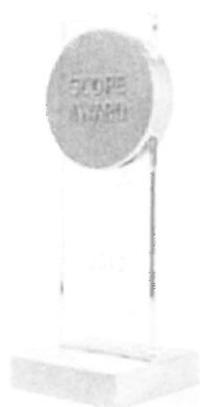
- »ausgebaute Schwerpunktkompetenz in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen sowie in Nordamerika«
- »Vorreiter in der Emission eines Offenen Immobilienpublikumsfonds der neuen Generation«
- »historisch überdurchschnittlich positives Rendite-/Risikoprofil«
- »sehr hohe Transparenz sowie überdurchschnittliche Performance im Zuge der Fondsabwicklungen«

Stand: Juni 2014

### KanAm Grund-Gruppe unter den Top-5-Anbietern Offener Immobilienfonds

Asset Management Gesellschaft	Segment	Rating	Rang
Deutsche Asset & Wealth Management	Immobilien	AAA <sub>AMR</sub>	1
Union Investment Real Estate	Immobilien	AA+ <sub>AMR</sub>	2
DekaBank-Geschäftsfeld Immobilien	Immobilien	AA+ <sub>AMR</sub>	3
Commerz Real	Immobilien	AA <sub>AMR</sub>	4
<b>KanAm Grund-Gruppe</b>	<b>Immobilien</b>	<b>A+<sub>AMR</sub></b>	<b>5</b>

Quelle: Scope-Studie »Öffene Immobilienfonds Ratings 2014 - Alternatives Investmentfonds«



### Scope Investment Award 2012 für »maximale Transparenz«

Für seine »maximale Transparenz« und »hohe Glaubwürdigkeit« wurde das Fondsmanagement der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH in 2012 mit dem Scope Investment Award in der Kategorie Management Performance Transparency geehrt.

Nach Ansicht der Scope-Jury: »gelingt es dem Gewinner KanAm Grund, auch in einem komplexen Prozess wie der Fondsabwicklung maximale Transparenz zu erreichen. Anleger erhalten dabei stets frühzeitig Informationen über alle Schritte wie zum Beispiel erfolgte Veräußerungen oder geplante Ausschüttungen. Das Resultat ist eine hohe Glaubwürdigkeit des Fondsmanagements«.

**Feri vergibt die Gesamtnote  
»Ausgezeichnet« (AA)**

Zum 30. September 2013 hat die Ratingagentur Feri das im Jahr 2000 gegründete Unternehmen KanAm Grund analysiert und bewertet. Dabei zeichnete Feri die KanAm Grund-Gruppe mit der Gesamtnote »Ausgezeichnet« (AA) aus. In der Begründung heißt es u. a.:

- ▶ »Hervorzuheben ist die hohe Innovationskraft der Gesellschaft.«
- ▶ »Ebenso erweist sich die Vorgehensweise bei der Abwicklung von gekündigtem Investment-

vermögen als einzigartig. Hierfür wurde mit der Agenda 2016 eine klare und transparente Strategie entwickelt und kommuniziert.«

- ▶ »Die Geschäftsführung verfügt über eine sehr hohe Kompetenz und Identifikation mit dem Unternehmen.«
- ▶ »Das Leitbild wird von ihr aktiv gelebt und auch die Mitarbeiter auf der zweiten Führungsebene sind mit der Gesellschaft sehr lange verbunden und verfügen über eine hohe Kompetenz.«
- ▶ »Kennzeichnend ist auch die langjährige Branchenerfahrung der Mitarbeiter auf allen Ebenen.«



Stand: September 2013

Ratingkriterium	Punkte	Note	Kommentar
Unternehmen	73	AA	Ausgezeichnet
Produkte	66	A	Sehr gut
Prozesse	73	AA	Ausgezeichnet
Kunden	79	AA	Ausgezeichnet
Immobilienmanager-Rating	73	AA	Ausgezeichnet

## Schlusswort

---

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit den Aufgaben bis zum 31. Dezember 2016 haben wir Erfahrung, denn die Auflösung und Auszahlung des *KanAm US-grundinvest Fonds* seit 2010 und des *KanAm grundinvest Fonds* seit 2012 gilt als anerkannte Orientierung in der Branche. Sie liefert u. a. auch den Beweis, dass die Auflösung und Auszahlung eines Offenen Immobilienfonds nicht zwangsläufig zu den in den Medien oft befürchteten hohen Verlusten führen muss. Das KanAm Grund-Management verfügt über eine im Markt respektierte Expertise.

Auch beim *KanAm grundinvest Fonds* wollen wir — wie beim *KanAm US-grundinvest Fonds* — unseren Anlegern deutlich machen, dass trotz der von Oktober 2008 bis heute andauernden politischen Krisen und wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie trotz der noch vor wenigen Jahren unvorstellbaren Entwicklungen auf den Finanzmärkten das KanAm Grund-Management eine optimale Kapitalisierung zum Ende der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 anstrebt.

Etwa die Hälfte der Kündigungsfrist liegt nun hinter uns. Das Fondsmanagement hat über die Hälfte des Immobili-

envermögens veräußert und drei Viertel des Fremdfinanzierungsvolumens an die Banken zurückgezahlt sowie rund 738 Mio. EUR an die Anleger zu 100 % steuerfrei<sup>1)</sup> ausgeschüttet. Mit dem erfolgreichen Abschluss des jüngsten Portfolioverkaufs von vier Objekten (Besitzübergang am 2. Oktober 2014) wurde die Basis für die Ausschüttung im zweiten Halbjahr 2014 geschaffen.

Es liegen weiterhin große, komplexe Aufgaben vor uns. Gehen Sie davon aus, dass wir diese wie bisher in Ihrem Sinne bearbeiten und lösen werden. Denn wir wollen, dass Sie uns auch künftig als Anleger verbunden bleiben.

Im November 2001 hatten wir mit dem *KanAm grundinvest Fonds* als erstem ausschüttenden im Ausland investierenden Offenen Immobilienfonds ein innovatives Anlageprodukt in den Markt gebracht, das dem langfristig orientierten Anleger gute Erträge erwirtschaftet hat und mit seiner Wertentwicklung von 44,3 %<sup>2)</sup> seit Auflegung zum Stichtag der Halbzeitbilanz am 30. September 2014 einen guten Platz im Branchenvergleich erreicht.

Auch in den verbleibenden rund zweieinhalb Jahren der Kündigungsfrist gilt unsere ganze Aufmerksamkeit der weiterhin erfolgreichen Umsetzung der Agenda 2016.

Mit freundlichen Grüßen  
 KanAm Grund  
 Kapitalanlagegesellschaft mbH



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert

<sup>1)</sup> Angaben für Anteile im Privatvermögen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.  
<sup>2)</sup> Berechnung auf Basis der IVM-Methode für in Auflösung betriebliche Offene Immobilienfonds. Berechnungszeit: Anteilwert; Ausschüttung wird bezogen Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 09. Februar 2012 als wieder angelegt berücksichtigt. Ab dem Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens werden Ausschüttungen als dem Anleger zugeflossen berücksichtigt. Kosten, die dem Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Descot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte werden nicht berücksichtigt. Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

## Gremien

---

### **Kapitalanlagegesellschaft:**

KanAm Grund  
Kapitalanlagegesellschaft mbH  
MesseTurm  
60308 Frankfurt am Main

Tel. +49-69-71 04 11 0  
Fax +49-69-71 04 11 100

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
5,2 Mio. EUR  
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013:  
12,5 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,  
HRB 52360  
Gegründet am 06.10.2000

### **Aufsichtsrat:**

Dietrich von Boetticher  
Rechtsanwalt, München  
– Vorsitzender –

Rüdiger H. Päsler  
Rechtsanwalt, Hamburg  
– stellv. Vorsitzender –

Matti Kreutzer  
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Alexander Mettenheimer  
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates  
der Conmit Wertpapierhandelsbank AG,  
München

Joachim Olearius  
Partner des Bankhauses M.M.Warburg  
& CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg

Franz Freiherr von Perfall  
Diplom-Volkswirt, München

### **Gesellschafter:**

KanAm GmbH & Co. KG,  
München (90 %)  
Hans-Joachim Kleinert (5 %)  
Matti Kreutzer (5 %)

### **Geschäftsführung:**

Hans-Joachim Kleinert\*  
Heiko Hartwig  
Olivier Catusse\*

\* zugleich Geschäftsführer der  
KanAm Grund  
Spezialfondsgesellschaft mbH

### **Depotbank:**

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA,  
Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
100,0 Mio. EUR  
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013:  
333,5 Mio. EUR

### **Abschlussprüfer:**

Deutsche Baurevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Zweigniederlassung München

### **Sachverständigenausschuss:**

Für die Bewertung der Immobilien ist  
nach dem Investmentgesetz ein Sach-  
verständigenausschuss zuständig, der  
sich aus unabhängigen, zuverlässigen  
und fachlich geeigneten Persönlich-  
keiten zusammensetzen muss.

Dem Sachverständigenausschuss für  
den *KanAm grundinvest Fonds* gehö-  
ren an:

Dipl.-Ing. Carlos Nugent, Hamburg  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grund-  
stücken sowie Sachverständiger und  
Schätzer der Hamburger Feuerkasse  
– Vorsitzender –

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr, Berlin  
Von der Industrie- und Handelskam-  
mer zu Berlin öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für Be-  
wertung und Mieten von bebauten und  
unbebauten Grundstücken  
– stellv. Vorsitzender –

Dr. Ing. AIV Klaus Keunecke, Berlin  
Von der Industrie- und Handelskam-  
mer zu Berlin öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für Be-  
wertung und Mieten von bebauten und  
unbebauten Grundstücken,  
FRICS (Fellow of RICS)

### **Ersatzmitglied:**

Peter Haeffs, Düsseldorf  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Indust-  
rie- und Gewerbegrundstücken sowie  
Gewerberaum-Mieten

**Hinweis:** Aus der Wertentwicklung und  
dem steuerfreien Anteil in der Vergangen-  
heit kann nicht auf zukünftige Ergebnisse  
geschlossen werden.



## Rechtliche Hinweise

---

### Wesentliche ergänzende Information:

Die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 gemäß § 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Verwaltung des *KanAm grundinvest Fonds* gekündigt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Rücknahme von Anteilen des *KanAm grundinvest Fonds* endgültig ausgesetzt, da die Kündigung einen außergewöhnlichen Umstand gemäß

§ 37 Abs. 2 InvG darstellt. Gleichzeitig wird auch die Ausgabe neuer Anteile endgültig eingestellt. Die im Sondervermögen befindlichen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände werden – soweit möglich – innerhalb der Kündigungsfrist bis zum 31. Dezember 2016 veräußert. Das Verkaufsergebnis hängt insbesondere von den Marktgegebenheiten und -entwicklungen ab und kann sich auf das Anlageergebnis positiv oder negativ auswirken.

Diese Publikation ersetzt keine Anlageberatung unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse und Wünsche des Kunden. Für den Erwerb von Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht sowie der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Document) maßgeblich. Diese werden bei

der Kapitalanlagegesellschaft, der Depotbank und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgehalten. Die Anteile des *KanAm grundinvest Fonds* sind nicht zum (amtlichen) Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch ohne Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaft in organisierten Märkten gehandelt.

## Weitere Fragen?

---

Das Team der KanAm Grund erreichen Sie unter der gebührenfreien Telefonnummer

**0800-589 1035**

oder per E-Mail an

**vertrieb@kanam-grund.de**

Internet: [www.kanam-grund.de](http://www.kanam-grund.de)

***KanAm grundinvest Fonds***

KanAm Grund  
Kapitalanlagegesellschaft mbH  
MesseTurm  
60308 Frankfurt am Main  
Tel. +49-69-71 04 11 0  
Fax +49-69-71 04 11 100  
[www.kanam-grund.de](http://www.kanam-grund.de)