

KanAm **grundinvest Fonds**

OFFENER IMMOBILIENFONDS



HALBJAHRESBERICHT

zum 31. Dezember 2015

inklusive der Kündigung der Verwaltung
mit Wirkung zum 31. Dezember 2016

	Stand: 31.12.2015	Stand: 30.06.2015
Fondsvermögen	2.261.140.300,32 EUR	2.481.460.619,30 EUR
Immobilienvermögen gesamt	1.979.674.361,99 EUR ¹⁾	2.384.930.468,45 EUR ¹⁾
davon direkt gehalten	1.375.574.685,99 EUR	1.773.215.479,77 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	604.099.676,00 EUR	611.714.988,68 EUR
Anzahl der Immobilien	19	21
davon direkt gehalten	12	14
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7	7
Verkäufe von Immobilien	2	8
davon direkt gehalten	2	6
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	2
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	100 %	100 %
Mittelzufluss (netto) ³⁾	0,00 EUR	0,00 EUR
Anlageerfolg p.a.	-1,5 %	-2,9 %
Anlageerfolg über 5 Jahre	-12,8 %	-11,9 %
Anlageerfolg über 10 Jahre	8,1 %	11,0 %
Anlageerfolg seit Auflage am 15. November 2001	40,7 %	40,9 %
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung ^{4) 5)}	-	100 %
Vermietungsquote ⁶⁾	85,3 %	82,0 %
Liquiditätsquote ⁷⁾	14,4 %	7,1 %
Gesamtkostenquote ⁵⁾	-	1,45 %
Anteilumlauf in Stück	71.612.582	71.612.582
Anteilwert ³⁾	31,57 EUR ⁸⁾	34,65 EUR ⁹⁾
Zwischenausschüttungen insgesamt je Anteil	-	am 09.12.2014 2,10 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil ¹⁰⁾	-	am 06.10.2015 3,00 EUR ¹⁰⁾
Gesamtausschüttung im Berichtszeitraum je Anteil	-	5,10 EUR

¹⁾ inklusive der im Bau befindlichen Immobilien
²⁾ Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.
³⁾ Seit der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 werden keine Anteile am *KanAm grundinvest Fonds* mehr ausgegeben und zurückgenommen.
⁴⁾ Angaben für Anteile im Privatvermögen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.
⁵⁾ Eine Berechnung erfolgt nur am Geschäftsjahresende.
⁶⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten, berücksichtigt werden nur die für die Vermietung verfügbaren Flächen; Leerstandsflächen eines abgeschlossenen Projekts werden erst zwölf Monate nach der vertraglichen Abnahme der Baumaßnahme berücksichtigt. Insbesondere aufgrund der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds*, der damit verbundenen Verkäufe im Geschäftsjahr und der verkaufsvorbereitenden Maßnahmen kam es zu Veränderungen des Immobilienbestands mit Auswirkungen auf die Vermietungsquote.
⁷⁾ Die vorhandene Liquidität wird u. a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt.
⁸⁾ unter Berücksichtigung der Ausschüttung des vorangegangenen Geschäftsjahres am 6. Oktober 2015 in Höhe von 3,00 EUR
⁹⁾ unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr erfolgten Zwischenausschüttung am 9. Dezember 2014 in Höhe von 2,10 EUR.
¹⁰⁾ Der *KanAm grundinvest Fonds* wird aufgelöst und ausgezahlt. Anstelle der bisher einmal jährlichen Ausschüttung im Oktober erfolgen nunmehr i. d. R. zwei halbjährliche Ausschüttungen. Die geplanten halbjährlichen Ausschüttungen beinhalten sowohl Ertrags- als auch Substanzbestandteile. In den Halbjahres- und Jahresberichten werden die halbjährlichen Ausschüttungen im Berichtszeitraum »Zwischenausschüttungen« genannt.

KanAm grundinvest Fonds

WKN: 679 180

ISIN: DE0006791809

HINWEIS:

Angaben zur prognostizierten und tatsächlichen Wertentwicklung des *KanAm grundinvest Fonds* erfolgen innerhalb der vorliegenden Publikation immer nach der BVI-Berechnungsmethode. Da der BVI für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds die Berechnungsmethode Ende 2013 angepasst hat, wurden Aussagen zur Wertentwicklung vor dem 31. Dezember 2013 nach der bisherigen Berechnungsmethode getroffen: 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. Angaben zur Wertentwicklung werden ab dem 31. Dezember 2013 nach der neuen Berechnungsmethode getroffen: Berechnung auf Basis der BVI-Methode für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttungen werden 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 zugeflossen berücksichtigt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte werden nicht berücksichtigt.

Bei Summierungen von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.

INHALT

Bericht des Fondsmanagements

- [04] Bericht des Fondsmanagements
- [06] Anlageergebnis
- [08] Stand der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds*
- [11] Strategie und Management
- [15] Immobilienverkäufe
- [19] Ausschüttung und Liquiditätsverwendung
- [20] Immobilienportfoliostruktur
- [24] Vermietung und Mieterbonität
- [26] Kredite und Währungsrisiken
- [28] Risikoprofil
- [30] Immobilienbestand
- [34] Ausblick

Hintergründe

- [05] Asset Management Ratings der KanAm Grund Group
- [10] Kündigung des Verwaltungsmandates
- [18] Studie der KanAm Grund Real Estate Asset Management GmbH & Co. KG (REAM) zu Offenen Immobilienfonds

Zahlen und Fakten

- [36] Vermietung
- [37] Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- [42] Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- [55] Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- [56] Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- [59] Verzeichnis der Verkäufe
- [60] Darstellung der bisher erfolgten Ausschüttungen
- [61] Gremien

Hinweis:

Am 4. Juli 2013 wurde das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz – AIFM-UmsG) beschlossen. Durch dieses Gesetz, das überwiegend zum 22. Juli 2013 in Kraft getreten ist, wurde das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) erlassen und das Investmentgesetz aufgehoben. Die BaFin hat am 13. Februar 2014 gegenüber dem BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. klarstellend erläutert, dass die Vertragsbedingungen von Immobilien-Sondervermögen, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des KAGB in Abwicklung befinden, nicht auf das KAGB anzupassen sind. Damit sind die fondsbezogenen Regelungen des KAGB auf diese Sondervermögen nicht anzuwenden, sodass die Regelungen des bisher geltenden Investmentgesetzes weiterhin Anwendung finden. Der vorliegende Jahresbericht wird deshalb entsprechend den Vorschriften des Investmentgesetzes in der bis zum 21. Juli 2013 geltenden Fassung und den zugehörigen Verordnungen, insbesondere der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV), erstattet.

Bericht des Fondsmanagements



Olivier Catusse,
Hans-Joachim Kleinert,
Heiko Hartwig (v. l. n. r.)

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/2016 wurden mit 30 South Colonnade in London und L'Alma in Paris zwei weitere Immobilien des *KanAm grundinvest Fonds* veräußert. Die Verkaufsergebnisse lagen insgesamt über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten. Der daraus resultierende Liquiditätszufluss machte im Oktober 2015 die bislang höchste Ausschüttung seit Beginn der Auflösung und Auszahlung (29. Februar 2012) an die Anleger in Höhe von rund 215 Mio. EUR bzw. 3,00 EUR je Anteil möglich.

Verbindlichkeiten gegenüber Banken bestanden zum Zeitpunkt der letzten Ausschüttung nicht mehr, denn wie bereits berichtet, gelang dem Fondsmanagement zuvor die Rückführung sämtlicher bis dahin noch bestehender Kredite. Der *KanAm grundinvest Fonds* ist damit frei von allen Zinsbelastungen. Das bedeutet nicht nur eine erhebliche Kostenentlastung für die Zukunft, sondern auch eine Stärkung unserer Verhandlungsposition bei anstehenden Immobilienverkäufen.

Mit der Kreditrückführung wurde bereits eines der drei Kernziele aus der Agenda 2016 zu 100 Prozent erreicht: die vollständige Entschuldung des *KanAm grundinvest Fonds*. Die Agenda 2016 bestimmt als strategische Leitlinie weiterhin unser Handeln, wobei sich die Anstrengungen des Fondsmanagements nunmehr ganz auf die beiden verbliebenen Aufgaben konzentrieren:

Bestmögliche Veräußerung des Immobilienbestands bis zum 31. Dezember 2016

Schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger

Insgesamt wurden bis zum Stichtag 31. Dezember 2015 rund 63 % des Immobilienvermögens bzw. 33 von ursprünglich 52 Immobilien veräußert. Das Immobilienvermögen lag zum 31. Dezember 2015 noch bei rund 2 Mrd. EUR. Objekte mit einem Gesamtwert von 1,2 Mrd. EUR befanden sich zu diesem Zeitpunkt im Verkauf.

Einhergehend mit den Fortschritten bei den Veräußerungen, der Rückführung der Fremdfinanzierung und der frei verfügbaren Liquidität erfolgten bis zum Ende des Berichtszeitraumes insgesamt acht Ausschüttungen in einem Gesamtvolumen von rund 1,1 Mrd. EUR.

Gemessen am Immobilienvermögen zu Beginn seiner Auflösung zeigt der *KanAm grundinvest Fonds* mit einem Veräußerungsvolumen von rund 4,0 Mrd. EUR nach wie vor das höchste Verkaufsvolumen aller derzeit in Auflösung befindlichen Offenen Immobilienfonds.

Wir laden Sie dazu ein, sich anhand dieses Berichts ausführlich über die fortlaufende Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* zu informieren. Dabei wünschen wir Ihnen eine aufschlussreiche und interessante Lektüre.

Tour Egée, Paris

[Immobilienverzeichnis S. 43 / Nr. 4]

Asset Management Ratings der KanAm Grund Group:

Scope
Asset Management Rating,
Juni 2015



A+ AMR
(Hohe Asset
Management
Qualität)

Die Rating-Agentur Scope zeichnet die KanAm Grund Group auch 2015 für ihre hohe Qualität im Asset Management mit der Note A+AMR (»Hoch«) aus. Dabei hob sie besonders die sehr hohe Transaktions- und Asset Management-Kompetenz und die ausgewiesene Expertise in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen sowie in Nordamerika hervor. Mit dem Rating erreichte die KanAm Grund Group erneut ihre Platzierung unter den Top 5 aller Anbieter Offener Immobilienfonds in Deutschland.

FERI
Immobilienmanager Rating,
April 2015



AA
(Ausgezeichnet)

Mit der Ratingnote »Ausgezeichnet« (AA) bestätigt das renommierte Ratingunternehmen FERI EuroRating Services AG per 30. April 2015 zum wiederholten Mal die Qualität des Managements der KanAm Grund Group. FERI lobt in seinem Ratingbericht die effiziente und flexible Unternehmensorganisation und den sehr hohen Innovationsgrad.

Anlageergebnis

Das Anlageergebnis zum 31. Dezember 2015 liegt bei – 1,5 % p. a. Positiven Einfluss hatten die Ergebnisse aus den Immobilienveräußerungen der Objekte 30 South Colonnade, London, und L'Alma, Paris. Belastend schlugen sich die typischerweise mit Immobilienveräußerungen verbundenen Kosten und Steuern sowie Aufwendungen für Attraktivierungsmaßnahmen von Immobilien im Bestand nieder. Objektbewertungen erfolgten überwiegend anteilpreisneutral. Lediglich eine Nachbewertung führte zu einer Reduzierung des Anteilpreises um 0,09 EUR.

Der individuelle Anlageerfolg entscheidet

Mehr als das formelle Jahresergebnis von – 1,5 % p.a. entscheidet die individuelle Bilanz über den Erfolg der Anlage. Sie ergibt sich aus der persönlichen Anlagedauer im Fonds. Die durchschnittliche Anlagedauer im KanAmGrund-Depot 2.0 beträgt aktuell rund zehn Jahre. Kumuliert über diesen Zeitraum ergibt sich für solchermaßen investierte Anleger zum 31. Dezember 2015 ein positiver Anlageerfolg von 8,1 %. Für Anleger, die seit Auf-

lage des *KanAm grundinvest Fonds* investiert sind, beträgt die Wertentwicklung rund 41 %.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass rund 98 % der Anleger bereits vor dem 6. Mai 2010, also vor mehr als fünf Jahren, im *KanAm grundinvest Fonds* investiert haben. Insofern ist die Betrachtung der Wertentwicklung für kürzere Anlagezeiträume nicht zielführend. Denn seit der Aussetzung der Anteilrücknahme am 6. Mai 2010 und der Kündigung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 betrug der Mittelzufluss lediglich 2 % des Fondsvermögens von Anfang Mai 2010. Mit der Kündigung Ende Februar 2012 wurden die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen schließlich vollständig eingestellt. Somit sind 98 % des Fondsvermögens vor dem 6. Mai 2010 von Anlegern investiert worden.

Eine isolierte Betrachtung des jüngsten Anlageergebnisses ist somit nicht geeignet, heute bereits auf das Ergebnis für die Anleger nach Abschluss der Auflösung und Auszahlung zu schließen.

Attraktivierung für bessere Verkaufsergebnisse

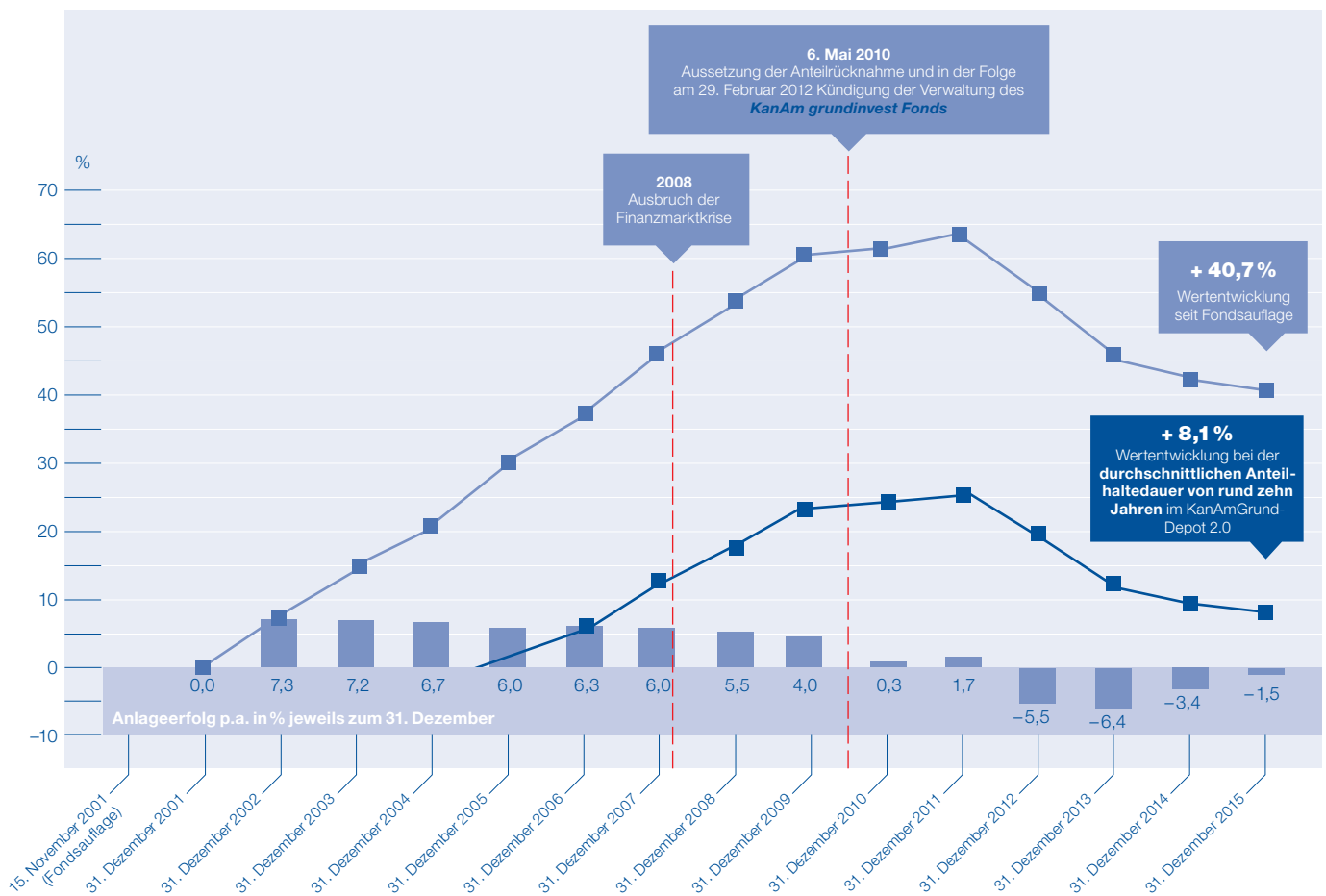
Die bislang erfolgten Objektveräußerungen bestätigten, dass Aufwendungen zur Steigerung der Attraktivität von Fondsimmobilen nicht nur erforderlich, sondern auch lohnend sind. Maßnahmen in Form von Renovierung und Modernisierung sowie insbesondere zur Steigerung oder Stabilisierung der Vermietungsleistung verbessern die Chancen der Veräußerbarkeit und erhöhen die erzielbaren Verkaufspreise der Immobilien.

Grundsätzlich bleibt zu berücksichtigen, dass Einzelergebnisse von Immobilienveräußerungen oder Immobilienbewertungen bei einem in Auflösung und Auszahlung befindlichen Offenen Immobilienfonds durch eine Vielzahl von externen Faktoren beeinflusst werden, die sich positiv oder negativ auf den Anteilpreis auswirken können. Auch deshalb lässt das aktuelle Ergebnis zum 31. Dezember 2015 keinen Rückschluss auf das Gesamtergebnis der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* zu.

Durchschnittlicher Anlageerfolg: 8,1 % bis heute

40,7 % Wertentwicklung seit Auflegung

98 % der Anleger im *KanAm grundinvest Fonds* haben vor der Aussetzung der Anteilrücknahme, also vor mindestens 5,5 Jahren, investiert. Die durchschnittliche Haltedauer von Anteilen im KanAmGrund-Depot 2.0 liegt per 31. Dezember 2015 sogar bei rund zehn Jahren. Dies entspricht einer Investition am 31. Dezember 2005 und damit einer positiven kumulierten Wertentwicklung von 8,1 %.



Stand der Auflösung und Auszahlung des KanAm grundinvest Fonds zum 31. Dezember 2015

rund **4** MRD. EUR
VOLUMEN DER IMMOBILIENVERKAUFE
rund **63** %

33
VON 52 IMMOBILIEN VERKAUFT
rund **63** %

rund **2,3** MRD. EUR
DER KREDITE GETILGT
100 %

rund **1,1** MRD. EUR
AN DIE ANLEGER AUSGESCHÜTTET

KANADA

E-Commerce, Phase I, Montreal
Hauptmieter: CGI Group Inc.

E-Commerce, Phase II, Montreal
Hauptmieter: IBM Canada Ltd.

AMEX-Markham, Markham
Hauptmieter: Amex Canada Inc. (Headquarters)
Besitzübergang: Dezember 2011
Letzter Verkehrswert: 29,9 Mio. EUR **VERKAUFT**

Bell Canada Campus, Phase I, Verdun/Montreal
Hauptmieter: Bell Canada
Besitzübergang: Oktober 2014
Letzter Verkehrswert: 182,1 Mio. EUR **VERKAUFT**

Bell Canada Campus, Phase II, Verdun/Montreal
Hauptmieter: Bell Canada
Besitzübergang: Oktober 2014
Letzter Verkehrswert: 71,1 Mio. EUR **VERKAUFT**

Jacobs Building, Calgary
Hauptmieter: Jacobs Canada Inc. (Headquarters Bank of Montreal)
Besitzübergang: Mai 2013
Letzter Verkehrswert: 121,7 Mio. EUR **VERKAUFT**

USA

AMEX-Minneapolis, Minneapolis
Hauptmieter: American Express Financial Corporation
Besitzübergang: Januar 2015
Letzter Verkehrswert: 19,1 Mio. EUR **VERKAUFT**

810 Seventh Street Washington, D.C.
Hauptmieter: US-Justizministerium
Besitzübergang: Oktober 2014
Letzter Verkehrswert: 154,3 Mio. EUR **VERKAUFT**

1000 Main, Houston
Hauptmieter: GenOn Energy Services LLC und ab 1. Januar 2012 Shell Oil Company
Besitzübergang: März 2012
Letzter Verkehrswert: 245,3 Mio. EUR* **VERKAUFT**

AMEX-Fort Lauderdale, Fort Lauderdale
Hauptmieter: American Express Related Services Company, Inc.
Besitzübergang: April 2014
Letzter Verkehrswert: 24,1 Mio. EUR* **VERKAUFT**

AMEX-Phoenix, Phoenix
Hauptmieter: American Express Related Services Company, Inc.
Besitzübergang: Mai 2014
Letzter Verkehrswert: 32,9 Mio. EUR* **VERKAUFT**

Midtown I & II, Atlanta
Hauptmieter: AT&T Services
Besitzübergang: April 2013
Letzter Verkehrswert: 154,5 Mio. EUR **VERKAUFT**

GROSSBRITANNIEN

30 South Colonnade, London
Hauptmieter: Thomson Reuters Ltd. (Headquarters)
Besitzübergang: August 2015
Letzter Verkehrswert: 287,5 Mio. EUR **VERKAUFT**

Winchester House, London
Hauptmieter: Deutsche Bank AG (Headquarters)
Besitzübergang: November 2012
Letzter Verkehrswert: 294,6 Mio. EUR **VERKAUFT**

One Exchange Square, London
Hauptmieter: European Bank for Reconstruction and Development (Headquarters)
Besitzübergang: März 2012
Letzter Verkehrswert: 403,5 Mio. EUR* **VERKAUFT**

90 High Holborn, London
Hauptmieter: Olswang LLP
Besitzübergang: März 2012
Letzter Verkehrswert: 185,6 Mio. EUR **VERKAUFT**

* Fremdwährungen wurden mit dem Wechselkurs am Tag des Eigentumsüberganges an den Erwerber umgerechnet.



LUXEMBURG

Emporium, (Atrium Business Park) Luxemburg
Hauptmieter: Baloise Assurance Luxembourg S.A.



Excio, (Atrium Business Park) Luxemburg
Hauptmieter: Zurich Eurolife S.A.



Extimus, (Atrium Business Park) Luxemburg
Hauptmieter: Guardian Europe SARL



Vitrum, (Atrium Business Park) Luxemburg
Hauptmieter: KNEIP Communication S.A.



Espace Petrusse, Luxemburg
Hauptmieter: ArcelorMittal S.A. (Headquarters)



Boulevard de la Foire, Luxemburg
Hauptmieter: Amicorp Luxembourg S.A.
Besitzübergang: Juli 2014
Letzter Verkehrswert: 27,8 Mio. EUR



VERKAUFT

FRANKREICH

53, Quai d'Orsay, Paris
Hauptmieter: Bredin Prat



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



Tour Europe, Paris La Défense
Hauptmieter: Dalkia France; weiterhin laufen Vermietungsaktivitäten für die Restflächen



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



Tour Egée, Paris La Défense
Hauptmieter: Egenca Europe SAS und weitere; weiterhin laufen Vermietungsaktivitäten für die Restflächen



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



L'Alma, Gennevilliers/Paris
Hauptmieter: Alma Consulting Group
Besitzübergang: Oktober 2015
Letzter Verkehrswert: k.A.



VERKAUFT

Rue la Boétie, Paris
Hauptmieter: Sanofi-Aventis Groupe
Besitzübergang: Oktober 2014
Letzter Verkehrswert: 300,0 Mio. EUR



VERKAUFT

100, Avenue de Suffren Paris
Hauptmieter: Mundipharma S.A.S.,
 Japanische Delegation der UNESCO
Besitzübergang: Juni 2013
Letzter Verkehrswert: 85,6 Mio. EUR



VERKAUFT

Le Jade, Paris Saint-Denis
Hauptmieter: Generali VIE S.A., Xerox S.A.S.
Besitzübergang: Dezember 2013
Letzter Verkehrswert: 168,7 Mio. EUR



VERKAUFT

Pôle Tertiaire PSA, Poissy/Paris
Hauptmieter: La Société Peugeot Citroën Automobiles
Besitzübergang: November 2014
Letzter Verkehrswert: 135,0 Mio. EUR



VERKAUFT

AVIVA, Bois-Colombes/Paris
Hauptmieter: AVIVA France S.A.
Besitzübergang: November 2012
Letzter Verkehrswert: 135,5 Mio. EUR



VERKAUFT

néo, Paris
Hauptmieter: Société du Figaro
Besitzübergang: April 2012
Letzter Verkehrswert: 317,0 Mio. EUR



VERKAUFT

Cité du Retiro, Paris
Hauptmieter: Société Cartier (Headquarters)
Besitzübergang: April 2012
Letzter Verkehrswert: 294,2 Mio. EUR



VERKAUFT

NIEDERLANDE

Blaak 555, Rotterdam
Hauptmieter: ABN AMRO Bank N.V.



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



Kievitplein, Antwerpen
Hauptmieter: Alcatel-Lucent Bell N.V., Flemish
 Community, Lindner Hotels Antwerpen N.V.
Besitzübergang: April 2014
Letzter Verkehrswert: 192,8 Mio. EUR



VERKAUFT

SPANIEN

Edificio Princ, Madrid
Hauptmieter: Enagás S.A.
Besitzübergang: Juli 2014
Letzter Verkehrswert: 34,2 Mio. EUR



VERKAUFT

LETTLAND

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



- Neue Vermietungserfolge
- Substanzinvestition zur Attraktivierung
- Bestehende ökologische oder energetische Zertifizierungen/Bewertungen

Kündigung des Verwaltungsmandates

Wiedergabe der Kündigung des Verwaltungsmandates,
die erstmals im Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2011
des *KanAm grundinvest Fonds* enthalten war

KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH Kündigung der Verwaltung, Auflösung und Auszahlung des Immobilien-Sondervermögens *KanAm grundinvest Fonds* zum 31. Dezember 2016

Die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH,
Frankfurt am Main,

kündigt hiermit unwiderruflich gemäß § 38 Abs. 1 InvG in
Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedin-
gungen die Verwaltung des *KanAm grundinvest Fonds* mit
Wirkung zum 31. Dezember 2016.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit heutigem Datum die
Rücknahme von Anteilen des *KanAm grundinvest Fonds*
endgültig ausgesetzt, da die Kündigung einen außerge-
wöhnlichen Umstand gemäß § 37 Abs. 2 InvG darstellt.
Gleichzeitig wird auch die Ausgabe neuer Anteile endgültig
eingestellt.

Das Verfahren zur Auflösung des Sondervermögens sieht
vor, den Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte

des Sondervermögens abzüglich der noch durch das
Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch
die Auflösung verursachten Kosten an die Anleger zu
verteilen.

Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016
geht das Sondervermögen *KanAm grundinvest Fonds*
kraft Gesetz auf die Depotbank, die M.M.Warburg & CO
KGaA mit Sitz in Hamburg, über.

Über die einzelnen Stadien der Auflösung des Fonds
werden die Anleger durch Berichte zu den Stichtagen der
bisherigen Jahres- und Halbjahresberichte unterrichtet,
die bei der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH
sowie der Depotbank erhältlich sind. Auf den 31. Dezem-
ber 2016 wird zusätzlich ein Auflösungsbericht gemäß
§ 44 Abs. 4 i. V. m. Abs. 1 InvG erstellt.

Die Geschäftsführung
Frankfurt am Main, den 29. Februar 2012

Strategie und Management

Das Fondsmanagement 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 Schritt für Schritt umgesetzt. Die drei Kernziele sind die schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger, die termingebundene Rückführung des Fremdkapitals an die Banken sowie die bestmögliche Veräußerung des Immobilienbestands.

Alle Kredite getilgt

Die Rückführung des Fremdkapitals an die finanzierenden Banken hatte für den *KanAm grundinvest Fonds* stets hohe Priorität bei der Auflösung des Sondervermögens. Aus gutem Grund: Zunächst ist die Darlehensrückführung an Banken termingerecht zu erfüllen. Die zuletzt bestehenden Darlehen resultierten überwiegend aus den Jahren 2004 und 2005 mit einem damals noch hohen Darlehenszins zwischen 4 und 6 % p.a.

Die vollständige Rückführung sämtlicher Kredite beseitigt nun die typischen Risiken der Fremdfinanzierung. Sie führt zum Wegfall von Fremdkapitalzinsen in Millionenhöhe, macht keine Liquiditätsrückhalte erforderlich und vermeidet damit die aktuelle Negativverzinsung auf entsprechende Einlagen. Sie stärkt bei Verkaufsverhandlungen die Position des Fondsmanagements und macht den Weg frei für substanzielle Ausschüttungen an die Anleger des *KanAm grundinvest Fonds*.



ZIEL ERREICHT! Erfolgreiches Kreditmanagement: 100 % des Kreditvolumens getilgt!



- ▶ **KanAm grundinvest Fonds ist zum 30. Juni 2015 schuldenfrei**
- ▶ **Seit Kündigung des Sondervermögens (per 29. Februar 2012) sämtliche Kredite in Höhe von rund 2,3 Mrd. EUR getilgt.**

Systematisch zum Veräußerungserfolg

Um die Chancen der eigenen Immobilien im Markt und im Vergleich zum Wettbewerb besser einschätzen zu können, wird die Allokation des noch zu veräußernden Portfolios des *KanAm grundinvest Fonds* regelmäßig einer detaillierten Marktanalyse unterzogen.

Die dabei gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Einteilung der Immobilien in die Verkaufskategorien der Agenda 2016 ein. Nach der vollständigen Entschuldung des *KanAm grundinvest Fonds* entfallen zwei der ursprünglich vier Kategorien, nämlich jene, deren Vermarktungszeitpunkt an die Rückführung des Fremdkapital-Anteils gekoppelt war. Auch nach Verbleib von lediglich zwei Kategorien folgen daraus Empfehlungen für einen Verkaufszeitpunkt und möglicherweise im Vorfeld noch erforderliche Attraktivierungsmaßnahmen für die einzelnen Fondsimmobilien. Dieses Vorgehen unterstützt die am Ergebnis orientierte Verkaufsstrategie. Sie bezweckt grundsätzlich, jedes Objekt in dem je-

Portfoliomanagement

Die Immobilien des *KanAm grundinvest Fonds* bilden ein anerkannt außergewöhnliches Portfolio, das durch eine selektive, auf Qualität ausgerichtete Einkaufspolitik erworben wurde.

Dennoch folgt die Nachfrage auf den Immobilienmärkten immer wieder neuen, sich verändernden Trends und Zyklen. Diese langfristig schwer vorhersehbaren Entwicklungen teilen den Markt in aktuell von Investoren favorisierte und momentan weniger marktgängige Objekte. Dies macht regelmäßig eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Anpassung der

Verkaufsstrategie notwendig, um optimale Verkaufsergebnisse auch für solche Immobilien zu erzielen, die gerade weniger im Fokus von Investoren stehen bzw. ihren idealen Verkaufszeitpunkt noch nicht erreicht haben. Vor dieser Herausforderung sieht sich auch das Management des *KanAm grundinvest Fonds*. Unser Ziel bleibt, möglichst alle Immobilien bis zum Ablauf des Verwaltungsmandats am 31. Dezember 2016 zu veräußern. Ob dies vollständig gelingen wird, hängt von den hier dargestellten Faktoren ab.

Kernziel: Bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestands bis Ende 2016 (aktueller Stand zum 31. Dezember 2015)



Besitzübergang: Oktober 2015
L'Alma, Gennevilliers/Paris, Frankreich

Besitzübergang: August 2015
30 South Colonnade, London Großbritannien

Besitzübergang: Januar 2015
AMEX-Minneapolis, USA

Besitzübergang: November 2014
Pôle Tertiaire Poissy/Paris, Frankreich



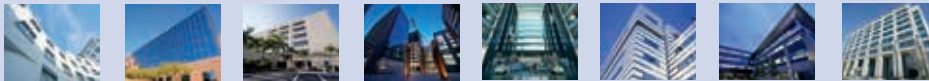
Besitzübergang: Oktober 2014
Bell Canada Campus, Phase I, Verdun/Montreal, Kanada

Besitzübergang: Oktober 2014
Bell Canada Campus, Phase II, Verdun/Montreal, Kanada

Besitzübergang: Oktober 2014
Rue la Boétie, Paris

Besitzübergang: Oktober 2014
810 Seventh Street, Washington, D.C.

Besitzübergang: Juli 2014
Edificio Princ, Madrid



Besitzübergang: Juli 2014
Boulevard de la Foire, Luxemburg

Besitzübergang: Mai 2014
AMEX-Phoenix, USA

Besitzübergang: April 2014
AMEX-Fort Lauderdale, USA

Besitzübergang: April 2014
Kievitplein, Antwerpen

Besitzübergang: Dezember 2013
Le Jade, Paris Saint-Denis

Besitzübergang: Juni 2013
100, Avenue de Suffren, Paris

Besitzübergang: Mai 2013
Jacobs Building Calgary, Kanada

Besitzübergang: April 2013
Midtown I & II, Atlanta, USA



Besitzübergang: November 2012
AVIVA, Paris

Besitzübergang: November 2012
Winchester House, London

Besitzübergang: April 2012
Cité du Retiro, Paris

Besitzübergang: April 2012
néo, Paris

Besitzübergang: März 2012
One Exchange Square, London

Besitzübergang: März 2012
90 High Holborn, London

Besitzübergang: März 2012
1000 Main, Houston, USA

Besitzübergang: Dezember 2011
AMEX-Markham, Kanada

Das Immobilienvermögen entspricht der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien, bewertet mit den Wechselkursen am jeweiligen Stichtag. Die Summe der Immobilienverkäufe wurde dagegen mit den Kursen am Tag des jeweiligen Eigentumsüberganges an den Erwerber errechnet. Aktuelle Währungskurse beeinflussen das Verkaufsvolumen somit nicht. Dies hat zur Folge, dass eine Aufsummierung der Zahlen in dieser Darstellung nicht möglich ist.

**Immobilienvermögen
Dezember 2011
rund 6,4 Mrd. EUR**

**rund
63%
verkauft**

**Immobilienvermögen
aktuell
rund 2,0 Mrd. EUR**

Vermietung fördern heißt Chancen steigern

Nachdem bislang 33 von ursprünglich 52 Immobilien des *KanAm grundinvest Fonds* veräußert wurden, befinden sich noch einige der verbliebenen Bestandsimmobilien in der Phase der Attraktivierung. Das heißt, sie werden aktuell – soweit möglich – im Rahmen der Agenda 2016 durch geeignete Maßnahmen den Kriterien der Verkaufskategorie 1 angepasst und damit auf ihre Verkaufsfähigkeit und Verwertbarkeit vorbereitet. Zu den Maßnahmen zählen bauliche, technische und energetische Aufwertungen sowie die Steigerung des Vermietungsstandes.

Unser aktives Asset Management arbeitet dabei vorrangig darauf hin, Cash-Flow und Vermietungsquote der Objekte zu sichern und den langfristigen Nettomietsertrag zu steigern. Dies zu erreichen, sehen wir als Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Kapitalisierung bzw. für bestmögliche Verkaufsergebnisse an. Konkret geht es dabei um die Verlängerung bestehender Mietverträge und um langfristige Neuvermietung.

weiligen Markt auch in der richtigen Phase (Marktzyklus) zu veräußern, um somit einen optimalen Verkaufspreis zu erzielen und die Ziele der Agenda 2016 insgesamt zu erreichen.

Vor allem beim Verkauf des Immobilienvermögens ist die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im Branchenvergleich führend. Das im Dezember 2011 noch rund 6,4 Mrd. EUR umfassende Immobilienvermögen liegt inzwischen bei rund 2,0 Mrd. EUR. Allein im abgelaufenen Berichts-

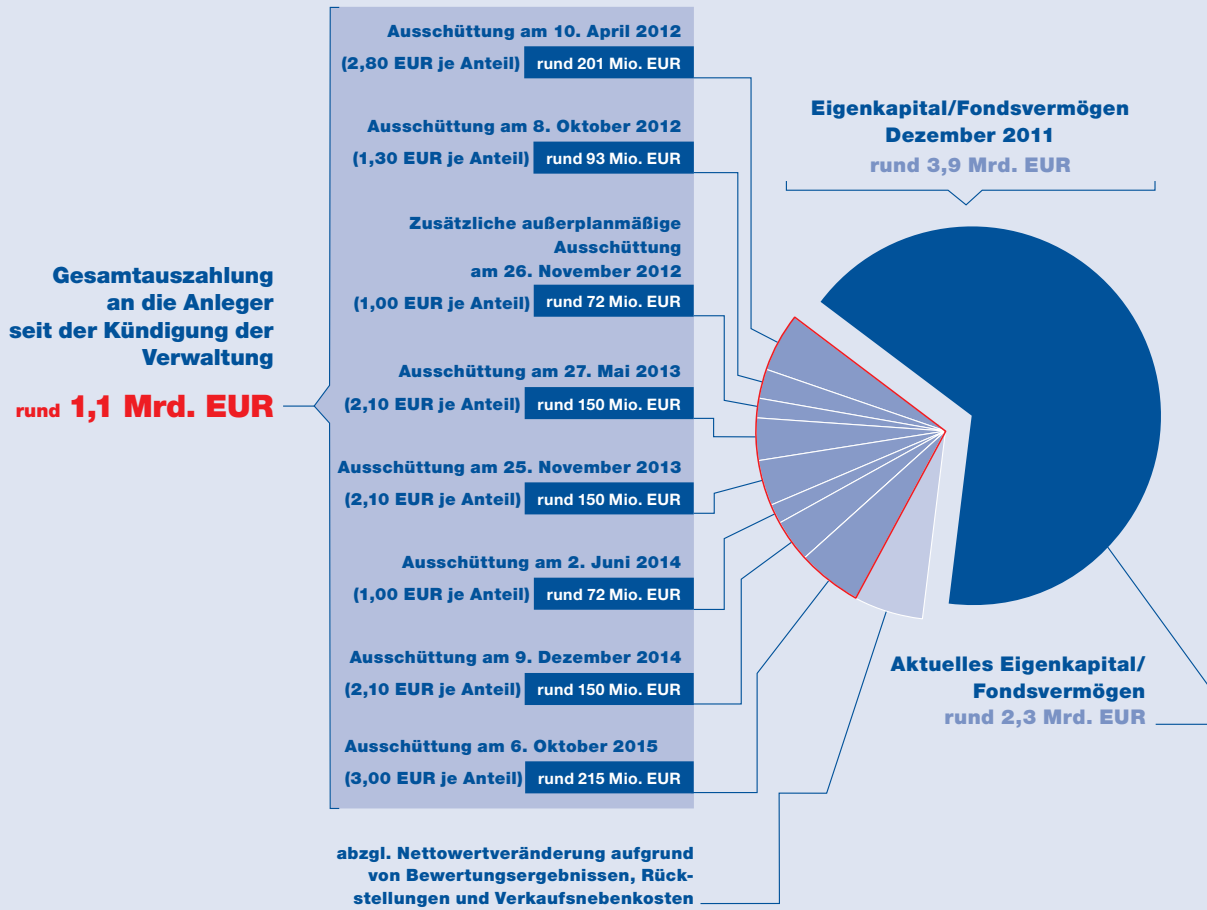
halbjahr wurden Immobilien im Verkehrswert von rund 340 Mio. EUR veräußert. Insgesamt wurden seit Kündigung des Verwaltungsmandats im Durchschnitt zwei Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften pro Quartal verkauft, davon zwei während des Berichtszeitraumes. Dies gelang, nachdem einzelne Immobilien zur optimalen Veräußerbarkeit vorab mit unterschiedlich hohem Aufwand optimiert und Mietverträge neu abgeschlossen oder verlängert wurden.

**Rückzahlung an Anleger:
Weg frei für substanzielle
Ausschüttungen**

Mit der am 6. Oktober 2015 erfolgten Ausschüttung wurde seit Beginn der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* Eigenkapital in acht Tranchen an die Anleger zurückgeführt. Das Gesamtvolumen liegt bei rund 1,1 Mrd. EUR. Weitere Informationen zum Thema Ausschüttungen finden Sie im Kapitel »Ausschüttung und Liquiditätsverwendung« auf Seite 19.

Kernziel: Schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger (aktueller Stand zum 31. Dezember 2015)

Das Fondsvermögen entspricht dem Eigenkapital der Anleger.
Die Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger in Form der Ausschüttungen reduziert somit sukzessive das Fondsvermögen.



Immobilienverkäufe

während des Berichtszeitraumes
(Verkehrswertvolumen: rund 340 Mio. EUR)



30 South Colonnade, London

Das Management des *KanAm grundinvest Fonds* hat während des Berichtszeitraumes seine Verkaufsbilanz um zwei weitere Objekte gesteigert. Damit wurden seit Kündigung des Verwaltungsmandates bereits 33 Immobilien veräußert. Dieses Ergebnis bestätigt die Strategie des selektiven Einkaufs hochwertiger Objekte beim Aufbau des *KanAm grundinvest Fonds* während der vergangenen Jahre. Auch mit ausgewählten Attraktivierungsmaßnahmen und der langfristigen Vermietung von Fondsobjekten schuf das Asset Management der KanAm Grund Group die Voraussetzungen für erfolgreiche Veräußerungen in einem anspruchsvollen Marktumfeld.

Immobilienverkäufe während des Berichtszeitraumes



30 South Colonnade, London

Das herausragende Verkaufsergebnis des Berichtszeitraumes war die Veräußerung der Londoner Büroimmobilie »30 South Colonnade«. Der Übergang des Eigentums erfolgte im August 2015. Zum Zeitpunkt des Verkaufs war das 62 Meter hohe Gebäude die zweit-

größte Immobilie des *KanAm grundinvest Fonds* gemessen an ihrem Verkehrswertvolumen.

Damit sind seit der Entscheidung zur Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* nunmehr sämtliche

Objekte des ehemaligen London-Portfolios mit einem Verkehrswertvolumen von über 1,1 Mrd. EUR veräußert.

Das zehngeschossige Headquarter-Gebäude mit rund 28.314 qm Nutzfläche und Pkw-Stellplätzen im Untergeschoss wurde 1990 erbaut und wurde entworfen von dem Architekturbüro Kohn Pedersen Fox Associates. Es ist vermietet an den Medienkonzern Thomson Reuters, der 2008 aus der Übernahme der Nachrichtenagentur Reuters durch die kanadische Thomson Corporation entstanden ist.

Canary Wharf gilt mittlerweile neben dem historisch gewachsenen Finanzzentrum in der City als wichtigster Büromarkt der britischen Hauptstadt. Zu den bedeutendsten hier ansässigen Firmen zählen außer Thomson Reuters Großbanken wie HSBC, Citigroup und Barclays sowie die Zeitungshäuser von Times, Financial Times, Guardian, The Independent und Daily Mirror.

Canary Wharf ist hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die »Jubilee Line« der London Underground, über die vollautomatische Stadtbahn »Docklands Light Railway« und über Busse. Der Flughafen London City liegt nur vier Kilometer entfernt.

Die Qualität der Immobilie spiegelt sich auf Käuferseite wider: Neuer Eigentümer von 30 South Colonnade ist die HNA Group aus China, die zu den Top-500-Unternehmen der Welt zählt.

L'Alma, Paris

Am 1. Oktober 2015 gelang außerdem die Veräußerung des Objekts L'Alma in der Pariser Vorstadt Gennevilliers. Der Käufer des als Energiesparhaus zertifizierten Gebäudes mit rund 14.000 qm Nutzfläche ist die französische Fondsgesellschaft PERIAL Asset Management. Das Objekt ist zu 100 % an das führende Beratungsunternehmen Alma Consulting Group vermietet, das Schwerpunkte in der Betriebsoptimierung setzt.

Das Gebäude L'Alma wurde im Jahr 2008 fertiggestellt. Für das Portfolio gesichert hatte es das Fondsmanagement bereits während der Projektphase im Jahr 2006. In dieser Zeit erlebte Gennevilliers einen beginnenden Strukturwandel vom Industriezentrum hin zum Bürostandort. Die Immobilie L'Alma entstand innerhalb eines gut erschlossenen Entwicklungsgebiet mit projektierten Büroflächen von über

200.000 qm. Die Metrolinie 13 verbindet den Standort direkt mit dem Pariser Zentrum.

Hinweis: Die Übersicht zu allen bislang im Rahmen der Fondsauflösung veräußerten Immobilien des KanAm grundinvest Fonds finden Sie auf den Seiten 8 f.



PARIS, L'Alma

Studie der KanAm Grund Real Estate Asset Management GmbH & Co. KG (REAM) – Ein Unternehmen der KanAm Grund Group: *KanAm grundinvest Fonds* erreicht zum Stichtag der Studie den besten »SALES-RATE-FAKTOR«

Nach der Studie »Auflösende Offene Immobilienfonds aus Anlegersicht« der KanAm Grund Real Estate Asset Management GmbH & Co. KG (REAM) kann der *KanAm grundinvest Fonds* auf den besten »SALES-RATE-FAKTOR« aller derzeit auflösenden Offenen Immobilienfonds für Privatanleger verweisen.

Um die Geschwindigkeit der Verkäufe im Hinblick auf das Ende der Kündigungsfrist zu beurteilen, wurde in dieser Studie der »SALES-RATE-FAKTOR« für Offene Immobilienfonds in Auflösung entwickelt. Dieser zeigt, ob die auflösenden Offenen Immobilienfonds aktuell genügend Immobilienvermögen pro Monat veräußern, oder ob sie das Verkaufsvolumen pro Monat bis zum Ablauf der jeweiligen Kündigungsfrist erhöhen müssen.

Die Leistung des *KanAm grundinvest Fonds* wurde dabei verglichen mit den Veräußerungen aller aktuell in Auflösung befindlichen Offenen Immobilienfonds für Privatanleger. Unter diesen Fonds erzielte der *KanAm grundinvest Fonds*

zum 31. August 2015 das beste Ergebnis mit einem SALES-RATE-FAKTOR von 1,4.

Unter dem SALES-RATE-FAKTOR versteht REAM das Verhältnis aus dem durchschnittlich erforderlichen Verkaufsvolumen pro Monat in der verbleibenden Kündigungsfrist und dem durchschnittlich bereits verkauften Immobilienvermögen pro Monat in der bereits abgelaufenen Kündigungsfrist.

Das ideale Ergebnis aus dieser Formel liegt, bezogen auf die gegebene Kündigungsfrist, bei 1. Je höher die Abweichungen über diesen Wert hinaus, desto größer ist das Risiko, die Verkaufsziele innerhalb der Kündigungsfrist zu verfehlen.

Der *KanAm grundinvest Fonds* hatte zum 31. August 2015 in den zu diesem Zeitpunkt 42 abgelaufenen Monaten ein Immobilienvermögen von durchschnittlich 94 Mio. EUR pro Monat veräußert. Bei einem restlichen Immobilienbestand von 2,1 Mrd. EUR müsste der Fonds demnach in den verbleibenden 16 Monaten bis zum Ende der Kündigungsfrist durchschnittlich 130 Mio. EUR an Immobilienvermögen pro Monat veräußern.

Teilt man das erforderliche zukünftige Verkaufsvolumen pro Monat in Höhe von 130 Mio. EUR durch das bisherige Verkaufsvolumen von 94 Mio. EUR pro Monat, ergibt sich daraus ein SALES-RATE-FAKTOR von 1,4.

**SALES-
RATE-
FAKTOR**

=

**Durchschnittlich
erforderliches Verkaufsvolumen pro Monat innerhalb der verbleibenden Kündigungsfrist**

**Durchschnittlich
bereits verkauftes
Immobilienvermögen
pro Monat in der bereits
abgelaufenen Kündigungsfrist**

Das bedeutet, dass die Geschwindigkeit der Verkäufe beim *KanAm grundinvest Fonds* bislang fast genau auf die Kündigungsfrist abgestimmt ist.

Die aktuelle Studie finden Sie im Internet unter: www.kanam-grund-ream.de

Ausschüttung und Liquiditätsverwendung

Bei bislang acht erfolgten Ausschüttungen seit Kündigung des Verwaltungsmandates am 29. Februar 2012 hat der *KanAm grundinvest Fonds* insgesamt rund 1,1 Mrd. EUR an die Anleger zurückgeführt. Das entspricht rund 28 % des ursprünglichen Fondsvermögens. Alle Ausschüttungen waren zu 100 %¹⁾ steuerfrei für Privatanleger.

In das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 fiel die bislang höchste Ausschüttung seit Beginn der Auflösung und Auszahlung (29. Februar 2012). Sie erfolgte am 6. Oktober 2015. Dabei wurden rund 215 Mio. EUR bzw. 3,00 EUR je Fondsanteil an die Anleger zurückgezahlt. Das noch nicht ausgezahlte und überwiegend in Immobilien gebundene Eigenkapital bzw. Fondsvermögen lag zum Stichtag 31. Dezember 2015 bei rund 2,3 Mrd. EUR.

Die nächste Ausschüttung an die Anleger ist für das erste Halbjahr 2016 geplant.

Verwendung der Liquidität

Zur Ausschüttung kann stets nur die frei verfügbare Liquidität kommen. Diese ergibt sich aus der Summe der jeweils erzielten Verkaufspreise abzüglich regelmäßig bei Verkäufen anfallender Positionen. In der nachfolgenden Übersicht führen wir diese Positionen für Sie auf.

Vorrangig sind termingerechte Kreditrückführungen. Sie folgen einem vertraglichen Anspruch der Banken. Versäumnisse gegenüber solchen Forderungen würden den *KanAm grundinvest Fonds* erheblichen juristischen und wirtschaftlichen Risiken aussetzen. Diese konnten nunmehr zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 durch vollständige Rückführung der Fremdfinanzierung eliminiert werden. Zum Stichtag 30. Juni 2015 bestanden keine Verpflichtungen gegenüber Banken mehr.

Darüber hinaus gilt der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung der

Fondsimmobilien und der Erhaltung der Objektqualität ein besonderes Augenmerk. Dies hat Bedeutung im Hinblick auf die bestmögliche Veräußerbarkeit der Immobilien. Zu diesem Zweck wurde ein umfangreiches Attraktivierungsprogramm für mehrere Objekte gestartet. Informationen und Beispiele dazu für den Berichtszeitraum finden Sie, neben den Inhalten im Kapitel »Immobilienverkäufe«, auch im Kapitel »Immobilienbestand«.

¹⁾ Angaben für Anteile im Privatvermögen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Die auszahlbare Liquidität ergibt sich aus der Summe der jeweils erzielten Verkaufspreise abzüglich insbesondere der folgenden Positionen:

Liquiditätseinbehalte für eventuelle Haftungsverpflichtungen aus Kaufverträgen (hier erfolgt eine Ausschüttung gegebenenfalls später nach Fristablauf)

Nebenkosten (z. B. Makler, Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare)

Verkaufssteuern

Bewirtschaftungs-, Vermietungs- und Instandhaltungskosten der Bestandsimmobilien

Immobilienportfoliostruktur

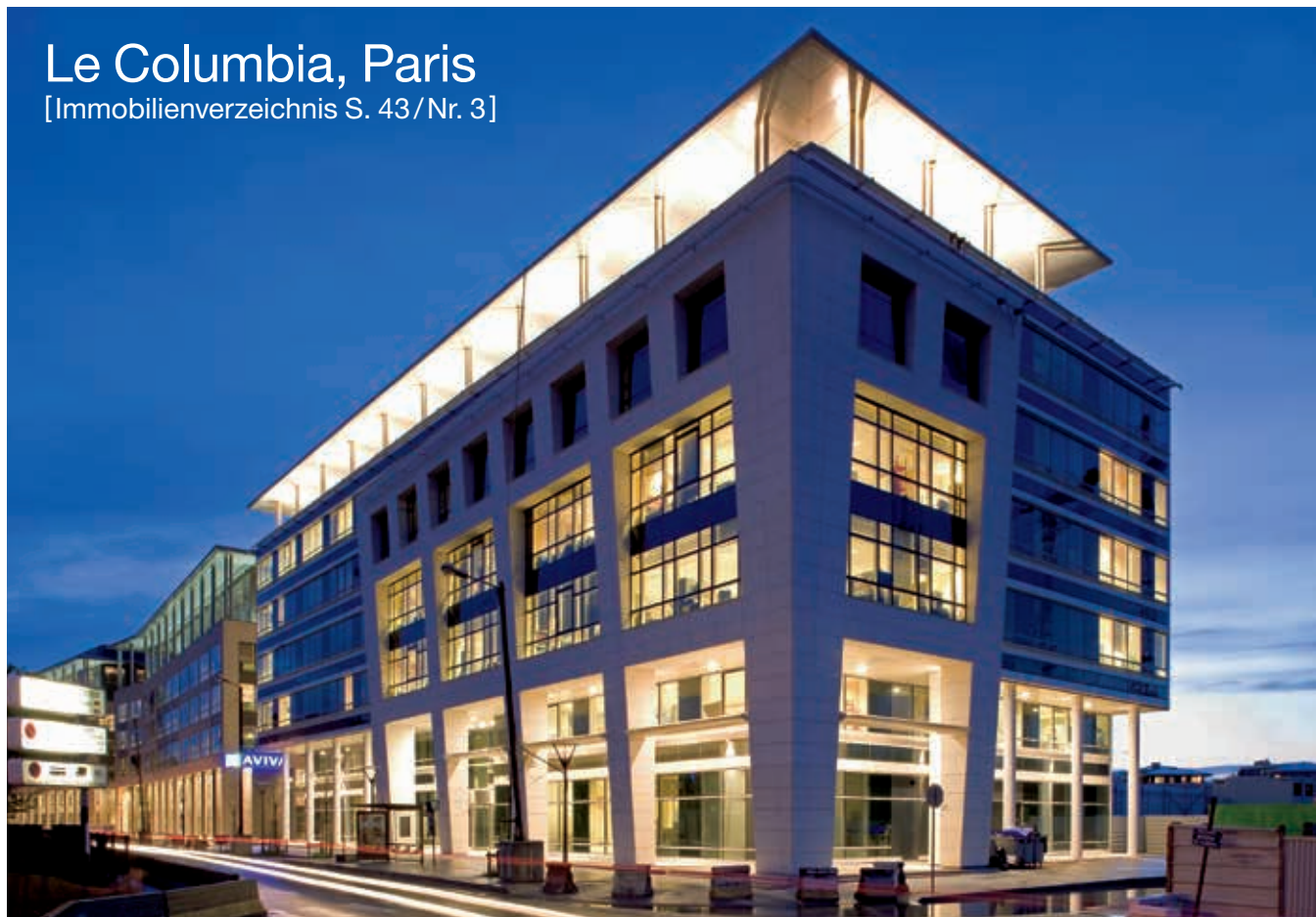
Mit der Veräußerung des Bürogebäudes 30 South Colonnade in London hat sich der *KanAm grundinvest Fonds* auch vom Anlageraum Großbritannien zurückgezogen. Bereits zuvor hatte er sich vom letzten in den USA belegenen Objekt getrennt. Nach den beiden Objektveräußerungen während des Berichtszeitraumes umfasst das Portfolio noch 19 Immobilien. Davon entfallen zwei auf Kanada, sechs auf den

Standort Paris, Frankreich, fünf auf Luxemburg und vier auf Rotterdam in den Niederlanden. Die Länder Belgien und Lettland sind noch mit jeweils einer Immobilie vertreten.

Die Fondsimmobilien in den sechs Ländern verteilen sich gemessen an ihrem Verkehrswertvolumen auf Frankreich mit 42,5 %, auf Luxemburg mit 18,6 %, auf die Niederlande mit 11,9 %

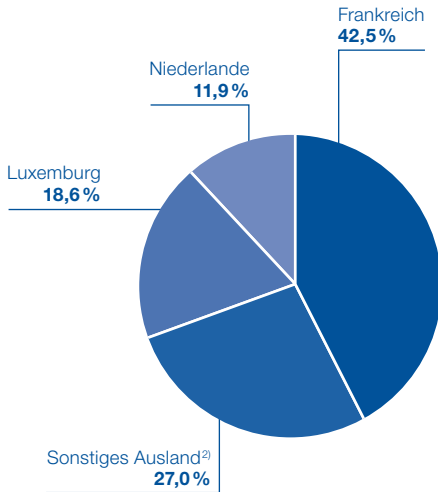
und auf sonstiges Ausland mit 27,0 %. Der Verkauf von 30 South Colonnade hat die prozentuale Gewichtung der Immobilien nach Größenklassen zugunsten kleinerer und mittlerer Objekte verändert. Das Londoner Objekt war zum Zeitpunkt der Veräußerung das zweitgrößte im Portfolio mit einem Verkehrswertvolumen von 288 Mio. EUR.

Le Columbia, Paris [Immobilienverzeichnis S. 43/Nr. 3]

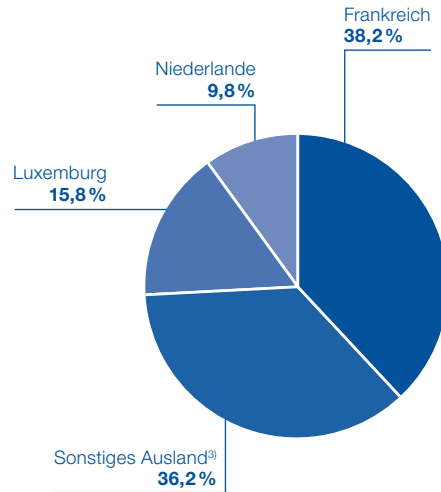


Geografische Verteilung der Immobilien nach Verkehrswertvolumen ¹⁾

per 31. Dezember 2015



Zum Vergleich per 30. Juni 2015



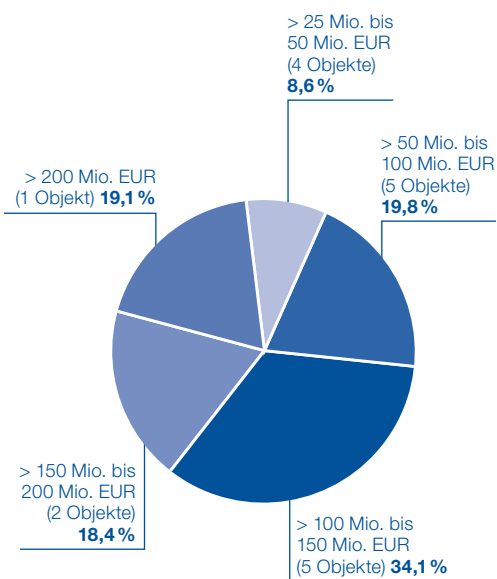
¹⁾ Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung, inklusive im Bau/Umbau befindlicher Objekte

²⁾ Belgien, Kanada und Lettland

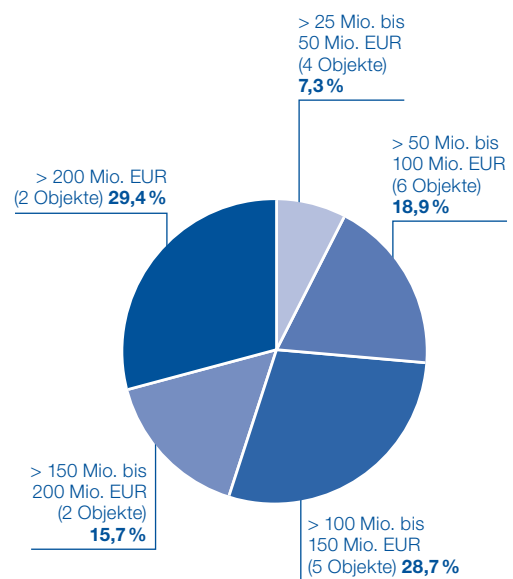
³⁾ Belgien, Kanada, Lettland und Großbritannien

Größenklassen der Immobilien nach Verkehrswertvolumen *

per 31. Dezember 2015



Zum Vergleich per 30. Juni 2015



* bei Immobilien-Gesellschaften Berücksichtigung entsprechend der Beteiligungsquote; Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung, exklusive im Bau/Umbau befindlicher Objekte

Onyx, Paris

[Immobilienverzeichnis S. 44/Nr. 6]



Bei der Aufteilung nach Nutzungsarten dominiert die Nutzungsart Büro. Hieraus resultierten zuletzt 86,6 % der Jahresmieterträge. Die übrigen Flächen dienen hauptsächlich der ergänzenden Nutzung in Form von Kfz-Stellplätzen (7,3 %) und Handel/Gastronomie (5,7 %). Das

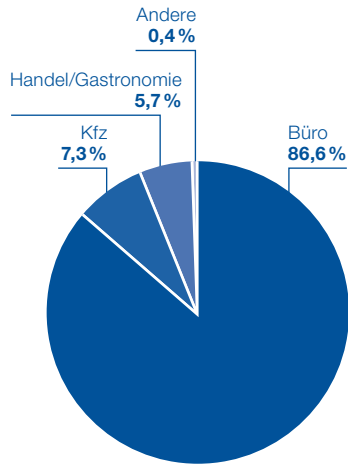
Domina Shopping-Center in Lettland ist die einzige reine Einzelhandelsimmobilie im Portfolio.

Kennzeichnend für alle Gebäude im *KanAm grundinvest Fonds* ist deren hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer,

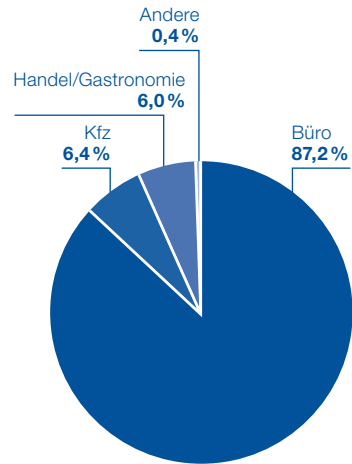
die auch bei älteren Objekten durch die sorgfältige Bestandspflege fortlaufend optimiert wird. Auf Basis der Verkehrswerte sind 27,9 % aller Gebäude maximal zehn Jahre und weitere 60,9 % maximal 15 Jahre alt.

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahresmieterträgen ¹⁾

per 31. Dezember 2015



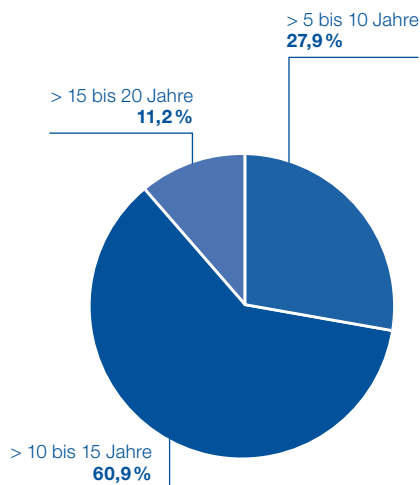
Zum Vergleich per 30. Juni 2015



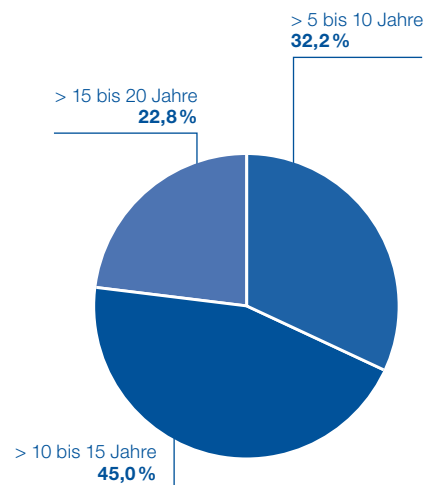
¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

Wirtschaftliche Altersstruktur* der Immobilien nach Verkehrswertvolumen ¹⁾

per 31. Dezember 2015



Zum Vergleich per 30. Juni 2015



* Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

¹⁾ exklusiv im Bau/Umbau befindlicher Objekte

Vermietung und Mieterbonität

Mieterbonität und Vermietungsleistung beeinflussen den Wert der Immobilien und damit ihre Veräußerbarkeit bzw. erzielbaren Verkaufspreise maßgeblich. Während des Berichtszeitraumes gelangen Vertragsabschlüsse zu Neu- und Anschlussvermietungen im Umfang von rund 70.000 qm. Details zu den Vermietungserfolgen finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand« auf den Seiten 30 ff.

Die Vermietungsquote des *KanAm grundinvest Fonds* lag zum Berichtstichtag bei 85,3 %.

Zur Erläuterung: Wie in der strategischen Leitlinie Agenda 2016 beschrieben, besteht der Immobilien-Handelsbestand immer aus jenen Objekten, die zuvor durch ein Attraktivierungsprogramm auf den bestmöglichen Stand gebracht wurden und somit bestmöglich auf ihre Vermarktung vorbereitet sind.

Durch den Verkauf dieser in der Regel vollvermieteten Objekte erhöht sich naturgemäß jeweils die durchschnittliche

Leerstandsquote der verbliebenen Immobilien. Sind Immobilien z. B. nach einer grundlegenden Sanierung noch nicht vollständig vermietet oder ist nach dem Auszug eines Mieters eine veränderte Nutzung der Flächen von Vorteil, wird gemäß Agenda 2016 erst die Optimierung der Flächen und der künftigen Vermietungssituation im Interesse bestmöglicher Verkaufspreise im Rahmen der Kündigungsfrist geprüft. Maßgeblich dabei sind diese zwei Faktoren: Der Marktzyklus und der Objektzyklus, also inwieweit besteht in dem jeweiligen Immobilienmarkt Nachfrage nach Flächen und welche Flächen im Objekt sind demgegenüber verfügbar.

Langfristig mit Inflationsschutz

Die Mietverträge der restlichen Objekte im *KanAm grundinvest Fonds* sind mittel- bis langfristig geschlossen. Rund 59 % der aktuellen Vereinbarungen laufen mindestens bis 2020. Die Verträge sind zudem in der Regel in-

dexiert. Das heißt, sie halten in ihrer Höhe Schritt mit der allgemeinen Preisentwicklung und bieten damit Inflationsschutz.

Die Verträge werden von unserem Vermietungsmanagement in ihrer Fälligkeit überwacht und möglichst so strukturiert, dass keine gehäuften Neu- oder Nachvermietungsrisiken auftreten. So können auch Mietpreisentwicklungen unterschiedlicher Märkte und Marktphasen untereinander ausgeglichen werden.

Die Restlaufzeiten der Mietverträge im Portfolio wirken sich auf die Verkäufe im Rahmen der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* aus. Denn langfristig vermietete Objekte sind für potenzielle Investoren ein wichtiges Entscheidungskriterium. Gleichzeitig sind für solche Objekte vergleichsweise bessere Preise zu erzielen. Objekte mit Leerstandsflächen oder kurzen Mietverträgen sind dagegen schwieriger veräußerbar.

Auslaufende Mietverträge ¹⁾²⁾ (Stand: 31. Dezember 2015)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

zum 31.12.2015	2,0%			
zwischen dem 01.01.2016 und 31.12.2016				20,5%
zwischen dem 01.01.2017 und 31.12.2017	7,1%			
zwischen dem 01.01.2018 und 31.12.2018	6,3%			
zwischen dem 01.01.2019 und 31.12.2019	5,3%			
zwischen dem 01.01.2020 und 31.12.2020				10,8%
zwischen dem 01.01.2021 und 31.12.2021	2,9%			
zwischen dem 01.01.2022 und 31.12.2022	3,6%			
zwischen dem 01.01.2023 und 31.12.2023				11,3%
zwischen dem 01.01.2024 und 31.12.2024				10,8%
zwischen dem 01.01.2025 und 31.01.2025				11,2%
nach dem 01.01.2026	8,0%			
unbefristet	0,2%			

¹⁾ bezogen auf den Bestand der Mietverträge, ohne Berücksichtigung der Leerstände; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

²⁾ inklusive aller zum Stichtag 31. Dezember 2015 bereits abgeschlossenen Neu- und/oder Anschlussmietverträge



Le Stadium, Paris
 [Immobilienverzeichnis S. 43/Nr. 5]

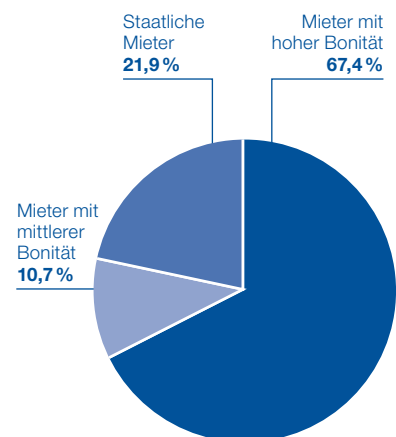
Mietänderungsrisiken im Mieterportfolio bestanden im Berichtszeitraum hauptsächlich aus auslaufenden Mietverträgen. Frühzeitige Vertragsverlängerungen und kurzfristige Anschlussvermietungen wirkten dem entgegen.

Hohe Bonität der Mieter

Für kalkulierbare laufende Erträge und zur Minimierung des Mietausfallrisikos ist die Mieterbonität ein wichtiger Faktor. Sie hat deshalb auch Einfluss auf die Bewertung von Gewerbeimmobilien und der bei Verkauf erzielbaren Verkaufspreise. Kennzeichnend für den *KanAm grundinvest Fonds* sind die gute Mieterbonität und deren laufende Überwachung. Das Fondsmanagement legt besonderen Wert auf wirtschaftlich stabile und solvente

Mieter. Bei der Auswahl gilt der Grundsatz: Je größer die Mietfläche, desto höher sind unsere Anforderungen an die Bonität des Mieters. Zum 31. Dezember 2015 waren 46,6 % der Flächen des Gesamtportfolios von Mietern genutzt, die über ein anerkanntes Rating internationaler Agenturen verfügen oder staatliche Mieter sind. Da staatliche oder supranationale Mieter in der Regel keinem Insolvenzrisiko unterliegen, verfügen somit 89,3 % der Mieter mit Rating oder entsprechend eingestufte Mieter über eine hohe und 10,7 % über eine mittlere Bonität. Für Mieter ohne Rating sind unsere internen Bonitätsanalysen, eingeforderten Sicherheiten und die laufende Beobachtung der Geschäftsaktivitäten der Mieter maßgeblich.

Bonität der Mieter in Prozent der Gesamtmietfläche von Mietern mit Rating



Kredite und Währungsrisiken

Erfolgreiches Kreditmanagement

Im Jahr 2015 konnten sämtliche Fremdfinanzierungen, die ursprünglich rund 2,3 Mrd. EUR betragen, vollständig an die Darlehensgeber zurückgeführt werden. Bereits zum 30. Juni 2015 waren alle Verbindlichkeiten gegenüber Banken getilgt. Damit ist ein

bedeutendes Ziel der Agenda 2016, die vollständige Entschuldung des *KanAm grundinvest Fonds*, vor Ende unseres Verwaltungsmandats am 31. Dezember 2016 erreicht.

Fremdwährungsrisiko

Der *KanAm grundinvest Fonds* ist weiter in Ländern außerhalb des

Euroraums investiert, daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird mithilfe von Währungskurssicherungsgeschäften minimiert. Angestrebt wird eine nahezu vollständige Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Zum 31. Dezember 2015 lagen die verbleibenden ungesicherten Fremdwährungspositionen bei rund 1,5 Mio. EUR, dies entspricht 0,1 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen.

Den Kontrahentenrisiken hinsichtlich der Währungskursabsicherung wurde durch die Auswahl unterschiedlicher Absicherungspartner entgegengewirkt. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

2,3 Mrd. EUR getilgte Kredite seit Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens, per 29. Februar 2012

(aufgeschlüsselt nach Geschäftsjahren)

Geschäftsjahr (jeweils 1. Juli bis 30. Juni)	getilgte Kreditvolumina in EUR
2011 – 2012*	rd. 0,6 Mrd.
2012 – 2013	rd. 0,7 Mrd.
2013 – 2014	rd. 0,3 Mrd.
2014 – 2015	rd. 0,7 Mrd.
Summe	2,3 Mrd.

* 29. Februar 2012 bis 30. Juni 2012

Anteil der Fremdfinanzierung am Immobilienvermögen

Zeitpunkt der Bemessung	Kreditvolumina in EUR	Anteil der Fremdfinanzierung am Immobilienvermögen in %
29. Februar 2012*	rd. 2,3 Mrd.	36,5
Stichtag 30. Juni 2012	rd. 1,7 Mrd.	34,1
Stichtag 30. Juni 2013	rd. 1,0 Mrd.	25,7
Stichtag 30. Juni 2014	rd. 0,7 Mrd.	21,6
Stichtag 30. Juni 2015	0	0

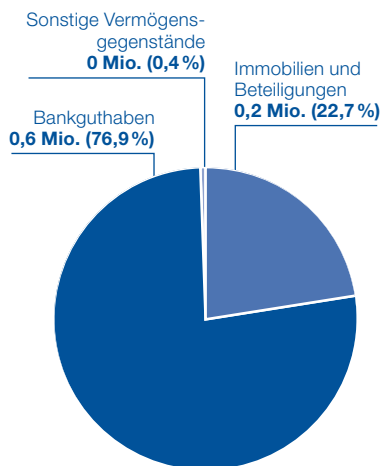
* Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens

Vermögensübersicht – Fremdwährungen des KanAm grundinvest Fonds

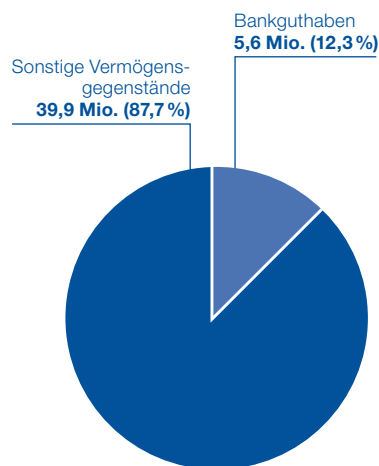
	USD in Mio. EUR	GBP in Mio. EUR	CAD in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,26	286,72	286,97
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	41,62	0,87	14,52	57,01
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0,41	0,47	32,98	33,85
Fremdwährungsposition	41,21	0,66	268,26	310,13
Devisentermingeschäfte	40,95	0,00	267,71	308,66
Offene Fremdwährungspositionen	0,26	0,66	0,55	1,47
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,01	0,03	0,02	0,07
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,01	0,03	0,02	0,06

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2015 siehe Seite 57.

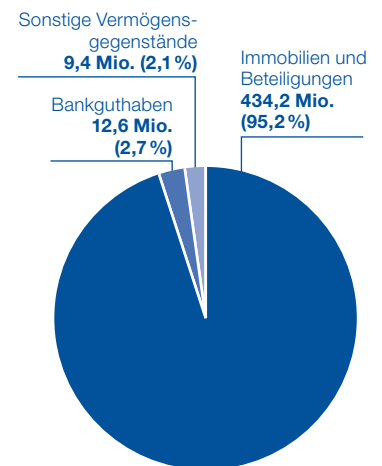
Vermögensgegenstände in GBP



Vermögensgegenstände in USD



Vermögensgegenstände in CAD



Risikoprofil

Aufgrund der Kündigung der Verwaltung des *KanAm grundinvest Fonds* werden seit dem 29. Februar 2012 keine Anteile mehr ausgegeben. Der *KanAm grundinvest Fonds* ist investiert in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die überwiegend in den Metropolen Europas und in Nordamerika belegen sind, und hält liquide Mittel in Form von Bankguthaben. Anlegern mit einem Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren bot dieser Investmentfonds in den zurückliegenden Jahren die Möglichkeit, in ein international diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren. Dabei sollte eine breit gestreute, risikogewichtete Verteilung des Fondsvermögens an globalen Immobilienmärkten erreicht werden. Er investierte an Standorten, die absehbare Renditen in Verbindung mit einem angemessenen Risiko erwarten ließen.

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken: Wesentliche Immobilienrisiken sind das Mietänderungsrisiko, das Wertveränderungsrisiko und das Kostenrisiko. Diese wirken sich auf die Wertentwicklung des Sondervermögens aus. Unter Mietänderungsrisiko wird das Risiko einer negativen Veränderung des geplanten Mietertrags von Immobilien verstanden. Das Risiko resultiert insbesondere aus der vertraglichen Struktur der Mietverträge, der Mieterzufriedenheit und der Immobilienkonjunktur. Das Wertveränderungsrisiko ist als das Risiko von Wertverlusten durch eine negative Entwicklung von Immobilien oder des Immobilienmarkts insgesamt definiert. Im Zuge der Auflösung und Auszahlung werden alle Im-

mobilien des Sondervermögens verkauft. Das Verkaufsergebnis – und damit das individuelle Anlageergebnis des Anlegers – hängt insbesondere von den Markt- und Objektgegebenheiten und deren Entwicklungen ab, die sich auf das Anlageergebnis positiv oder negativ auswirken können. Zum Kostenrisiko zählen Veränderungen der Bewirtschaftungskosten, die vom Fonds zu tragen sind.

Die Immobilienrisiken wurden durch die Streuung auf verschiedene Immobilien, Immobilienmärkte sowie der Mietvertragslaufzeiten reduziert.

Auf Immobilienrisiken im Berichtszeitraum wird im Kapitel »Anlageergebnis« auf den Seiten 6 f., im Kapitel »Immobilienportfoliostruktur« auf den Seiten 20 ff., im Kapitel »Vermietung und Mieterbonität« auf den Seiten 24 f. sowie im Kapitel »Vermietung« auf der Seite 36 Bezug genommen.

Adressenausfallrisiken: Wesentliche Adressenausfallrisiken sind das Mieterausfallrisiko, das Kontrahentenrisiko und das Emittentenrisiko. Die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds besitzt das Mieterrisiko. Das Mieterrisiko bezeichnet den Ausfall oder die Minderung von Mieterträgen aufgrund von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern. Neben einer Mieterinsolvenz mit der Folge eines vollständigen Zahlungsausfalles besteht das Risiko darin, dass ein Mieter aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten nur verzögert zahlt. Das Kontrahentenrisiko ist das Risiko von Verlusten aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von sonstigen Kontrahenten des

Sondervermögens. Das Emittentenrisiko ist das Risiko des Wertverlusts oder Ausfalls einer Vermögensposition aufgrund einer sinkenden Bonität oder der Insolvenz des Emittenten der Position.

Um die möglichen Auswirkungen von Adressenausfallrisiken zu messen und fallbezogen zu steuern, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden insbesondere bei Neuvermietungen oder der Anlage von liquiden Mitteln Bonitätsprüfungen durchgeführt. Klumpenrisiken wurde durch eine Diversifikation der Vertragspartner entgegengewirkt.

Sonstige Marktpreisrisiken: Wesentliche Marktpreisrisiken sind das Zinsänderungsrisiko und das Fremdwährungsrisiko. Das Zinsänderungsrisiko umfasst zinsinduzierte Risiken aus der Liquiditätsanlage und der Fremdkapitalaufnahme. Fremdwährungsrisiken resultieren aus Wertverlusten aufgrund von Währungskursänderungen bei nicht in Fondswährung notierenden Vermögensgegenständen. Von Währungskursrisiken sind insbesondere die Immobilien und Immobilien-Gesellschaften betroffen.

Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Entwicklung des Anteilwerts führen. Die konservative Anlage der Liquidität und die zeitliche Diversifikation der Darlehenslaufzeiten sowie die nahezu vollständige Absicherung der Fremdwährungspositionen reduzieren das sonstige Marktpreisrisiko.

Informationen zu sonstigen Marktpreisrisiken im Berichtszeitraum finden sich im Kapitel »Kredite und Währungsrisiken« auf den Seiten 26 f.

Liquiditätsrisiken: Wesentliches Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass die angelegten Mittel zur Bedienung von Rücknahmeverlangen und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Das Liquiditätsrisiko wird durch die fortlaufende Überwachung der Liquiditätsquote, der Zahlungsverpflichtungen, der Mittelabflüsse durch Ausschüttung sowie durch Liquiditätsprognosen und -szenarien berücksichtigt. Das Liquiditäts-

risiko wurde mithilfe der Diversifikation der Vertriebspartner hinsichtlich Einzeladressen und Gruppen reduziert. Weitere Steuerungsmaßnahmen sind die Aufnahme von kurzfristigen Krediten oder die Veräußerung von Immobilien zu angemessenen Bedingungen, gegebenenfalls unter dem Verkehrswert. Trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung kam es durch hohe Mittelabflüsse zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme und in der Folge zur Auflösung des Fonds.

Auf Liquiditätsrisiken des Sondervermögens im Berichtszeitraum wird zunächst im »Bericht des Fondsmanagements« auf den Seiten 4 f. eingegangen. Weitere Informationen finden Sie in den Kapiteln »Ausschüttung und Liquiditäts-

verwendung« auf der Seite 19 und »Kredite und Währungsrisiken« auf den Seiten 26 f.

Operationelle Risiken: Die Kapitalverwaltungsgesellschaft identifiziert im Rahmen ihres Risikomanagements regelmäßig Risiken bei den wesentlichen fondsbezogenen Geschäftsprozessen und steuert diesen durch risikomindernde Maßnahmen wie z. B. Kontrolle ausgewählter Prozesse und regelmäßige Feedbackrunden entgegen.

Auf Risiken, die im Berichtszeitraum bestanden, wird in den einzelnen Kapiteln des Berichts eingegangen.



Immobilienbestand



PARIS, Tour Egée

Der Schwerpunkt bei den Bestandsimmobilien lag erneut auf dem Vermietungsmanagement und allen vorbereitenden Maßnahmen, die für eine Vermarktung von Flächen Voraussetzung sind. Neu- und Anschlussvermietungen im Umfang von rund 70.000 qm während des Berichtszeitraumes stehen für die hohe Wirkung des Attraktivierungsprogrammes. Neben den Neu- und Anschlussvermietungen wurden gezielt bauliche und technische Optimierungsmaßnahmen umgesetzt. Sie dienen vor allem der Verkaufsvorbereitung und dem Ziel, bestmögliche Preise zu erzielen.

Immobilienbestand

Tour Egée, Paris

Ein Vermietungserfolg von außergewöhnlichem Umfang gelang im Dezember 2015. 17 der 46 Etagen des Bürohochhauses **Tour Egée** in Paris/La Défense wurden komplett an den französischen Gastronomiegiganten ELIOR vermietet. Das weltweit drittgrößte Unternehmen im Segment der Reise- und Freizeitgastronomie richtet sich auf Flächen von insgesamt rund 20.000 qm ein. ELIOR beschäftigt derzeit rund 108.000 Mitarbeiter. In seinen 18.000 Restaurants und Outlets werden täglich 3,8 Mio. Gäste in 13 Ländern bewirtet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von neun Jahren.

Selbst am Standort Paris gibt es nicht viele Immobilien, die solche Flächenressourcen vorhalten. Unter diesen ragt der **Tour Egée** bereits baulich heraus. Mit seinen 46 Obergeschossen ist er eines der höchsten Gebäude der Bürostadt La Défense. Die Nutzfläche liegt bei rund 54.000 qm. Erworben wurde das Objekt für den *KanAm grundinvest Fonds* im Jahr 2004. Die helle Natursteinfassade sowie eine ansprechende Architektur verleihen der Immobilie Eleganz. Die Innenräume sind hochwertig und modern ausgestattet. Abgehängte Decken, Doppelböden, Sonnenschutz und Raumhöhen von 2,70 m sorgen in den Büros für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Ebenfalls für den **Tour Egée** wurde ein neuer Betreibervertrag für das gesamte



Parkhaus geschlossen. Hier stehen 810 Pkw-Stellplätze zur Verfügung, 110 davon zur öffentlichen Nutzung.

Die vorzeitige Verlängerung des bestehenden Mietvertrags mit AT&T über rund 1.400 qm Fläche rundet die Bilanz der vergangenen sechs Monate ab.

Tour Europe, Paris

Für das Objekt **Tour Europe** fanden die erfolgreichen Vermietungsaktivitäten ihre Fortsetzung. Rund 2.200 qm wurden neu an CONSOLIS, ein führendes europäisches Industriekonsortium für Betonfertigteile, vermietet.

ONYX, Paris

Als neuer Mieter der Immobilie **ONYX** kam das Unternehmen Espace Harmonie hinzu. Dieses richtet im Erdgeschoss auf 204 qm sogenannte »Activité«-Flächen ein.

Le Stadium, Paris

Im Bürogebäude **Le Stadium** gelang eine Anschlussvermietung der von DHL frei werdenden Flächen im Umfang von über

1.500 qm. Neue Mieter sind die französische Eisenbahngesellschaft Keolis und die AF Holding France, ein auf die Lebensmittelfrischhaltung spezialisierter Technologiekonzern. Hinzu kommt eine Anschlussvermietung mit vorzeitiger Verlängerung des Vertrags über insgesamt 5.030 qm an das Factoring-Unternehmen CGA. Sämtliche hier abgeschlossenen Mietverträge haben eine feste Laufzeit von sechs Jahren.



PARIS, Le Stadium



PARIS, ONYX



LUXEMBURG, Atrium Business Park

Atrium Business Park, Luxemburg

Bei dem aus vier Gebäuden bestehenden **Atrium Business Park** wurden erneut Flächen in bedeutendem Umfang erfolgreich vermarktet. Der bonitätsstarke Finanzdienstleister IS4F schloss einen Mietvertrag über rund 2.800 qm. Die Laufzeit beträgt neun Jahre.

Als Ergebnis eines Ausschreibungsverfahrens erhielt das Cateringunternehmen Sodexo den Zuschlag für rund 2.100 qm Restaurantfläche. Durch den Vertrag über neun Jahre wurde das Gastronomieangebot im Atrium Business Park langfristig gesichert. Dies

ist ein wichtiger Teil des Konzepts der breiten Angebots- und Servicebereitstellung.

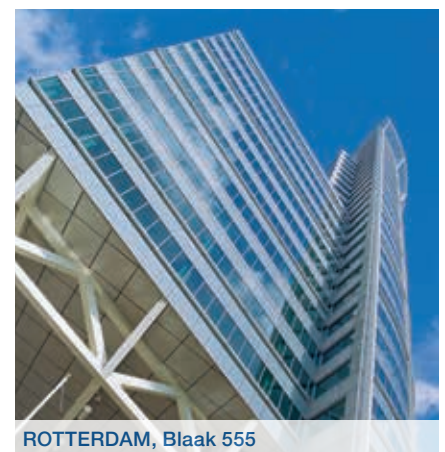
Ebenfalls eine Laufzeit von neun Jahren hat der neu abgeschlossene Mietvertrag mit der Rechtsanwaltskanzlei OPF. Der Vertrag bezieht sich auf rund 2.000 qm Büroflächen im Gebäude Vitrum und beeinflusst durch seine lange Laufzeit die Vermietungsstruktur günstig.

Domina Shopping-Center, Riga

Im **Domina Shopping-Center** wurde eine Fläche von rund 300 qm für zehn Jahre an Kolonna Day Spa vermietet.



RIGA, Domina Shopping-Center



ROTTERDAM, Blaak 555

Das Unternehmen eröffnete hier eine moderne Wellnessoase und schuf damit ein weiteres attraktives Angebot für die Kunden der gut frequentierten Einkaufsdestination in Lettlands Hauptstadt.

Blaak 555, Rotterdam

Der Bestandsmieter ABN AMRO hat einen Vertrag zur Verlängerung des bestehenden Mietvertrags für das Objekt **Blaak 555** unterzeichnet. Der Kontrakt bezieht sich auf Flächen im Umfang von 6.300 qm. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre.

Ausblick

Ein Jahr vor Ablauf unseres Verwaltungsmandates zum 31. Dezember 2016 befanden wir uns wiederum in Verkaufsverhandlungen für Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt rund 1,2 Mrd. EUR. Die weiteren Bestandsimmobilien mit einem Verkehrswertvolumen von rund 0,8 Mrd. EUR werden durch geeignete Attraktivierungsmaßnahmen wie Optimierung des Vermietungsstandes auf ihre Vermarktung geprüft bzw. vorbereitet.

Gemäß Agenda 2016 sollen möglichst alle Objekte des *KanAm grundinvest Fonds* innerhalb der verbleibenden Frist bestmöglich veräußert werden. Unterdessen zeigt die vollständige Rückführung sämtlicher Kredite Wirkung. Insbesondere wurde dadurch unsere Position in den laufenden und noch anstehenden Verhandlungen gestärkt. Die Entlastung von Kreditzinsen bedeutet Einsparungen in Millionenhöhe.

Die nächste Ausschüttung an die Anleger ist für das erste Halbjahr 2016 geplant. Sie wird in ihrer Höhe abhängig sein von der bis dahin im Zuge von Immobilienveräußerungen generierten freien Liquidität.

Bereits mit dem bislang Erreichten zählt die KanAm Grund Group laut der Ratingagentur Scope Ratings AG zu den Top-5-Anbietern Offener Immobilienfonds in Deutschland und ist gemessen am Volumen der Immobilienveräußerungen

führend unter allen derzeit in Auflösung befindlichen Offenen Immobilienfonds. Im Einzelnen wurden bislang

- ▶ Immobilienvermögen mit einem Gesamtvolumen von rund 4 Mrd. EUR verkauft
- ▶ 33 von ehemals 52 Immobilien veräußert
- ▶ 100 % des ursprünglichen Kreditvolumens an die Banken zurückgeführt
- ▶ rund 1,1 Mrd. EUR an die Anleger ausgeschüttet.

Die Portfoliopflege bleibt eine zentrale Aufgabe, um bestmögliche Preise bei der Veräußerung von Immobilien zu erzielen. Dies beinhaltet im Einzelnen:

- ▶ Cash-Flow und Vermietungsquote der Objekte sichern
- ▶ Erhöhung des langfristigen Nettomietetrags als Basis der Kapitalisierung
- ▶ Verlängerung von Mietverträgen bzw. langfristige Neuvermietungen
- ▶ Umsetzung technischer Anforderungen zur Neuvermietung und / oder Umsetzung aus abgeschlossenen Mietverträgen

Der Erfolg der Agenda 2016 bestätigte sich zuletzt mit der Veräußerung des Großobjekts »30 South Colonnade« in London. Die Qualität der Immobilie spiegelt sich auf der Käuferseite wider: Neuer Eigentümer ist die HNA Group aus China, die zu den Top-500-Unternehmen der Welt zählt. Mit dem Verkauf von »30 South Colonnade« und der ebenfalls veräußerten Immobilie »AMEX Minneapolis« sind nun sämtliche Objekte der ehemaligen London- und USA-Portfolios mit einem Verkehrswertvolumen von insgesamt über 1,8 Mrd. EUR verkauft.

Dabei ist die Situation an den Märkten nach wie vor anspruchsvoll. Die hohe Zahl auflösender Offener Immobilienfonds hat das Angebot an Immobilien erhöht. Viele Käufer versuchen diese Situation auszunutzen, indem sie Preisdruck ausüben oder auf Zerschlagungswerte spekulieren. Bei solchen Rahmenbedingungen gilt es, neben der Attraktivierung der Immobilien die verschiedenen Verkaufsverfahren für jede einzelne Immobilie individuell zu prüfen. Über die jeweiligen Veräußerungsergebnisse werden wir Sie im Internet sowie vierteljährlich mit unserer Quartals-Info auf dem Laufenden halten.

Sie möchten weitere Informationen?



Dieser QR-Code leitet Sie direkt auf unsere Internetseite.

Frankfurt am Main, 5. Februar 2016
Mit freundlichen Grüßen

Olivier Catusse

Heiko Hartwig

Hans-Joachim Kleinert

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Zahlen und Fakten

- [36] Vermietung
- [37] Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- [42] Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- [55] Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- [56] Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- [59] Verzeichnis der Verkäufe
- [60] Darstellung der bisher erfolgten Ausschüttungen
- [61] Gremien

Vermietung

Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2015 ¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	Frankreich in %	Niederlande in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Direkt- investments gesamt in %	Beteili- gungen in %	Gesamt in %
Büro/Archiv	95,1	90,6	70,9	87,5	82,9	86,6
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	24,0	6,9	0,5	5,7
Kfz	4,8	9,4	4,3	5,3	15,6	7,3
Andere	0,1	0,0	0,8	0,3	1,0	0,4
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2015 ^{1) 3) 4)}

(auf Basis der Bruttosollmiete p.a.)

Leerstand	Frankreich in %	Niederlande in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Direkt- investments gesamt in %	Beteili- gungen in %	Gesamt in %
Büro/Archiv	25,9	0,0	5,5	15,9	5,8	14,2
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0	0,1
Kfz	0,6	0,0	0,0	0,3	0,4	0,4
Andere	0,1	0,0	0,0	0,1	0,3	0,1
Vermietungsquote	73,4	100,0	94,2	83,6	93,5	85,3

Auslaufende Mietverträge ^{5) 6)} (Stand: 31. Dezember 2015)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	Frankreich in %	Niederlande in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Direkt- investments gesamt in %	Beteili- gungen in %	Gesamt in %
2015	4,8	0,0	0,4	2,6	0,0	2,0
2016	9,0	63,3	22,7	22,5	13,5	20,5
2017	1,0	0,0	23,5	7,8	4,7	7,1
2018	9,3	12,0	2,9	7,8	1,2	6,3
2019	0,0	0,0	8,7	2,7	14,5	5,3
2020	0,8	24,7	3,5	5,7	29,0	10,8
2021	4,2	0,0	1,3	2,6	3,7	2,9
2022	2,8	0,0	0,0	1,4	11,3	3,6
2023	9,4	0,0	28,4	13,7	2,6	11,3
2024	16,3	0,0	0,0	8,5	18,9	10,8
2025	26,2	0,0	2,4	14,4	0,0	11,2
2026 und länger	16,1	0,0	6,1	10,2	0,0	8,0
unbefristet	0,1	0,0	0,1	0,1	0,6	0,2
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

²⁾ Kanada und Lettland

³⁾ Berücksichtigt werden nur die für die Vermietung verfügbaren Flächen.

⁴⁾ Leerstandsflächen eines abgeschlossenen Projekts werden erst zwölf Monate nach vertraglicher Abnahme der Baumaßnahme berücksichtigt.

⁵⁾ bezogen auf den Bestand der Mietverträge; ohne Berücksichtigung der Leerstände

⁶⁾ inklusive aller zum Stichtag 31. Dezember 2015 bereits abgeschlossenen Neu- und/oder Anschlussmietverträge

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2015

Vermögenswerte	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien ¹⁾			
Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 285.074.685,99 EUR)		1.375.574.685,99	60,8
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ²⁾			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 1.897.665,80 EUR)	458.988.151,93		
2. Minderheitsbeteiligungen	<u>73.448.193,76</u>	532.436.345,69	23,6
(insgesamt in Fremdwährung: 1.897.665,80 EUR)			
III. Liquiditätsanlagen ³⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 14.309.270,75 EUR)		326.449.763,79	14,4
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ⁴⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 4.658.545,03 EUR)	13.037.504,63		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	127.200.000,00		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung: 1.773,07 EUR)	4.898,82		
4. Andere (davon in Fremdwährung: 38.041.006,69 EUR)	<u>96.043.032,85</u>	236.285.436,30	10,5
(insgesamt in Fremdwährung: 42.701.324,79 EUR)			
Summe der Vermögenswerte		2.470.746.231,77	109,3

Fortsetzung auf Seite 39

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2015 siehe Seite 57.

Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 42 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 48 ff.

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 55

⁴⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 56

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des *KanAm grundinvest Fonds* verminderte sich aufgrund von zwei Immobilienverkäufen, von Wertveränderungen der im Bestand gehaltenen Immobilien sowie von Währungskursänderungen um 397,6 Mio. EUR auf insgesamt 1.375,6 Mio. EUR.

Die Immobilien wurden jeweils mit den von dem Sachverständigenausschuss ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2015 nach der Veräußerung der in Frankreich belegenen Immobilie L'Alma, Gennevielliers, sowie der in Großbritannien belegenen Immobilie 30 South Colonnade, London, insgesamt zwölf direkt gehaltene Immobilien, darunter sechs Objekte in Frankreich, zwei in Kanada, drei in den Niederlanden sowie eine Immobilie in Lettland.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des *KanAm grundinvest Fonds* entnommen werden (siehe Seite 42).

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der *KanAm grundinvest Fonds* ist an neun Immobilien-Gesellschaften beteiligt, davon fünf in Luxemburg und jeweils eine in den Niederlanden, Frankreich, Kanada und Belgien, wovon es

sich bei zwei um Immobilien-Gesellschaften handelt, aus denen die Immobilie bereits veräußert wurde. Daneben wurden die Teilflächen der direkt erworbenen Immobilie 30 South Colonnade, Großbritannien, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wurde, im Zuge der Veräußerung der Immobilie ebenfalls verkauft. Die Verminderung der Anzahl der Immobilien-Gesellschaften beruht auf der Auflösung folgender vier in den USA gelegenen Gesellschaften: KanAm 1000 Main LP, KanAm Plantation Express LP, KanAm 20022 North 31st Avenue LP sowie KanAm 1001 3rd Avenue South LP. Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verminderte sich auf 532,4 Mio. EUR.

Das Beteiligungsvermögen hat einen Anteil von 23,6 % am Fondsvermögen.

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** erhöhten sich gegenüber dem letzten Bericht unter Berücksichtigung der Verkaufserlöse und der erfolgten Ausschüttung um 150,4 Mio. EUR auf insgesamt 326,4 Mio. EUR.

Die Bankguthaben (326,4 Mio. EUR) sind als Tages- und Festgelder (0,4 Mio. EUR bzw. 129,6 Mio. EUR) sowie auf laufenden Bankkonten (196,4 Mio. EUR) angelegt und betragen 14,4 % des Fondsvermögens.

Sie werden u. a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 13,0 Mio. EUR. Sie enthalten veranlagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der noch offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2016.

Bei den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** (127,2 Mio. EUR) handelt es sich um Gesellschafterdarlehen an fünf Immobilien-Gesellschaften. Wesentliche Ursache für die Erhöhung war die Neuvergabe eines Gesellschafterdarlehens an eine Luxemburger Immobilien-Gesellschaft.

Die **Zinsansprüche** (5 TEUR) resultieren aus Gesellschafterdarlehen.

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (96,0 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Steuererstattungen (69,1 Mio. EUR) aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (5,8 Mio. EUR), geleisteten Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (3,3 Mio. EUR) sowie aus Umsatzsteuer (5,0 Mio. EUR) und aus noch offenen Devisentermingeschäften (10,5 Mio. EUR).

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2015

Fortsetzung von Seite 37

Verbindlichkeiten und Rückstellungen	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus ¹⁾			
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	650.000,00		
2. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 6.777.443,63 EUR)	27.406.068,32		
3. Kautionen (davon in Fremdwährung: 68.371,00 EUR)	5.249.831,68		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 1.466.280,46 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 8.312.095,09 EUR)	<u>25.912.103,20</u>	59.218.003,20	2,6
VI. Rückstellungen ¹⁾ (davon in Fremdwährung: 25.537.794,49 EUR)		150.387.928,25	6,7
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen		209.605.931,45	9,3
Summe der Vermögenswerte (von Seite 37)		2.470.746.231,77	109,3
VII. Fondsvermögen		2.261.140.300,32	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2015 siehe Seite 57.
Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 56

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (0,7 Mio. EUR) stehen im Zusammenhang mit dem Objekterwerb des Domina Shopping-Centers in Riga, Lettland.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (27,4 Mio. EUR) beinhalten vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

Die **Verbindlichkeiten aus Kautioren** (5,2 Mio. EUR) bestehen im Wesentlichen gegenüber französischen (4,4 Mio. EUR) und lettischen Mietern (0,8 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (25,9 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Abgrenzung von Instandhaltungskosten inklusive Mieterausbauten (16,2 Mio. EUR), aus noch offenen Devisentermingeschäften (0,5 Mio. EUR) und aus Ver-

gütungsforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft (2,4 Mio. EUR) und der Depotbank (0,3 Mio. EUR). Weiterhin werden hier Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (4,1 Mio. EUR), gegenüber Versicherungen (0,7 Mio. EUR) sowie aus Sicherheitseinbehalten (0,4 Mio. EUR) ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen (150,4 Mio. EUR) wurden im Wesentlichen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) der direkt gehaltenen Immobilien gebildet.

Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Gewinn realisiert wird. Es handelt sich somit in der Regel um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können.

Die Steuern können sowohl bei direkt wie auch bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anfallen.

In die Berechnung der steuerlichen Gewinne wurden Verkaufsnebenkosten, objektbezogene Rückstellungen und sonstige wertbeeinflussende Faktoren einbezogen. Soweit Verlustverrechnungsmöglichkeiten innerhalb eines Landes gegeben sind, wurden diese sowohl zwischen den einzelnen im Direktbesitz befindlichen Immobilien als auch zwischen Direktbesitz und Immobilien-Personengesellschaften berücksichtigt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 ist auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 91,3 Mio. EUR in die Rückstellungen eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Für die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden Capital Gains Taxes in Höhe von 17,5 Mio. EUR als sonstige wertbeeinflussende Faktoren mit dem Beteiligungswert verrechnet.

Die Instandhaltungsrückstellungen (inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel) betragen 34,6 Mio. EUR. Daneben bestehen Rückstellungen im Wesentlichen für Ertragsteuern (10,5 Mio. EUR), Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Atrium Business Parks (2,5 Mio. EUR), für Verkaufsnebenkosten (3,4 Mio. EUR) sowie für offene Versicherungsfälle (3,8 Mio. EUR). Für nicht umlagefähige Betriebskosten wurden Rückstellungen in Höhe von 1,6 Mio.

EUR, für Umsatzsteuer wurden Rückstellungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR eingestellt. Für Prüfungs-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Veröffentlichungskosten wurden Rückstellungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 2.261,1 Mio. EUR. Am 29. Februar 2012 wurden die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen aufgrund der Kündigung der Verwaltung des *KanAm grundinvest Fonds* endgültig eingestellt. Bei einem unveränderten Anteilumlauf von 71.612.582 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 31,57 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am *KanAm grundinvest Fonds* veränderte sich zwischen dem 30. Juni 2015 und dem 31. Dezember 2015 u. a. unter Berücksichtigung der Ausschüttung am 6. Dezember 2015 in Höhe von 3,00 EUR je Anteil von 34,65 EUR auf 31,57 EUR.

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2015

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung			
Laufende Nummer		1	2
Name der Immobilie		53, Quai d'Orsay	Tour Europe
Land		Frankreich	Frankreich
Lage des Grundstücks		75007 Paris, 53, Quai d'Orsay	92400 Courbevoie, Paris La Défense, 33, Place des Corolles
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ^{2) 3)}	in EUR	134.200.000,00	156.200.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	5,9	6,9
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt ^{2) 4)}	in EUR	–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾		–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)}	in EUR	–	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	–	–
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		06/2003	11/2003
Bau-/Umbaujahr		1933 – 1942/ 2001 – 2003/2014	1995 – 2003/ 2010 – 2012
Grundstücksgröße	in qm	2.300	1.008
Nutzfläche Gewerbe	in qm	9.574 ⁸⁾	28.470
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung ⁵⁾		B 97 %, Kfz 3 %	B 99 %, Kfz 1 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG, F, D	K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR	6.912,2	11.339,6
Restnutzungsdauer	in Jahren	53	57
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	53,3
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren	11,9	7,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		0,0	0,0

			Zwischensumme
3	4	5	
Le Colombia	Tour Egée	Le Stadium	
Frankreich	Frankreich	Frankreich	
92270 Bois-Colombes, 60, Avenue de l'Europe	92400 Courbevoie, Paris La Défense, 9–11, Allée de l'Arche/ 17, Avenue de l'Arche	93200 Paris Saint-Denis, 266, Avenue du Président Wilson/ 3, Rue Francis de Pressensé	
G	G	G	
–	–	–	
40.600.000,00	332.600.000,00	111.200.000,00	774.800.000,00
1,8	14,7	4,9	34,2
–	–	–	–
–	–	–	
–	–	–	
–	–	–	
–	–	–	–
–	–	–	–
–	–	–	
12/2003	06/2004	10/2005	
2003	1998–2000/ 2013–2014	2003	
3.352	1.650	6.399	
10.143	54.088 ⁹⁾	21.466	
–	–	–	
B 94 %, Kfz 6 %	B 96 %, Kfz 4 %	B 88 %, Kfz 12 %	
K, L	K, L, TG	K, L, D, TG	
3.116,2	22.553,3	6.723,8	
59	56	58	
0,0	32,2	2,2	
0,5	8,7	5,1	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe Seite 54

Fortsetzung von Seite 43

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Laufende Nummer	6	7
Name der Immobilie	ONYX	Blaak 555
Land	Frankreich	Niederlande
Lage des Grundstücks	92110 Clichy-la-Garenne, 10/12, Rue Marc Bloch	3011 GB Rotterdam, Blaak 555
Art des Grundstücks ¹⁾	G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	–	– ¹⁰⁾
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ²⁾³⁾ (Übertrag von Seite 43: 774.800.000,00 EUR)	in EUR 67.100.000,00	60.400.000,00
Anteil am Fondsvermögen (Übertrag von Seite 43: 34,2 %)	in % 3,0	2,7
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt ²⁾⁴⁾ (Übertrag von Seite 43: 0,00 EUR)	in EUR –	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾	–	–
davon Gebühren und Steuern ²⁾⁴⁾	in EUR –	–
davon sonstige Kosten ²⁾⁴⁾	in EUR –	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ²⁾⁴⁾	in EUR –	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ²⁾⁴⁾	in EUR –	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in % –	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren –	–
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten	03/2009	10/2004
Bau-/Umbaujahr	2009	1996
Grundstücksgröße	in qm 3.707	966
Nutzfläche Gewerbe	in qm 16.390	28.209 ⁹⁾
Nutzfläche Wohnen	in qm –	–
Art der Nutzung ⁵⁾	B 93 %, Kfz 6 %, A 1 %	B 97 %, Kfz 3 %
Ausstattung ⁶⁾	K, L, TG	K, L, TG, A
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR 4.079,1	– ¹⁰⁾
Restnutzungsdauer	in Jahren 64	51
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	25,0	– ¹⁰⁾
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren 2,2	– ¹⁰⁾
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	0,0	0,0

			Zwischensumme
8	9	10	
PwC-Toren	Robecohuis	Domina Shopping-Center	
Niederlande	Niederlande	Lettland	
3065 Rotterdam, Brainpark III, Fascinatioboulevard 350	3011 AG Rotterdam, Coolingel 120	Riga LV 1084, 3 Ieriku iela	
G	G, E	G	
-	-	-	
50.700.000,00	50.000.000,00	87.500.000,00	1.090.500.000,00
2,2	2,2	3,9	48,2
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
04/2005	06/2007	05/2007	
2005	1991/2001	2002-2006	
18.819	2.624	81.513	
19.903	19.019	76.325	
-	-	-	
B 85 %, Kfz 15 %	B 89 %, Kfz 11 %	B 7 %, H 90 %, A 3 %	
K, L, TG	K, L, TG, A	K, L, F, R, A, PK, P	
4.001,5	3.885,8	6.792,3	
60	56	49	
0,0	0,0	1,1	
3,6	0,7	2,3	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe Seite 54

Fortsetzung von Seite 45

		II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung
Laufende Nummer		11
Name der Immobilie		E-Commerce, Phase I
Land		Kanada
Lage des Grundstücks		Montreal, Quebec, 1350 Boulevard René-Lévesque Ouest
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ^{2) 3)} (Übertrag von Seite 45: 1.090.500.000,00 EUR)	in EUR	165.220.492,10
Anteil am Fondsvermögen	in %	7,3
(Übertrag von Seite 45: 48,2 %)		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt ^{2) 4)} (Übertrag von Seite 45: 0,00 EUR)	in EUR	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾		–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)}	in EUR	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)}	in EUR	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)}	in EUR	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)}	in EUR	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	–
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2007
Bau-/Umbaujahr		2003
Grundstücksgröße	in qm	3.072
Nutzfläche Gewerbe	in qm	49.775
Nutzfläche Wohnen	in qm	–
Art der Nutzung ⁵⁾		B 93 %, H 2 %, Kfz 5 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, A, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR	10.252,5
Restnutzungsdauer	in Jahren	58
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		7,9
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren	7,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		0,0

	Summe Immobilien
12	
E-Commerce, Phase II	
Kanada	
Montreal, Quebec,	
1360 Boulevard	
René-Lévesque Ouest	
G	
-	
119.854.193,90	1.375.574.685,99
5,3	60,8
-	-
-	
-	
-	
-	
-	-
-	-
-	
02/2008	
2004	
5.231	
37.421	
-	
B 92 %, H 1 %, Kfz 7 %	
K, L, A, TG	
8.001,1	
59	
6,4	
1,3	
0,0	

Fußnoten siehe Seite 54

Fortsetzung von Seite 47

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung			
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
Firma, Rechtsform, Sitz der Gesellschaft		KanAm Grund Square de Meeûs S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel	Delftse Poort CV, Schenkade 65, 2595 AS Den Haag
Gesellschaftskapital ¹¹⁾		170.774.290,76 EUR	118.685.078,12 EUR ¹⁴⁾
Beteiligungsquote	in %	99,9998	50,0
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2004	10/2005
Gesellschafterdarlehen		0,00 EUR	0,00 EUR
Darlehen		0,00 EUR	0,00 EUR
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung ²⁾	in EUR	157.876.221,73	73.448.193,76
Anteil am Fondsvermögen	in %	7,0	3,2
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt ^{2) 4)}	in EUR	–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾		–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)}	in EUR	–	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	–	–
Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer		13	14
Name der Immobilie		Square de Meeûs	Delftse Poort
Land		Belgien	Niederlande
Lage des Grundstücks		1050 Brüssel, 8 Square de Meeûs/ 36 Rue du Trône	3013 AL Rotterdam, Weena 505
Art des Grundstücks ¹⁾		im Umbau befindlich	im Umbau befindlich, E
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		– ¹²⁾	– ¹⁵⁾
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ^{2) 3) 12)}	in EUR	162.000.000,00	146.800.000,00
Anschaffungsnebenkosten (ANK) für den Erwerb der Immobilie gesamt ^{2) 4)}	in EUR	–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾		–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)}	in EUR	–	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	–	–
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2004	10/2005
Bau-/Umbaujahr		1978, 2013–2015	1992, 2013–2015
Grundstücksgröße	in qm	10.862	9.002
Nutzfläche Gewerbe	in qm	39.985 ⁹⁾	65.684 ⁹⁾
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung ⁵⁾		B 92 %, Kfz 8 %	B 91 %, Kfz 7 %, H 2 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG	K, L, R, F, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR	– ¹³⁾	– ¹³⁾
Restnutzungsdauer	in Jahren	53	47
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		– ¹³⁾	– ¹³⁾
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren	– ¹³⁾	– ¹³⁾
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		0,0	0,0

			Zwischensumme
KanAm Grund Emporium S.à r.l., 5, Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg ¹⁶⁾	KanAm Grund Excio S.à r.l., 5, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg ¹⁶⁾	KanAm Grund Extimus S.à r.l., 5, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg ¹⁶⁾	
132.100.074,50 EUR	17.957.455,84 EUR	18.850.518,43 EUR	
100,0	100,0	100,0	
05/2007 ¹⁶⁾	05/2007 ¹⁶⁾	05/2007 ¹⁶⁾	
28.000.000,00 EUR	13.200.000,00 EUR	15.000.000,00 EUR	
0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	
94.495.559,15	17.229.872,19	21.061.952,05	364.111.798,88
4,2	0,8	0,9	16,1
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
15	16	17	
Emporium	Excio	Extimus	
Luxemburg	Luxemburg	Luxemburg	
8070 Bertrange, Rue du Puits Romain	8070 Bertrange, Rue du Puits Romain	8070 Bertrange, Rue du Puits Romain	
G	G	G	
-	-	-	
117.700.000,00	26.600.000,00	32.100.000,00	485.200.000,00
-	-	-	-
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
05/2007	05/2007	05/2007	
2006	2010	2010	
15.872 ¹⁷⁾	3.789 ¹⁷⁾	4.566 ¹⁷⁾	
24.158	5.718	6.699	
-	-	-	
B 78 %, H 2 %, Kfz 19 %, A 1 %	B 78 %, Kfz 17 %, A 5 %	B 76 %, Kfz 24 %	
K, L, F, TG	K, KT, L, D, TG	K, L, TG	
7.744,0	1.855,1	2.364,9	
54	54	54	
13,5	0,0	0,0	
4,2	3,7	2,6	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe Seite 54

Fortsetzung von Seite 49

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma, Rechtsform, Sitz der Gesellschaft		KanAm Grund Vitrum S.à r.l., 5, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg ¹⁶⁾
Gesellschaftskapital ¹¹⁾		45.814.852,61 EUR
Beteiligungsquote	in %	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2007 ¹⁶⁾
Gesellschafterdarlehen		36.000.000,00 EUR
Darlehen		0,00 EUR
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung ²⁾ (Übertrag von Seite 49: 364.111.798,88 EUR)	in EUR	51.944.574,24
Anteil am Fondsvermögen (Übertrag von Seite 49: 16,1 %)	in %	2,3
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt ^{2) 4)}	in EUR	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾		–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)}	in EUR	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)}	in EUR	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)}	in EUR	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)}	in EUR	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	–
Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		18
Name der Immobilie		Vitrum
Land		Luxemburg
Lage des Grundstücks		8070 Bertrange, Rue du Puits Romain
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ^{2) 3) 12)} (Übertrag von Seite 49: 485.200.000,00 EUR)	in EUR	80.300.000,00
Anschaffungsnebenkosten (ANK) für den Erwerb der Immobilie gesamt ^{2) 4)} (Übertrag von Seite 49: 0,00 EUR)	in EUR	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾		–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)}	in EUR	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)}	in EUR	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)}	in EUR	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)}	in EUR	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	–
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2007
Bau-/Umbaujahr		2011
Grundstücksgröße	in qm	11.271 ¹⁷⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	17.194
Nutzfläche Wohnen	in qm	–
Art der Nutzung ⁵⁾		B 82 %, Kfz 18 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR	5.597,6
Restnutzungsdauer	in Jahren	54
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren	5,2
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		0,0

	Zwischensumme
KanAm Grund Espace Petrusse S.A., 7, Route d'Esch, 1470 Luxemburg	
10.000.000,00 EUR	
100,0	
12/2008	
35.000.000,00 EUR	
0,00 EUR ¹⁸⁾	
70.788.059,57	486.844.432,69
3,1	21,5
–	
–	
–	
–	
–	
–	
–	
–	
19	
Espace Petrusse	
Luxemburg	
2013 Luxemburg, Boulevard d'Avranches / Avenue Charles de Gaulle / Rue du Laboratoire	
G	
–	
112.000.000,00	677.500.000,00
–	–
–	
–	
–	
–	
–	
–	
–	
12/2008	
2008	
4.387	
20.224	
–	
B 93 %, Kfz 7 %	
K, L, TG	
6.678,1	
63	
0,0	
4,9	
0,0	

Fußnoten siehe Seite 54

Fortsetzung von Seite 51

IV. Immobilien-Gesellschaften, deren Objekte aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft wurden			
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
Firma, Rechtsform, Sitz der Gesellschaft		KanAm 101 McNabb Street Corporation, 199 Bay Street, Toronto, Ontario M5L 1A9	KanAm Grund Paris Holding Immobilière SAS, 3, Rue du Colonel Moll, 75017 Paris
Gesellschaftskapital ¹¹⁾		1,00 CAD	44.000.000,00 EUR
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2007	06/2013
Gesellschafterdarlehen		0,00 USD	0,00 EUR
Darlehen		0,00 USD	0,00 EUR
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung ²⁾ (Übertrag von Seite 51: 486.844.432,69 EUR)	in EUR	1.642.433,96	43.694.247,20
Anteil am Fondsvermögen (Übertrag von Seite 51: 21,5 %)	in %	0,1	1,9
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt ^{2) 4)}	in EUR	–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾		–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)}	in EUR	–	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)}	in EUR	–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	–	–
Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer		– ¹⁹⁾	– ²⁰⁾
Name der Immobilie			
Land			
Lage des Grundstücks			
Art des Grundstücks ¹⁾			
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ^{2) 3) 12)} (Übertrag von Seite 51: 677.500.000,00 EUR)	in EUR		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) für den Erwerb der Immobilie gesamt ^{2) 4)} (Übertrag von Seite 51: 0,00 EUR)	in EUR		
in % des Kaufpreises ⁴⁾			
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)}	in EUR		
davon sonstige Kosten ^{2) 4)}	in EUR		
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)}	in EUR		
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)}	in EUR		
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %		
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren		
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten			
Bau-/Umbaujahr			
Grundstücksgröße	in qm		
Nutzfläche Gewerbe	in qm		
Nutzfläche Wohnen	in qm		
Art der Nutzung ⁵⁾			
Ausstattung ⁶⁾			
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR		
Restnutzungsdauer	in Jahren		
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete			
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren		
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises			

		Summe der Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften
	KanAm 30 South Colonnade Ltd., 15 Kingsway, London WC2B 6UN	
	200.000,00 GBP	
	100,0	
	12/2005	
	0,00 GBP	
	0,00 GBP	
	255.231,84	532.436.345,69
	0,0	23,5
	-	
	-	
	-	
	-	
	-	
	-	
	-	
	-	
	- 21)	
		677.500.000,00
		-

Fußnoten siehe Seite 54

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I – Immobilienverzeichnis

Summe Immobilien (von Seite 47)	1.375.574.685,99
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 53)	532.436.345,69
Summe der Anschaffungsnebenkosten	–

- 1) G = Geschäftsgrundstück
E = Erbbaurecht
- 2) Fremdwährungsposition umgerechnet mit Stichtagskursen zum 31. Dezember 2015; Kurse siehe Seite 57
- 3) Bei im Bau/Umbau befindlichen Objekten wird der aktuelle Bautenstand ausgewiesen.
- 4) kein Ausweis bei Erwerb oder Nutzen- und Lastenübergang von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Umstellung der Vertragsbedingungen auf das Investmentänderungsgesetz (InvÄndG)
- 5) B = Büro/Archiv
H = Handel/Gastronomie
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz
A = Andere
- 6) K = Klimaanlage
L = Lasten-, Personenaufzug
F = Fitnesscenter/Fitnessraum
R = Rolltreppe
D = Dachterrasse
A = Atrium aus Glas verbindet Gebäudeteile
KT = Kindertagesstätte
P = Parkplätze
PK = Parkhaus
TG = Tiefgarage
- 7) inklusive aller zum Stichtag 31. Dezember 2015 bereits abgeschlossenen Neu- und/oder Anschlussmietverträge
- 8) neues Aufmaß
- 9) Laut Projektschätzung. Die angegebenen Flächen können sich nach endgültiger Vermessung ändern.
- 10) Im Anschluss an die vertragliche Abnahme der Baumaßnahme zum 10. Juni 2015 werden die gutachterliche Bewertungsmiete, eine Leerstandsquote, Restlaufzeiten der Mietverträge, Mieteinnahmen sowie prognostizierte Mieteinnahmen erstmals nach zwölf Monaten ausgewiesen.
- 11) Bei Kapitalgesellschaften wird das Haftkapital angegeben.
- 12) Im Rahmen einer Projektentwicklung wird ein Großteil der technischen Anlagen des Bürogebäudes modernisiert und an die Anforderungen des zukünftigen Mieters angepasst.
- 13) Bei im Bau/Umbau befindlichen Objekten werden die gutachterliche Bewertungsmiete, eine Leerstandsquote sowie Restlaufzeiten der Mietverträge, Mieteinnahmen sowie prognostizierte Mieteinnahmen nicht ausgewiesen.

- 14) Als Gesellschaftskapital wurde aufgrund des variablen Kapitals das Eigenkapital zum 31. Mai 2015 unter Berücksichtigung von Kapitalmaßnahmen abzüglich der bis zum Berichtsstichtag vorgenommenen Ausschüttungen angesetzt.
- 15) Im Rahmen einer Projektentwicklung wird das Bürohochhaus modernisiert und an modernste Anforderungen angepasst. Bei der Ausführung wird insbesondere hoher Wert auf die moderne Ausstattung der Büroräume, Optimierung des künftigen Energieverbrauchs sowie Einsatz von erneuerbaren Energien gelegt und dabei die in den Niederlanden höchstmögliche Energieklasse A angestrebt.
- 16) Aufspaltung der KanAm Grund Atrium S.A. in die vier Einzelgesellschaften KanAm Grund Emporium S.à.r.l., KanAm Grund Excio S.à.r.l., KanAm Grund Extimus S.à.r.l. und KanAm Grund Vitrum S.à.r.l. zum 30. Dezember 2013.
- 17) Aufgrund der Aufspaltung der KanAm Grund Atrium S.A. in eine luxemburgische Co-Ownership wird die Gesamtgrundstücksfläche ab 30. Dezember 2013 rechnerisch entsprechend den Eigentumsanteilen aufgeteilt.
- 18) gleichgestellte Darlehen gemäß § 69 Abs. 2 InvG
- 19) Das Objekt wurde mit Nutzen- und Lastenübergang am 6. Dezember 2011 aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft.
- 20) Das Objekt wurde mit Nutzen- und Lastenübergang am 26. April 2012 aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft.
- 21) Die von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Handelsflächen des Objekts wurden mit Nutzen- und Lastenübergang am 28. August 2015 aus der Immobilien-Gesellschaft, zusammen mit der direkt gehaltenen Immobilie 30 South Colonnade, verkauft.

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

Die gutachterliche Bewertungsmiete entspricht den vom Sachverständigenausschuss festgestellten marktüblich erzielbaren Mieterträgen bei angenommener Vollvermietung.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die vom Sachverständigenausschuss festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus dem aktuellsten Gutachten ausgewiesen.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der leerstehenden Flächen zu den Gesamtflächen des Objekts in Prozent. Die Basis für die Berechnung sind die Bruttosollmieten, wobei die leerstehenden Flächen mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt werden.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Angegeben wird die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge eines Objekts in Jahren. Die Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete des Objekts.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt das Verhältnis des Stands der Darlehen eines Objekts zum Verkehrswert der Immobilie in Prozent.

Bruttosollmiete

Bruttosollmieten sind die Nettosollmieten entsprechend den Mietverträgen zuzüglich der Nebenkosten, aber ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer.

Vermögensaufstellung, Teil II

Bestand der Bankguthaben

	Bestand in EUR*	Anteil am Fondsvermögen in %
Bankguthaben (einschließlich Tages- und Termingelder)		
EUR	312.140.493,04	13,8
CAD	8.305.483,74	0,4
USD	5.139.126,27	0,2
GBP	864.660,74	0,0
Bankguthaben gesamt	326.449.763,79	14,4

* Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2015 siehe Seite 57.

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 4.658.545,03 EUR) (davon Forderungen ggü. Mietern: 13.037.504,63 EUR)	13.037.504,63		0,6
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	127.200.000,00		5,6
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung: 1.773,07 EUR)	4.898,82		0,0
4. Andere (davon in Fremdwährung: 38.041.006,69 EUR) (davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten ¹⁾ : 10.467.951,01 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 42.701.324,79 EUR)	<u>96.043.032,85</u>	236.285.436,30	<u>4,3</u> 10,5
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	650.000,00		0,0
2. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 6.777.443,63 EUR)	27.406.068,32		1,2
3. Kautionen (davon in Fremdwährung: 68.371,00 EUR)	5.249.831,68		0,2
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 1.466.280,46 EUR) (davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten ¹⁾ : 512.218,12 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 8.312.095,09 EUR)	<u>25.912.103,20</u>	59.218.003,20	<u>1,2</u> 2,6
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung: 25.537.794,49 EUR)		150.387.928,25	6,7
IV. Fondsvermögen		2.261.140.300,32	100,0
Anteilwert in EUR		31,57	
Umlaufende Anteile in Stück		71.612.582	

¹⁾ siehe Erläuterungen Seite 57

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2015 siehe Seite 57.

Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2015 folgende Kurse auf:

1,00 EUR = 1,51434 CAD (Kanadische Dollar)

1,00 EUR = 0,73802 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 1,09270 USD (US-Dollar)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert ¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsver- mögens (netto)
USD	44,8	267.448.320,16	277.916.271,17	-10.467.951,01	-0,46
CAD	405,4	40.938.614,95	40.426.396,86	512.218,09	0,02
Summe Offene Positionen		308.386.935,11	318.342.668,03	-9.955.732,92	-0,44

¹⁾ Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2015

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktpreisrisikopotential wurde für den KanAm grundinvest Fonds gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

1. Immobilien

Vermögensgegenstände im Sinne § 67 Abs. 1 und 2 InvG (Immobilien) werden jeweils mit dem vom Sachverständigenausschuss ermittelten Wert angesetzt.

2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Wert der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften wird auf der Grundlage der von den Immobilien-Gesellschaften monatlich eingereichten Vermögensaufstellungen ermittelt.

Die in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert angesetzt, der von dem Sachverständigenausschuss festgesetzt wurde.

3. Liquiditätsanlagen

3.1 Bankguthaben

Bankguthaben werden zum Nennwert bewertet.

3.2 Festgelder

Festgelder sind zum Nennwert bewertet. Sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt, werden sie zum Verkehrswert im Sinn des § 24 Abs. 1 Satz 2 InvRBV bewertet.

4. Sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände werden zum aktuellen Verkehrswert angesetzt.

Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

6. Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zum jeweiligen Verkehrswert angesetzt.

7. Verfahren zur Ermittlung der Devisenkurse

Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, die nicht auf die Fondswährung Euro lauten, werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkäufe im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2015

Lage des Grundstücks	Erwerbs- datum	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Verkaufs- datum	Kaufpreis in Mio. EUR	Verkehrswert ¹⁾ in Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung						
Frankreich						
L'Alma, 92230 Gennevilliers, 185, Avenue des Grésillons	09/2006	03/2008	10/2015	73,0	k. A.*	k. A.*
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung²⁾						
Großbritannien						
30 South Colonnade, London E14 5EP, 30 South Colonnade	12/2005	12/2005	08/2015	272,0	287,5	k. A.*

¹⁾ laut letztem Gutachten

²⁾ Maßgebend für die Währungskursrechnung ist der Kurs am Tag des Bestandsüberganges.

* Der Verkaufspreis (Kaufpreis) darf aufgrund käuferseitiger (verkäuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

Darstellung der bisher erfolgten Ausschüttungen im Rahmen der am 29. Februar 2012 eingeleiteten Auflösung des Sondervermögens

	Ausschüttung/ Zwischenausschüttung EUR	je Anteil EUR
1. Ausschüttung vom 10. April 2012	200.515.229,60	2,80
2. Ausschüttung vom 8. Oktober 2012	93.096.356,60	1,30
3. Ausschüttung vom 26. November 2012	71.612.582,00	1,00
4. Ausschüttung vom 27. Mai 2013	150.386.422,20	2,10
5. Ausschüttung vom 25. November 2013	150.386.422,20	2,10
6. Ausschüttung vom 2. Juni 2014	71.612.582,00	1,00
7. Ausschüttung vom 9. Dezember 2014	150.386.422,20	2,10
8. Ausschüttung vom 6. Oktober 2015	214.837.746,00	3,00
Gesamtsumme	1.102.833.762,80	15,40



Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der
KanAm Grund Group
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 31.12.2014:
16,9 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
Sprecher des Vorstands
der BHF Bank AG,
Frankfurt am Main

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

Franz Freiherr von Perfall
Diplom-Volkswirt, München

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Kleinert*
Heiko Hartwig
Olivier Catusse*

* zugleich Geschäftsführer der
KanAm Grund Institutional
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Depotbank:

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
100,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014:
315,0 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Sachverständigenausschuss:

Für die Bewertung der Immobilien ist nach dem Investmentgesetz ein Sachverständigenausschuss zuständig, der sich aus unabhängigen, zuverlässigen und fachlich geeigneten Persönlichkeiten zusammensetzen muss.

Dem Sachverständigenausschuss für den *KanAm grundinvest Fonds* gehören an:

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

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

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

Ersatzmitglied:

Dr. Helge Ludwig, Augsburg
Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hinweis: Aus der Wertentwicklung und dem steuerfreien Anteil in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden.



KanAm grundinvest Fonds

KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group
MesseTurm
60308 Frankfurt am Main
Tel. +49-69-71 04 11 0
Fax +49-69-71 04 11 100
www.kanam-grund.de