

KanAm

grundinvest Fonds

OFFENER IMMOBILIENFONDS



AUFLÖSUNGSBERICHT

zum 31. Dezember 2016

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

Ab dem 1. Januar 2017
wird der *KanAm grundinvest Fonds*
durch die Depotbank M.M.Warburg & CO
(AG & Co.) KGaA, Hamburg, verwaltet

	Stand: 31.12.2016	Stand: 30.06.2016
Fondsvermögen	1.383.627.883,61 EUR	2.063.194.802,60 EUR
Immobilienvermögen gesamt	374.199.619,20 EUR	1.878.499.795,60 EUR
davon direkt gehalten	183.800.000,00 EUR	1.285.650.121,40 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	190.399.619,20 EUR	592.849.674,20 EUR
Anzahl der Immobilien	5	19
davon direkt gehalten	4	12
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	7
Verkäufe von Immobilien	14	2
davon direkt gehalten	8	2
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6	0
Bestehende Verkaufsverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	1	0
davon im Direkterwerb	0	0
davon für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1	0
Auslandsanteil Immobilien ¹⁾	100 %	100 %
Mittelzufluss (netto) ²⁾	0,00 EUR	0,00 EUR
Anlageerfolg p.a.	-0,8 %	-2,4 %
Anlageerfolg über 5 Jahre	-14,7 %	-15,0 %
Anlageerfolg über 10 Jahre	1,2 %	2,9 %
Anlageerfolg seit Auflage am 15. November 2001	39,9 %	38,4 %
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung ³⁾	-	100 %
Vermietungsquote ⁴⁾	53,6 %	84,3 %
Liquiditätsquote ⁵⁾	51,8 %	9,2 %
Gesamtkostenquote	0,67 %	1,30 %
Anteilumlauf in Stück	71.612.582	71.612.582
Anteilwert	19,32 EUR ⁶⁾	28,81 EUR ⁶⁾
Gesamtauszahlung je Anteil	0,00 EUR	12,00 EUR

¹⁾ Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

²⁾ Seit der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 werden keine Anteile am *KanAm grundinvest Fonds* mehr ausgegeben und zurückgenommen.

³⁾ Angaben für Anteile im Privatvermögen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

⁴⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der ab 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, welche vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

⁵⁾ Die vorhandene Liquidität wird u.a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt.

⁶⁾ unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Zwischenausschüttung am 22. Juni 2016 in Höhe von 2,00 EUR und der zweiten Auszahlung am 25. Oktober 2016 in Höhe von 10,00 EUR

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
- [08] Stand der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds*
- [10] Anlageergebnis
- [14] Strategie und Management
- [20] Immobilienverkäufe
- [28] Ausschüttung und Liquiditätsverwendung
- [30] Risiko-Policy zur Bestimmung erforderlicher Liquiditätseinbehalte
- [31] Anlegerstruktur
- [32] Immobilienportfoliostruktur
- [36] Vermietung und Mieterbonität
- [38] Kredite und Währungsrisiken
- [40] Risikoprofil
- [42] Immobilienbestand
- [44] Ausblick

Hintergründe

- [07] Asset Management Ratings der KanAm Grund Group
- [12] Kündigung des Verwaltungsmandates

Zahlen und Fakten

- [48] Rendite, Bewertung und Vermietung
- [52] Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- [56] Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- [62] Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- [63] Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- [66] Verzeichnis der Verkäufe
- [67] Verzeichnis der eingegangenen Verkaufsverpflichtungen
- [68] Ertrags- und Aufwandsrechnung
- [72] Verwendungsrechnung
- [73] Darstellung der bisher erfolgten Ausschüttungen
- [74] Entwicklung des Fondsvermögens
- [76] Entwicklung des *KanAm grundinvest Fonds*
- [77] Vermerk des Abschlussprüfers
- [78] Steuerliche Hinweise
- [89] Einkommensteuerliche Zwischengewinne
- [89] Immobilien- und Aktiengewinne
- [90] Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG
- [92] Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttungen, Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge, Anlageergebnis
- [93] 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 Auflösungsbericht 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,

mit diesem »Auflösungsbericht« unterrichtet die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH letztmalig über die erfolgreiche Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds*. Wir freuen uns, die Ziele unserer Auflösungsstrategie AGENDA 2016 noch vor dem Ende unseres Verwaltungsmandates weitestgehend erreicht zu haben: 95 % des ursprünglichen Immobilienvermögens sind veräußert, 100 % des Kreditvolumens in Höhe von rund 2,39 Mrd. EUR sind getilgt, und in zehn Einzelausschüttungen wurden bereits rund 2 Mrd. EUR an die Anleger ausgeschüttet. Auf Basis der letzten erfolgreichen Verkäufe durch KanAm Grund und unter Berücksichtigung der zur Sicherstellung der langfristigen Zahlungsfähigkeit des *KanAm grundinvest Fonds* entwickelten Risiko-Policy wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 die nächste Ausschüttung der bereits realisierten Veräußerungserlöse durch die Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA erfolgen.

Aufgrund der am 29. Februar 2012 erklärten Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens endete das Verwaltungsmandat der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für den *KanAm grundinvest Fonds* am 31. Dezember 2016. Daher wurde zum 31. Dezember 2016 dieser Auflösungsbericht erstellt, der den Anforderungen eines Jahresberichts gemäß § 44 Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 InvG entspricht. Somit hat die letzte Phase der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* begonnen: Wie vom Gesetzgeber vorgeschrieben, ging am 1. Januar 2017 die Verantwortung für die Restabwicklung des *KanAm grundinvest Fonds* gemäß § 39 Abs. 1 InvG auf die Depotbank über. Dies ist die vor über 200 Jahren gegründete Privatbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg. Dabei haben wir gemeinsam mit dem Management der Bank den Übergang des Verwaltungsmandates so gestaltet, dass sich für Sie als Anleger möglichst wenig ändert. Für die Anleger ist dieser Wechsel kostenfrei und auch am aktuellen Wert der jeweiligen Fondsanteile ändert sich dadurch nichts. Anstelle von KanAm Grund wird ab dem 2. Quartal 2017 die Depotbank die Anleger durch Abwicklungsberichte über den jeweiligen Stand der Restabwicklung unterrichten und die weiteren Ausschüttungen über die beste-

henden Kanäle vornehmen. KanAm Grund wird diesen Prozess unterstützend begleiten. Risiken durch den Übergang des Sondervermögens auf die Depotbank sind daher nicht zu erwarten. Informationen der Depotbank zum *KanAm grundinvest Fonds* erhalten Sie als kostenfreien Service auch weiterhin auf der Website der KanAm Grund unter www.kanam-grund.de. Anleger, die sich für den Fondsnewsletter registriert haben, erhalten auch über diesen kostenfreien Service weiterhin aktuelle Informationen.

Erfolgreiche Umsetzung der AGENDA 2016

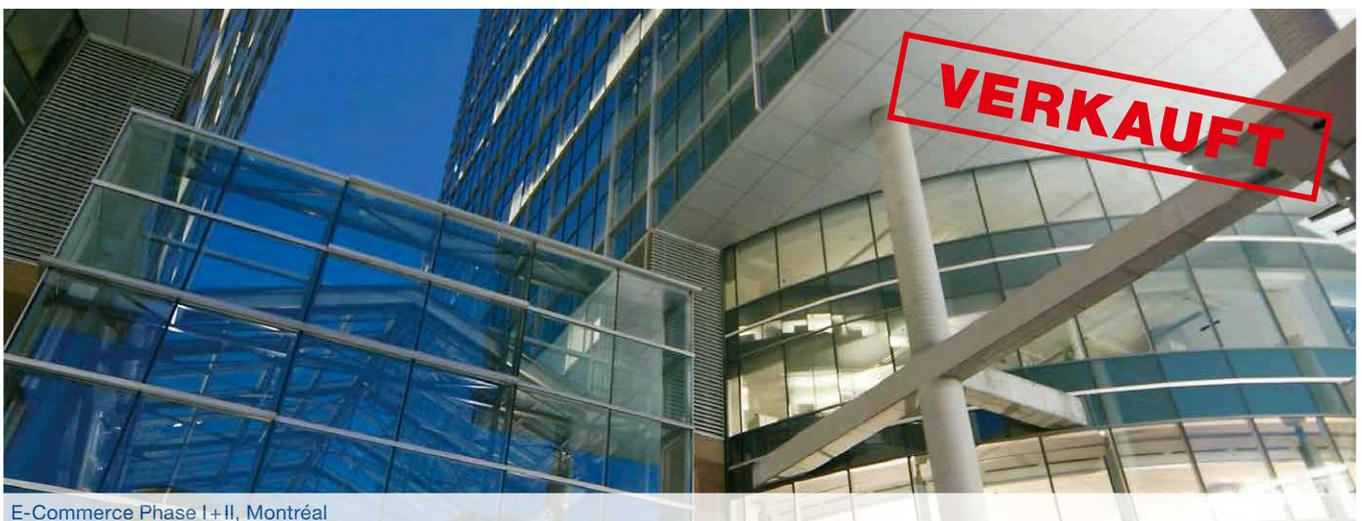
Mit 14 weiteren Immobilien-Verkäufen im 2. Halbjahr 2016 und einem aktuell vor dem Abschluss stehenden Verkauf hat der *KanAm grundinvest Fonds* die bei der Kündigung des Fonds im Jahre 2012 in der AGENDA 2016 festgelegten Ziele mit einer Punktlandung erreicht. Lediglich vier kleinere Objekte, deren Verkauf infolge des Objekt- und/oder Marktzyklus noch nicht möglich war –, für die aber bereits detaillierte Maßnahmenpakete zur Attraktivierung entwickelt wurden –, gehen nunmehr als Restportfolio auf die Depotbank über. Damit sind bereits rund 95 % bzw. rund 6 Mrd. EUR des Immobilienvermögens veräußert worden. Mit den Erlösen wurden alle Fremdfinanzierungen in Höhe von 2,39 Mrd. EUR längst getilgt. Erst vor rund zwei Monaten wurden in der zehnten und bisher höchsten Einzelausschüttung an die Anleger nochmals rund 720 Mio. EUR bzw. 10 EUR pro Anteil ausgezahlt, womit die Anleger insgesamt rund 2 Mrd. EUR erhalten haben. Zusammen mit der Rückführung sämtlicher Fremddarlehen von rund 2,4 Mrd. EUR sind aktuell bereits rund 4,4 Mrd. EUR des Fonds liquidiert. Als weiteres positives Ergebnis stieg zuletzt der Anteilpreis im Wesentlichen bedingt durch die erfolgreichen Verkäufe im Dezember 2016 um 23 Cent auf 19,32 EUR.

Nächste Ausschüttung in Vorbereitung

Die Übergabe des Fonds an die Depotbank zum 31. Dezember 2016 erfolgt auf Basis dieses Auflösungsberichtes. Erst im Anschluss können die Erlöse aus den jüngsten Verkäufen unter Berücksichtigung von Liquiditätseinbehalten zur Risikovorsor-

rund **95%**
DES URSPRÜNGLICHEN
IMMOBILIENBESTANDES VERKAUFT

rund **4,4** MRD.
EUR
SEIT KÜNDIGUNG DER VERWALTUNG
DES SONDERVERMÖGENS LIQUIDIERT



E-Commerce Phase I+II, Montréal

NÄCHSTE AUSSCHÜTTUNG
VORAUSSICHTLICH IM

2 QUARTAL 2017

9,7%

ANLAGEERFOLG FÜR DEN
TYPISCHEN ANLEGER

39,9%

WERTENTWICKLUNG
SEIT FONDSAUFLAGE

ÜBERGANG DES FONDS AUF DIE
DEPOTBANK MIT NUR NOCH

4 IMMOBILIEN

ge sowie Kaufpreiseinbehalten, Abschlagszahlungen und Quellensteuer in den unterschiedlichen Steuersystemen, an die Anleger ausgeschüttet werden. Damit ist nach derzeitigem Stand im 2. Quartal 2017 zu rechnen. Das Fondsmanagement der KanAm Grund übergab somit die derzeit vorhandene Liquidität zum Jahreswechsel als liquiden Anteil des Sondervermögens mit dem Verwaltungsmandat an die Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg.

Positive Bilanz der Auflösung

Das vorläufige Endergebnis am Tag der Übergabe zeigt, dass der *KanAm grundinvest Fonds* die ab dem Jahr 2008 infolge der Finanzmarktkrise eingetretene größte Krise in der Geschichte der Assetklasse der Offenen Immobilienfonds im Gegensatz zu zahlreichen Wettbewerbern mit positiven Anlageergebnissen für den typischen Anleger gemeistert hat. Lediglich der Teil der Anleger, der unmittelbar vor Eintritt bzw. während der Krise Anteile erworben hat, muss mit einem negativen Ergebnis rechnen. Seit Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens im Jahr 2012 hat das Fondsmanagement 48 der ehemals 52 Immobilien verkauft (inklusive der Immobilie Square de Meeûs, für die ein bedingter Kaufvertragsabschluss, jedoch noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist). Damit besteht das Restportfolio nur noch aus vier Objekten. Damit wurde für den *KanAm grundinvest Fonds* – Stand heute – das höchste Gesamtverkaufsvolumen aller in Auflösung befindlichen Offenen Immobilienfonds erzielt. Der typische Anleger im *KanAm grundinvest Fonds* erreicht dabei mit einer repräsentativen Haltedauer der Anteile von rund elfeinhalb Jahren aktuell einen positiven Anlageerfolg von kumuliert 9,7%. Anleger, die seit Auflage des Fonds investiert sind, erzielen sogar, trotz der Auflösung, eine Wertentwicklung von rund 39,9%.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung soll der Übergang von Nutzen und Lasten des Objektes Square de Meeûs in Brüssel, für das im Dezember 2016 ein bedingter Kaufvertrag abgeschlossen wurde, Ende März 2017 erfolgen. Das zuletzt im Rahmen der AGENDA 2016 von 2013 bis 2015 umfangreich modernisierte Objekt mit einer Gesamtfläche von 39.711 qm und 400 Parkplätzen wurde nach Abschluss des Bieterverfahrens im Dezember 2016 veräußert. Aus Gründen lokaler Marktentwicklungen und aktueller Leerstände bzw. kurzer Mietvertragslaufzeiten konnten vier im Fonds verbliebene Immobilien, die lediglich 5% des ursprünglichen Immobilienvermögens repräsentieren, nicht bis zum 31. Dezember 2016 verkauft werden. Diese Objekte wurden stattdessen mit detaillierten Maßnahmenkatalogen zur Attraktivierung inklusive der notwendigen Investitionsrückstellungen an die Depotbank übergeben, um in diesem Jahr einen Verkauf vorzubereiten. Beim Modernisierungsprozess und bei der Neuvermietung wird die KanAm Grund Group der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA bei Bedarf beratend zur Seite stehen. Dieses Vorgehen entspricht der mit der Bank vereinbarten Strategie AGENDA 2016 *plus*, um auch nach der Übergabe des Fondsmanagements an die Depotbank die größtmöglichen Veräußerungserlöse für die Anleger zu erzielen. Bei den verbliebenen Immobilien handelt es sich um: Le Colombia (Bois-Colombes/Paris), Onyx (Clichy-la-Garenne/Paris), Blaak 555 (Rotterdam) und Robecohuis (Rotterdam).

VERKAUFT

Asset Management Ratings der KanAm Grund Group:

Scope Asset Management Rating, Juni 2016



A+ AMR
(Gute Asset Management
Qualität)

Mit dem aktuellen Asset Management Rating 2016 zeichnet Scope Analysis die KanAm Grund Group mit »A+AMR« aus und bestätigt zudem erneut die Platzierung der Group unter den Top 5 aller Anbieter Offener Immobilienfonds in Deutschland. Die KanAm Grund Group hat sich laut Scope »durch eine sehr hohe Transaktions- und Asset Management-Kompetenz als Immobilien-Asset Manager bei privaten und institutionellen Investoren etabliert«.

FERI Immobilienmanager Rating, Juni 2016



AA
(Ausgezeichnet)

Mit der Ratingnote »Ausgezeichnet« (AA) bestätigt das renommierte Ratingunternehmen FERI EuroRating Services AG per 30. Juni 2016 zum wiederholten Mal die Qualität des Managements der KanAm Grund Group. In der Begründung heißt es unter anderem, die Geschäftsführung verfüge »über eine sehr hohe Kompetenz und Identifikation mit dem Unternehmen«. Auch die Mitarbeiter auf der zweiten Führungsebene seien mit der Gesellschaft sehr lange verbunden und verfügten über eine hohe Kompetenz. Kennzeichnend sei »auch die langjährige Branchenerfahrung der Mitarbeiter«, heißt es in dem Rating zum Stichtag 30. Juni 2016.

Stand der Auflösung und Auszahlung des KanAm grundinvest Fonds zum 31. Dezember 2016

rund **6** MRD. EUR
VOLUMEN DER IMMOBILIENVERKAUFE
rund **95*** %

48*
VON 52 IMMOBILIEN VERKAUFT
* inklusive der Immobilie Square de Meeüs, für die ein bedingter Kaufvertragsabschluss, jedoch noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist.

rund **2,39** MRD. EUR
DER KREDITE GETILGT
100 %

rund **2** MRD. EUR
AN DIE ANLEGER AUSGESCHÜTTET

KANADA

- E-Commerce, Phase I, Montréal**
Hauptmieter: CGI Group Inc. **VERKAUFT**
- E-Commerce, Phase II, Montréal**
Hauptmieter: IBM Canada Ltd. **VERKAUFT**
- AMEX-Markham, Markham**
Hauptmieter: Amex Canada Inc. (Headquarters)
Besitzübergang: Dezember 2011
Letzter Verkehrswert: 29,9 Mio. EUR **VERKAUFT**
- Bell Canada Campus, Phase I, Verdun/Montréal**
Hauptmieter: Bell Canada
Besitzübergang: Oktober 2014
Letzter Verkehrswert: 182,1 Mio. EUR **VERKAUFT**
- Bell Canada Campus, Phase II, Verdun/Montréal**
Hauptmieter: Bell Canada
Besitzübergang: Oktober 2014
Letzter Verkehrswert: 71,1 Mio. EUR **VERKAUFT**
- Jacobs Building, Calgary**
Hauptmieter: Jacobs Canada Inc. (Headquarters)
Besitzübergang: Mai 2013
Letzter Verkehrswert: 121,7 Mio. EUR **VERKAUFT**

USA

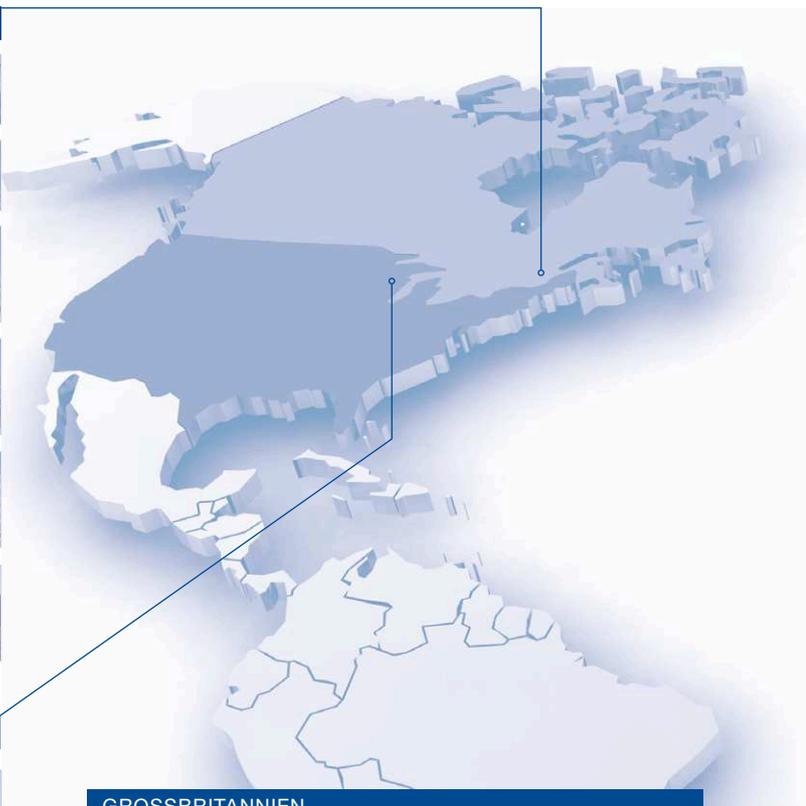
- AMEX-Minneapolis, Minneapolis**
Hauptmieter: American Express Financial Corporation
Besitzübergang: Januar 2015
Letzter Verkehrswert: 19,1 Mio. EUR **VERKAUFT**
- 810 Seventh Street Washington, D.C.**
Hauptmieter: US-Justizministerium
Besitzübergang: Oktober 2014
Letzter Verkehrswert: 154,3 Mio. EUR **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.

** Für die Immobilie Square de Meeüs ist ein bedingter Kaufvertragsabschluss, jedoch noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt



LUXEMBURG

Emporium, (Atrium Business Park) Luxemburg
 Hauptmieter: Baloise Assurance Luxembourg
VERKAUFT

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

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

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

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

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
VERKAUFT

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

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

Le Colombia, Bois-Colombes/Paris
 Aktuell laufen Vermietungsaktivitäten
VERKAUFT

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

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

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.
 Besitzübergang: Dezember 2013
 Letzter Verkehrswert: 168,7 Mio. EUR
VERKAUFT

Pôle Tertiaire PSA, Poissy/Paris
 Hauptmieter: La Société Peugeot Citroën Automobile
 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

LETTLAND

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

NIEDERLANDE

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

PwC-Toren, Rotterdam
 Hauptmieter: PwC B.V.
VERKAUFT

Delftse Poort, Rotterdam
 Hauptmieter: Nationale-Nederlanden Levensverzekering
VERKAUFT

Robecohuis, Rotterdam
 Aktuell laufen Vermietungsaktivitäten
VERKAUFT

BELGIEN

Square de Meeûs, Brüssel
 Hauptmieter: Parlement Européen**
VERKAUFT

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

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

Anlageergebnis

Die Erlöse aus Verkäufen von 14 Immobilien zwischen dem 1. Juli 2016 und dem 31. Dezember 2016 entsprachen jeweils mindestens den zuletzt ermittelten Verkehrswerten. Dies führte zu einem jahresbezogenen Anlageergebnis, das mit – 0,8 % höher ausfiel als der jahresbezogene Anlageerfolg zum Stichtag 31. Dezember 2015 mit – 1,5 %.

Im Berichtszeitraum gab es eine Reihe von Faktoren, die sich positiv auf das Ergebnis auswirkten, so stieg zum Beispiel der Anteilpreis, im Wesentlichen bedingt durch die erfolgreichen Verkäufe im Dezember 2016, um 23 Cent. Belastend schlugen vor allem Kosten zu Buche, die üblicherweise mit Immobilien-Veräußerungen einhergehen, sowie Verkehrswertanpassungen, die bei einzelnen Immobilien im Rahmen der turnusgemäßen Bewertungen durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss vorgenommen wurden.

Typischer Anleger erzielt per 31. Dezember 2016 fast 10 % Anlageerfolg

Die repräsentative Haltedauer von Anteilen der Anleger des *KanAm grundinvest Fonds* im KanAm Grund-Depot 2.0 beträgt aktuell 11,4 Jahre. Der typische

Anleger ist somit bereits seit über 11 Jahren investiert und hat kumuliert zum 31. Dezember 2016 einen positiven Anlageerfolg von 9,7 % bzw. 0,82 % p.a. realisiert. Der Anleger, der von Anfang an investiert ist, hat trotz Auflösung des Fonds sogar eine Wertentwicklung von rund 39,9 % zu verzeichnen. Die wesentlichen Einflussfaktoren für die bei Abwicklung durch den Anleger erzielte Wertentwicklung bis zur endgültigen Auflösung sind u. a. die erzielten Verkaufspreise, Verkaufsnebenkosten, Miet- und Zinserträge, Bewertungsergebnisse, zu leistende Steuern, Verwaltungskosten etc., die sich in den jährlichen Anlageergebnissen manifestieren. Da die Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* naturgemäß einen mehrjährigen Zeitraum erfordert, ermittelt sich der Anlageerfolg des einzelnen Anlegers aus der Summe der insgesamt erzielten Jahresergebnisse während der individuellen Anlagedauer. Zu berücksichtigen ist schließlich, dass rund 98 % der Anleger bereits vor dem 6. Mai 2010 – dem Zeitpunkt der Aussetzung der Rücknahme von Anteilen – in den *KanAm grundinvest Fonds* investiert hatten, sodass bis auf ganz vereinzelte Ausnahmen die Anleger im *KanAm grundinvest Fonds* eine langfristig positive Wertentwicklung vereinnahmt haben.

Attraktivierung für bessere Verkaufsergebnisse

Die bislang erfolgten Objektveräußerungen bestätigten, dass Aufwendungen zur Steigerung der Attraktivität von Fondsimmobilen zur Vorbereitung der Verkäufe nicht nur erforderlich, sondern auch lohnend sind. Maßnahmen in Form von Renovierung und Modernisierung sowie insbesondere zur Steigerung oder Stabilisierung der Vermietungsleistung und des Mietertrags 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 2016 keinen Rückschluss auf das Gesamtergebnis der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* zu.

Anlageergebnis des KanAm grundinvest Fonds

Stand: 31. Dezember 2016

9,7%

INDIVIDUELLER ANLAGEERFOLG DES TYPISCHEN ANLEGERS

39,9%

WERTENTWICKLUNG SEIT FONDSAUFLAGE

rund 98%

DER ANLEGER HATTEN BEREITS VOR DEM 6. MAI 2010 INVESTIERT

Individueller Anlageerfolg des typischen Anlegers per 31. Dezember 2016: rund 9,7 %¹⁾



¹⁾ Wertentwicklung bei der repräsentativen Anteilheldauer von 11,4 Jahren

²⁾ 2008 Ausbruch der Finanzmarktkrise

³⁾ 6. Mai 2010 Aussetzung der Anteilrücknahme und in der Folge am 29. Februar 2012 Kündigung der Verwaltung des KanAm grundinvest Fonds

Kündigung des Verwaltungsmandates

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

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 Vertragsbedingungen 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 außergewöhnlichen 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. Dezember 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



Tour Egée, Paris

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 *KanAm grundinvest Fonds* bis Ende 2016 entwickelt und seitdem Schritt für Schritt umgesetzt. Die drei Kernziele sind die bestmögliche Veräußerung des Immobilienbestandes, die termingebundene Rückführung des Fremdkapitals an die Banken sowie die schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger.

»AGENDA 2016 plus«: Neues Fondsmanagement – aber bewährte Ziele

Die AGENDA 2016 wurde zur Benchmark für viele andere auflösende Immobilienfonds und ist dafür von der Ratingagentur SCOPE mit dem Transparency Award ausgezeichnet worden. Die darin aufgestellten Ziele werden nahezu vollständig erreicht. Um den Übergang des Verwaltungsmandates auf die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA zum Jahreswechsel reibungslos zu

vollziehen, hat das Fondsmanagement bereits jetzt die »AGENDA 2016 plus« entwickelt. Sie behält bewusst ihren Hauptnamen, weil die bisherigen Grundwerte und Ziele im Sinne der Anleger ihre Gültigkeit und Verpflichtung behalten:

- ▶ Bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes
- ▶ Schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger

Die drei Kernziele der AGENDA 2016



AGENDA 2016 plus

Trotz Wechsels des Fondsmanagements zum 1. Januar 2017 auf die Depotbank wird für die Anleger vieles beim Gewohnten bleiben.

Mit der AGENDA 2016 hatte KanAm Grund im Jahre 2012 die Strategie zur Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* entwickelt und allen Anlegern detailliert und transparent dargelegt, wie der Weg bis zur mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) terminierten Übergabe an die Depotbank zum 1. Januar 2017 zu gestalten ist. Damals hatte KanAm Grund drei Kernziele in den Mittelpunkt ihres Handelns gestellt:

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

Aus AGENDA 2016 wird zum Jahreswechsel die AGENDA 2016 plus. Was sich für die Anleger dahinter konkret verbirgt, wollen wir im Folgenden darstellen.

Aus guter Erfahrung: Privatbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA übernimmt Endabwicklung

In § 39 Abs. 1 InvG hat der Gesetzgeber festgeschrieben, dass nach Ende der Kündigungsfrist die weitere Abwicklung und Auszahlung eines Offenen Immobilienfonds auf die Depotbank übergeht. Im Falle des *KanAm grundinvest Fonds* ist dies die renommierte, vor über 200 Jahren gegründete und immobilien-erfahrene M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg (www.mmwarburg.de). »Die Depotbank hat nach Ablauf der Kündigungsfrist die übergegangenen Vermögensgegenstände im Rahmen eines geordneten, den jeweiligen Marktusancen entsprechenden Veräußerungsprozesses zum Verkauf zu stellen, mit dem Ziel, alle verbliebenen Vermögensgegenstände grundsätzlich binnen drei Jahren zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Verkaufspreis tatsächlich veräußert zu haben.«

Die genaue Definition der Vorgaben an eine Depotbank finden Sie auf der Startseite der BaFin unter:



https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Auslegungsentscheidung/WA/ae_121126_vorgaben_depotbank_39InvG.html

Als Grundlage der Übergabe des *KanAm grundinvest Fonds* an die Depotbank hat KanAm Grund bereits die AGENDA 2016 plus entwickelt, um auch der finalen Auflösung des Fonds durch die Depotbank einen strategischen Rahmen zu geben, in dessen Mittelpunkt die Anleger stehen. Dies wird insbesondere mit der Beibehaltung des Begriffs AGENDA 2016 zum Ausdruck gebracht. Denn KanAm Grund und M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA sind sich einig: Die Werte und Ziele, die diese Strategie in den letzten Jahren prägten, müssen weiter bestehen bleiben.

Höchstes Verkaufsvolumen aller relevanten Wettbewerber

Zum 31. Dezember 2016 kann der *KanAm grundinvest Fonds* mit rund 6 Mrd. EUR das höchste Verkaufsvolumen aller in Auflösung befindlichen Offenen Immobilienfonds vorweisen.

Auch wenn viele Zeichen für einen Immobilienboom sprechen, ist der Verkauf eines Immobilien-Portfolios von 52 Immobilien in neun Ländern auf zwei Kontinenten eine komplexe Aufgabe. Dies vor allem, wenn Kaufinteressenten wissen, dass aufgrund einer befristeten Fondsauflösung ein natürlicher Verkaufsdruck besteht, und versuchen, dies bei Preisverhandlungen auszunutzen. Preisbestimmende Kriterien sind insbesondere Vermietungsquote und Mietvertragslaufzeiten sowie der Zustand einer Immobilie. Hier war und ist besonders das Asset Management der KanAm Grund gefordert. Dieses hat in den letzten fünf Jahren umfangreiche Attraktivierungsprogramme bei nahezu allen Immobilien durchgeführt und dabei eine Vielzahl neuer Mieter akquirieren oder Mietverträge verlängern können. Darüber wurden die Anleger jeweils detailliert informiert. Aus Gründen lokaler Marktentwicklungen und aktueller Leerstände bzw. kurzer Mietvertragslaufzeiten konnten vier im Fonds verbliebene Immobilien, die lediglich 5 % des ursprünglichen Immobilienvermögens repräsentieren, nicht bis zum 31. Dezember 2016 verkauft werden. Diese Objekte wurden stattdessen mit detaillierten Maßnahmenkatalogen zur Attraktivierung inklusive der notwendigen Investitionsrückstellungen an die Depotbank übergeben, um in diesem Jahr einen Verkauf vorzubereiten. Beim Modernisierungsprozess und bei der Neuvermietung wird die KanAm Grund Group der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA bei Bedarf beratend zur Seite stehen.

Bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes bis Ende 2016

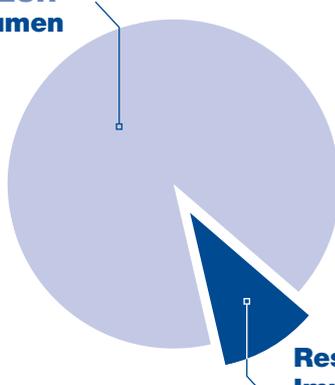
Stand: 31. Dezember 2016

rund **95** %*
DES IMMOBILIENBESTANDES
VERKAUFT

48*
VON 52 IMMOBILIEN
VERKAUFT

rund **6** MRD.
EUR
AKTUELLES
VERKAUFVOLUMEN

Rund 95%* des Immobilienbestandes bereits verkauft: rund 6 Mrd. EUR Verkaufsvolumen



Restliches Immobilienvermögen rund 0,4 Mrd. EUR

► **48* bereits erfolgte Immobilienverkäufe: Verkaufsvolumen rund 6 Mrd. EUR**

(Basis: Verkehrswerte zum 31.12.2011)

* inklusive der Immobilie Square de Meeüs in Brüssel, für die ein bedingter Kaufvertragsabschluss, jedoch noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist

Das dritte Kernziel, die fristgerechte Entschuldung des Fonds, ist längst erreicht: 2,39 Mrd. EUR wurden an die Banken aus Veräußerungserlösen zurückbezahlt.

Bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes bis Ende 2016

Das Ziel »bestmögliche Veräußerung des Immobilienbestandes« steht für

die optimale Kapitalisierung unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktbedingungen. Bis zum 31. Dezember 2016 wurden bereits 48* von ehemals 52 Immobilien des *KanAm grundinvest Fonds* verkauft. Dies entspricht einem Veräußerungsstand von rund 95 %* bzw. einem Verkaufsvolumen von rund 6 Mrd. EUR.

Gemäß AGENDA 2016 gehen Immobilien, die bis 31. Dezember 2016 nicht

zu angemessenen Konditionen veräußert werden konnten, auf die Depotbank über. Diese Maßgabe verhindert eine Kapitalisierung unter Wert und dient somit dem Schutze der Anleger.

Aus Gründen lokaler Marktentwicklungen und aktueller Leerstände bzw. kurzer Mietvertragslaufzeiten konnten vier im Fonds verbliebene Immobilien, die lediglich rund 5 % des ursprünglichen Immobilienvermögens repräsentieren

Übersicht der bereits erfolgten Immobilienverkäufe



Besitzübergang:
voraussichtl. März 2017
**Square de Meeûs,
Brüssel, Belgien**



Besitzübergang:
Dezember 2016
**Atrium Business Park,
Luxemburg**



Besitzübergang:
Dezember 2016
**E-Commerce Phase I + II,
Montréal, Kanada**



Besitzübergang:
Dezember 2016
**Delftse Poort, Rotter-
dam, Niederlande**



Besitzübergang:
September 2016
**Tour Europe, Paris
La Défense, Frankreich**



Besitzübergang:
September 2016
**Quai d'Orsay, Paris,
Frankreich**



Besitzübergang:
September 2016
**Tour Egée, Paris
La Défense, Frankreich**



Besitzübergang:
September 2016
**Le Stadium, Paris Saint-
Denis, Frankreich**



Besitzübergang:
September 2016
**Espace Petrusse,
Luxemburg**



Besitzübergang:
September 2016
**PwC-Toren, Rotterdam,
Niederlande**



Besitzübergang:
Juli 2016
**Domina Shopping-Center,
Riga, Lettland**



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/
Montréal, Kanada**



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



Besitzübergang:
Oktober 2014
**Rue la Boétie, Paris,
Frankreich**



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



Besitzübergang:
Juni 2014
**Edificio Princ,
Madrid, Spanien**



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,
Belgien**



Besitzübergang:
Dezember 2013
**Le Jade, Paris Saint-Denis,
Frankreich**



Besitzübergang:
Juni 2013
**100, Avenue de Suffren,
Paris, Frankreich**



Besitzübergang:
Mai 2013
**Jacobs Building Calgary,
Kanada**



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



Besitzübergang:
November 2012
**AVIVA, Paris,
Frankreich**



Besitzübergang:
November 2012
**Winchester House, London,
Großbritannien**



Besitzübergang:
April 2012
**Cité du Retiro, Paris,
Frankreich**



Besitzübergang:
April 2012
**néo, Paris,
Frankreich**



Besitzübergang:
März 2012
**One Exchange Square,
London, Großbritannien**



Besitzübergang:
März 2012
**90 High Holborn, London,
Großbritannien**



Besitzübergang:
März 2012
**1000 Main,
Houston, USA**



Besitzübergang:
Dezember 2011
**AMEX-Markham,
Kanada**



South Colonnade, London

tieren, nicht bis zum 31. Dezember 2016 verkauft werden. Diese Objekte wurden stattdessen mit detaillierten Maßnahmenkatalogen zur Attraktivierung inklusive der notwendigen Investitionsrückstellungen an die Depotbank übergeben, um in diesem Jahr einen Verkauf vorzubereiten. Beim Modernisierungsprozess und bei der Neuvermietung wird die KanAm Grund Group der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA bei Bedarf beratend zur

Seite stehen. Dieses Vorgehen entspricht der mit der Bank vereinbarten Strategie AGENDA 2016 plus, um auch nach dem Übergang des Verwaltungsmandates an die Depotbank den größtmöglichen Ertrag für die Anleger zu erzielen. Bei den Immobilien handelt es sich um: Le Colombia (Bois-Colombes/Paris), Onyx (Clichy-la-Garenne/Paris), Blaak 555 (Rotterdam) und Robeco huis (Rotterdam).

Schuldenfrei auf der Zielgeraden

Von den ursprünglich drei Kernzielen der AGENDA 2016 wurde bereits eines – die vollständige Entschuldung des *KanAm grundinvest Fonds* – längst erreicht. Die zuletzt bestehenden Darlehen resultierten überwiegend aus den Jahren 2004 und 2005 mit einem aus heutiger Sicht hohen Darlehenszins zwischen 4 und 6 % p.a. Die vollständige Rückführung sämtlicher Kredite

Die termingebundene Rückführung des Fremdkapitals an die Banken

Stand: 31. Dezember 2016

100%

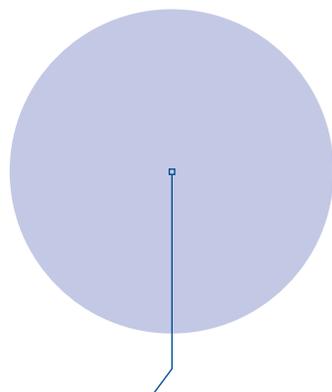
DES KREDITVOLUMENS
GETILGT

2,39 MRD.
EUR

GETILGTE KREDITE SEIT
KÜNDIGUNG DER VERWALTUNG
DES SONDERVERMÖGENS

30. JUNI
2015

KanAm grundinvest Fonds
IST SCHULDENFREI



**100% des
Kreditvolumens getilgt:
2,39 Mrd. EUR**

Erfolgreiches Kreditmanagement

- ▶ **KanAm grundinvest Fonds ist zum 30. Juni 2015 schuldenfrei**
- ▶ **Seit Kündigung des Sondervermögens (per 29. Februar 2012) wurden sämtliche Kredite in Höhe von 2,39 Mrd. EUR getilgt:**
(aufgeschlüsselt nach Kalenderjahren)

Kalenderjahr	getilgte Kreditvolumina in EUR
2012 ¹⁾	1,145 Mrd.
2013	0,260 Mrd.
2014	0,639 Mrd.
2015 ²⁾	0,354 Mrd.
SUMME	2,39 Mrd.

¹⁾ 29. Februar bis 31. Dezember 2012

²⁾ 1. Januar bis 30. Juni 2015

beseitigte die typischen Risiken der Fremdfinanzierung. Sie führt zum Wegfall von Fremdkapitalzinsen in Millionenhöhe, macht keine Liquiditätseinbehalte erforderlich und vermeidet damit die aktuelle Negativverzinsung auf entsprechende Einlagen. Sie stärkt bei Verkaufsverhandlungen die Position des Fondsmanagements und macht den Weg frei für Ausschüttungen an die Anleger des *KanAm grundinvest Fonds*.

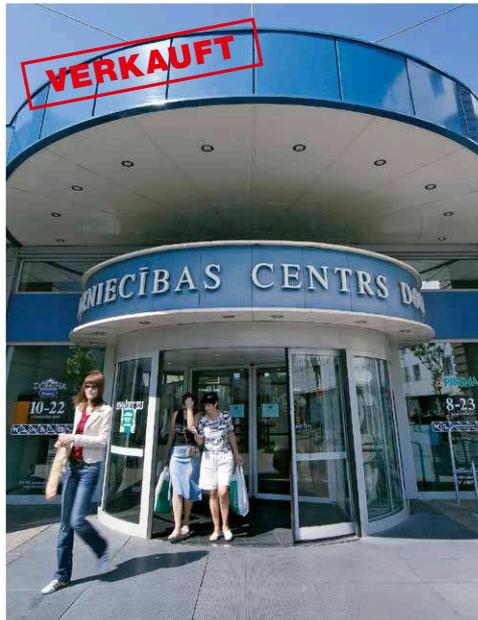
2 Mrd. EUR an Anleger ausgezahlt

Mit der zehnten und bisher höchsten Einzelausschüttung an die Anleger wurden am 25. Oktober 2016 nochmals rund 720 Millionen EUR bzw. 10 EUR pro Anteil ausgezahlt, womit die Anleger bisher insgesamt rund 2 Mrd. EUR erhalten haben. Unter Berücksichtigung der zur Sicherstellung der langfristigen Zahlungsfähigkeit und

zum Schutz des *KanAm grundinvest Fonds* entwickelten Risiko-Policy wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 die nächste Ausschüttung durch die Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA erfolgen. Ausführliche Informationen zum Thema Ausschüttungen finden Sie im Kapitel »Ausschüttung und Liquiditätsverwendung« auf Seite 28.

Immobilienverkäufe

Juli 2016 bis Dezember 2016
(Verkehrswertvolumen: rd. 1,5 Mrd. EUR)



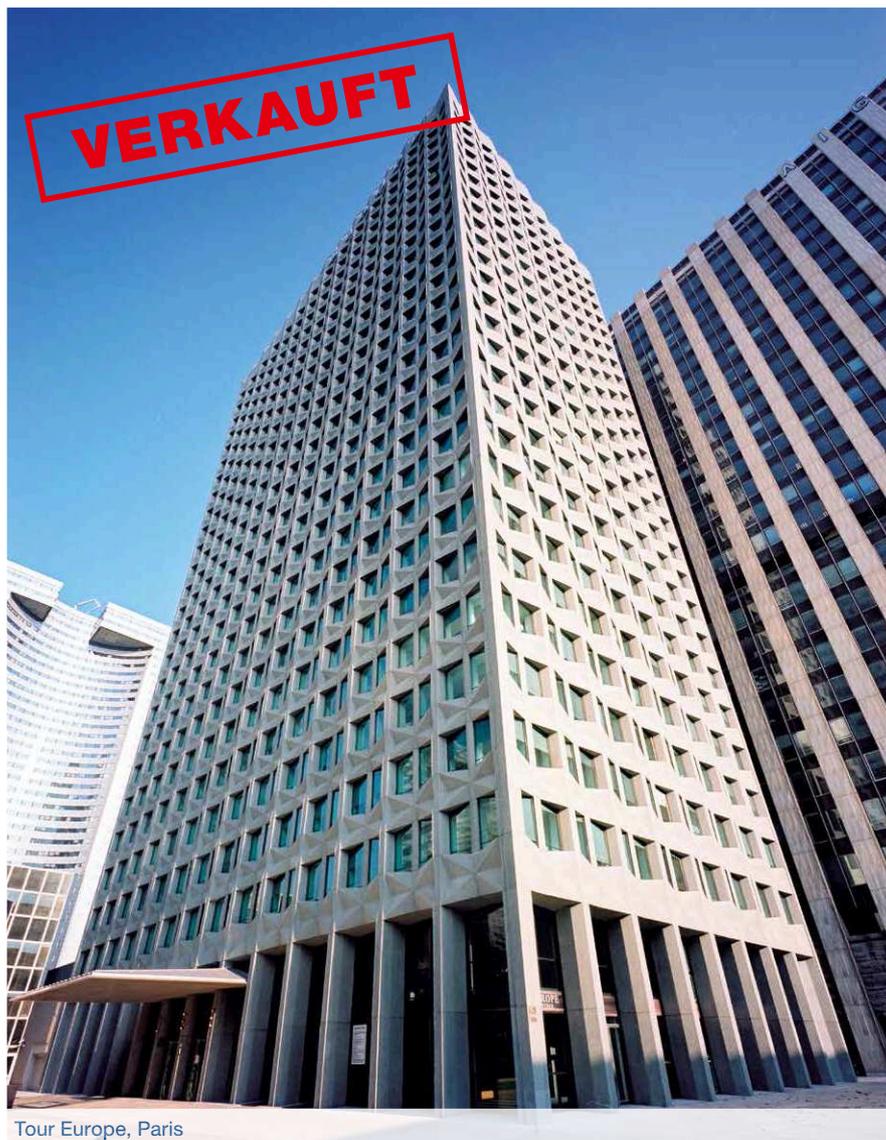
Domina Shopping-Center, Riga

Die zurückliegenden sechs Monate waren das Halbjahr mit dem höchsten Verkaufsvolumen seit der Kündigung der Verwaltung des **KanAm grundinvest Fonds**. Zwischen dem 1. Juli 2016 und dem 31. Dezember 2016 gelang der Verkauf von 14 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von rd. 1,5 Mrd. EUR. Für ein weiteres Objekt mit einem Verkehrswert von 190,4 Mio. EUR wurde Ende Dezember ein bedingter Kaufvertrag unterzeichnet, lediglich der Übergang von Nutzen und Lasten steht noch aus. Insgesamt sind damit 48 von ehemals 52 Immobilien veräußert.

Immobilienverkäufe Juli 2016 bis Dezember 2016

Tour Europe, Paris, Frankreich

Der Verkauf des Bürohochhauses Tour Europe in Paris La Défense erfolgte im September 2016. Der ehemalige Sitz der OECD – der UN-Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung – wurde zuvor renoviert und neu vermietet. Neuer Eigentümer ist einer der größten US-amerikanischen Vermögensverwalter. Der 27-geschossige Tour Europe gehörte seit November 2003 zum Portfolio des *KanAm grundinvest Fonds*. Er befindet sich in guter Lage in »La Défense«, dem größten Büro-Viertel Europas mit hervorragender Verkehrsanbindung.



Tour Europe, Paris

Domina Shopping-Center, Riga, Lettland

Im lettischen Riga wechselte im Juli 2016 das »Domina Shopping-Center« für 74,5 Mio. EUR den Eigentümer. Käufer der Einzelhandelsimmobilie mit rund 48.500 qm Brutto-Mietfläche ist EFTEN, ein in Estland registrierter unabhängiger Verwalter von Gewerbeimmobilien. Der nach einem Bieterverfahren erzielte Verkaufspreis lag über dem zuletzt

ermittelten Verkehrswert. Das Shopping-Center in Riga war die einzige Einzelhandelsimmobilie im *KanAm grundinvest Fonds*. Dem Verkauf war ein zeitintensiver Verkaufsprozess vorausgegangen, bei dem mehr als ein Dutzend potenzielle Investoren in die engere Auswahl kamen, bis schließlich EFTEN den Zuschlag erhielt.

ALPHA-Portfolio



53, Quai d'Orsay, Paris



Tour Egée, Paris La Défense

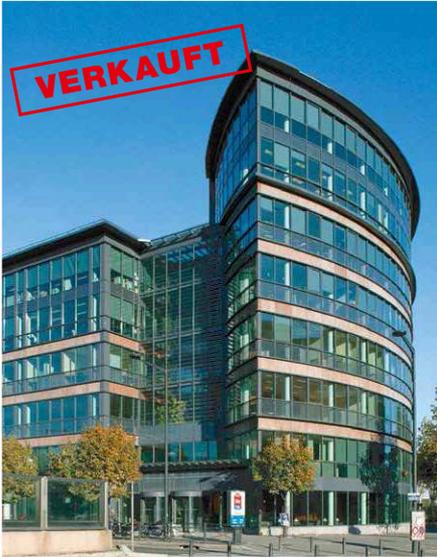
Unter der Marketingbezeichnung »ALPHA-Portfolio« wurde bereits im Juli 2016 der Verkauf von fünf Immobilien vertraglich gesichert. Der Besitzübergang erfolgte im September 2016. Käufer ist ein Fonds des französischen Asset Managers Amundi Real Estate, einer Tochtergesellschaft der Amundi-Gruppe. Sie ist der größte Asset Manager Europas und zählt weltweit zu den Top 10. Die fünf Immobilien im Alpha-Portfolio sind:

ALPHA 1 Quai d'Orsay, Paris, Frankreich

Das nahe dem Seine-Ufer gelegene Gebäude im Art Déco-Stil ist nach aufwendigen Modernisierungsmaßnahmen vom Asset Management der KanAm Grund an die renommierte französische Anwaltskanzlei Bredin Prat langfristig und komplett neu vermietet worden. Mit rund 9.000 qm Mietfläche plus Tiefgaragenplätzen war dies eine der größten Transaktionen auf dem Pariser Mietmarkt im ersten Quartal 2015. KanAm Grund hatte zuvor die Immobilie nach vorzeitiger Kündigung des Mieters u. a. durch doppelverglaste Fenster, individuelle Klimasteuerung je Büroraum, Beleuchtungssensoren und nachhaltige Materialien auf umweltzertifizierte Standards aufgewertet. Der *KanAm grundinvest Fonds* hatte das Bürogebäude im Juni 2003 erworben.

ALPHA 2 Tour Egée, Paris La Défense, Frankreich

Im Pariser Tour Egée vermietete das KanAm Grund Asset Management nach monatelangen Verhandlungen an den französischen Restaurantbetreiber Elior insgesamt mehr als 20.000 qm für dessen neue Hauptzentrale und Showroom. Hierzu gehören die Büroflächen der gesamten »batterie haute« (die Hochhaus-Etagen 24–39), zudem Büro- und Archivflächen im zweiten Sockelgeschoss sowie 320 Stellplätze im eigenen Parkhaus. Die Elior Group, die ihre Hauptzentrale in den Tour Egée verlagert und das Gebäude im modernen Viertel La Défense gleichzeitig als Showroom für die Leistungsfähigkeit der Gruppe nutzen will, wird darüber hinaus die Restaurant- und Serviceflächen renovieren und betreiben. Der Mietvertrag läuft bis 2025. Der *KanAm grundinvest Fonds* hatte das markante Hochhaus im Juni 2004 erworben.



Le Stadium, Paris Saint Denis



Espace Petrusse, Luxemburg



PwC-Toren, Rotterdam

ALPHA 3

Le Stadium, Paris Saint Denis, Frankreich

Das Bürogebäude mit rund 21.466 qm Mietfläche sowie insgesamt 624 Stellplätzen befindet sich in prominenter Ecklage im nördlichen Teilmarkt Saint Denis. Hier konnten Flächenrückgaben teilweise ohne Leerstandszeiten vom Asset Management der KanAm Grund nachvermietet werden. Die sehr gute Mieterbindung zeigt sich an den Mietvertragsverlängerungen, die teilweise sogar mit Flächenerweiterungen einhergingen. Technisch wurden in diesem Gebäude u. a. sukzessive Elektromotoren aller Klimaanlage in den Mietbereichen ausgetauscht sowie in Umsetzung sicherheitsrelevanter Normen u. a. neue Absturzsicherungen am Dach angebracht. Le Stadium wurde im Oktober 2005 erworben.

ALPHA 4

Espace Petrusse, Luxemburg

Dieses moderne Bürogebäude mit mehr als 20.000 qm war Teil eines größeren Entwicklungsvorhabens, zu dem auch noch zwei Hotels und hochwertige Apartments gehörten. Es war und ist bis 2020 als Zentrale des Arcelor Mittal-Konzerns vermietet. Hier wurde gemeinsam mit dem Mieter und der technischen Hausverwaltung der Energieverbrauch um 30 Prozent optimiert. Zugleich wurden die Möglichkeiten einer späteren Nutzung durch zwei oder mehrere Mieter geprüft und vorbereitet. Espace Petrusse war im Dezember 2008 erworben worden.

ALPHA 4

PwC-Toren, Rotterdam, Niederlande

Das Bürogebäude in der niederländischen Hafenstadt Rotterdam bietet über 19.000 qm vermietbare Fläche. Hier wurde der Mietvertrag mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC (PricewaterhouseCoopers B.V.) über 80 % des Gebäudes bis in das Jahr 2025 vereinbart. Die restlichen Flächen wurden vorbereitet für kleinteiligere Vermietungen, um das Gebäude von der Nutzung durch nur einen Mieter in ein »Multi Tenant Building« zu überführen. PwC-Toren erwarb der Fonds im April 2005.

Atrium Business Park-Portfolio



Emporium



Excio

Atrium Business Park-Portfolio Bertrange, Luxemburg

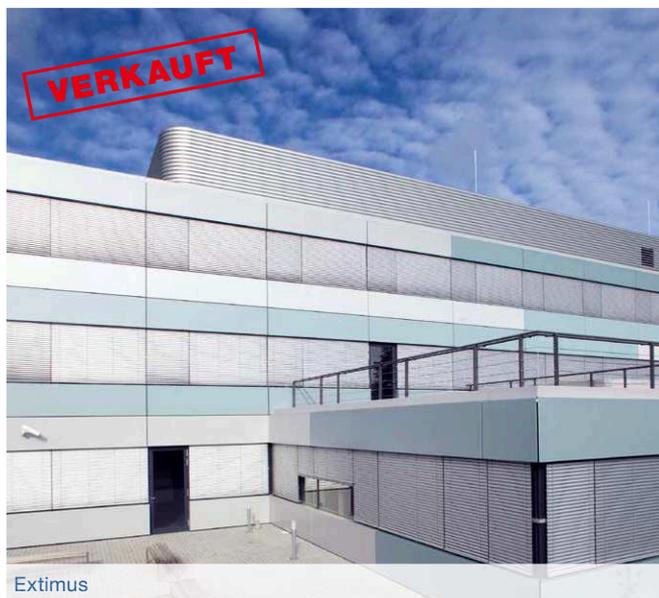
Der *KanAm grundinvest Fonds* hat mit dem Atrium Business Park ein aus vier Immobilien bestehendes Portfolio in Luxemburg verkauft. Der Büropark wurde 2011 fertiggestellt und liegt im Teilmarkt Bertrange nahe der belgischen Grenze. Käufer des Luxemburg-Portfolios ist die Deka Immobilien.

Die vier Atrium-Gebäude tragen die Namen »Emporium«, »Excio«, »Extimus« und »Vitrum«. Der *KanAm grund-*

invest Fonds erwarb das Portfolio im Jahr 2007 im fortgeschrittenen Projektstatus. Die Gebäude wurden auf maximal drei Ober- und Untergeschosse begrenzt. Mit ihrem Energie- und Infrastrukturkonzept sind sie auf dem neuesten Stand, der Energiehaushalt wird über Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung gesteuert. Zu den Angeboten im Atrium Business Park zählen unter anderem gastronomische Einrichtungen. Bei den Büro-Mietern handelt es sich überwiegend um Finanz- und Versicherungsgesellschaften mit sehr guter Bonität.

ATRIUM BUSINESS PARK Emporium

Das Gebäude Emporium entstand 2005 als erstes innerhalb des Atrium Business Park. Auf einer Grundstücksfläche von 15.883 qm bietet es eine Nutzfläche von über 24.000 qm. Mit 80 % dominiert dabei die Büronutzung. Der Rest verteilt sich auf Kfz-Stellplätze, Handel und Gastronomie.



ATRIUM BUSINESS PARK Excio

Excio, die kleinste Immobilie des Atrium Business Park, wurde im Mai 2010 fertiggestellt. Auf einem 3.825 qm großen Grundstück bietet das Gebäude eine Nutzfläche von 5.718 qm. Ausstattung und Einrichtungen des Gebäudes tragen in hohem Maße zur Attraktivität des gesamten Ensembles bei, so verfügt Excio unter anderem über eine Kindertagesstätte. 78 % der Nutzfläche entfallen auf Büros, 17 % auf Kfz-Stellplätze in den Untergeschossen.

ATRIUM BUSINESS PARK Extimus

Das im Jahr 2010 fertiggestellte Objekt bietet auf einem 4.286 qm großen Grundstück eine Nutzfläche von 6.699 qm. 77 % der Nutzfläche entfallen auf Büros, 23 % auf die Tiefgarage. Ebenso wie das Gebäude Excio besitzt Extimus eine bauliche Verbindung zur Immobilie Emporium. Diese unterstützt die Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen wie Restaurant, Sandwichbar, Fitnesscenter und Kindertagesstätte.

ATRIUM BUSINESS PARK Vitrum

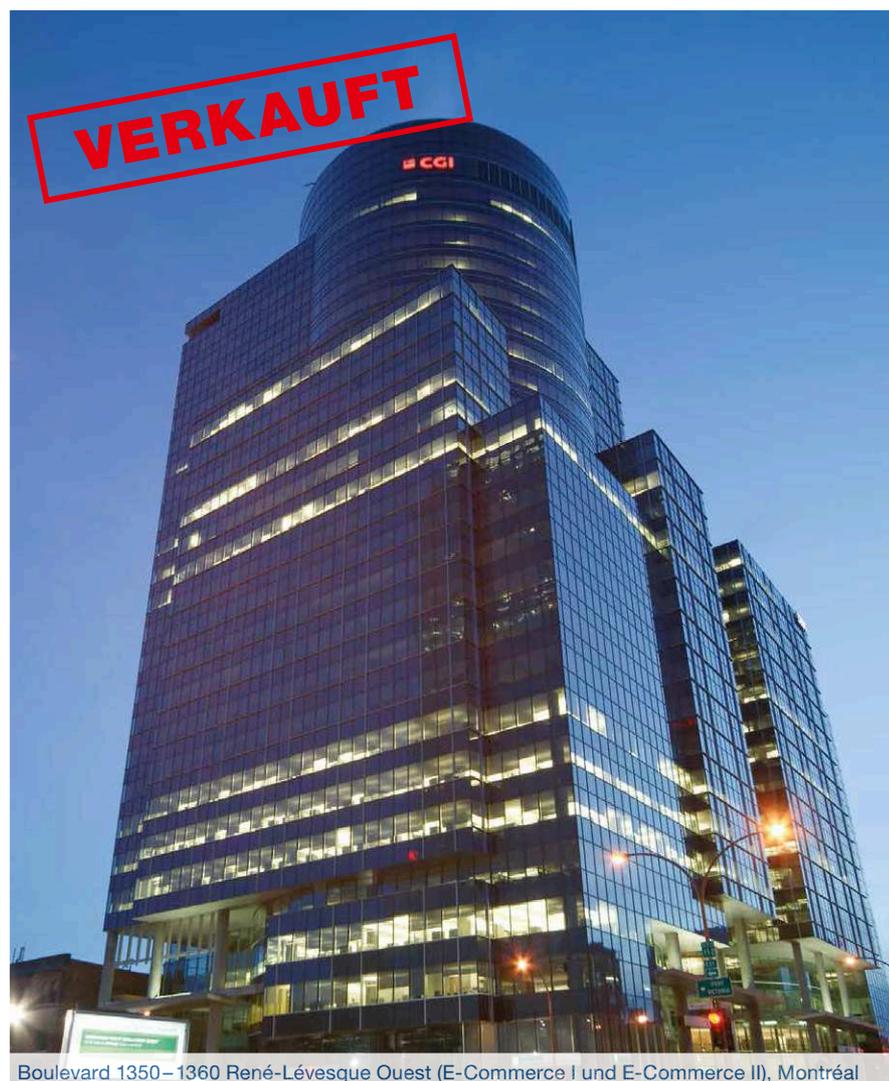
Als letztes Gebäude des Entwicklungsprojekts Atrium Business Park wurde 2011 die Immobilie Vitrum fertiggestellt und im November des gleichen Jahres offiziell abgenommen. Das freistehende Gebäude auf einem Grundstück von 11.504 qm besitzt eine Nutzfläche von 17.194 qm. Diese verteilt sich zu 83 % auf Büroflächen und zu 17 % auf Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage.

Immobilienverkäufe Juli 2016 bis Dezember 2016

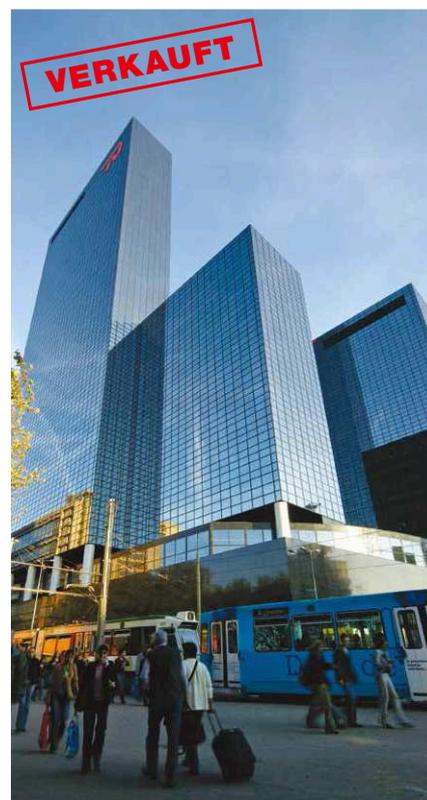
Boulevard 1350–1360 René-Lévesque Ouest Montréal, Kanada (E-Commerce I und E-Commerce II)

Die Büro-Doppeltürme in Montréal, Kanada, mit einer Bürofläche von insgesamt rund 87.000 qm wurden im Dezember 2016 treuhänderisch durch eine 100 %ige Tochtergesellschaft der The Great-West Life Assurance Company

für zwei institutionelle Investoren gekauft. Die beiden Büroobjekte wurden unter dem Namen E-Commerce I und E-Commerce II fertiggestellt und 2007/2008 für den Fonds erworben. Im Zuge der AGENDA 2016 und der Verkaufsvorbereitungen wurde der Gebäudekomplex vom Asset Management der KanAm Grund Group zu einem Financial Hub »rebranded« und die Vermietungsquote vor allem mit Dienstleistern aus der Finanzbranche erhöht.



Boulevard 1350–1360 René-Lévesque Ouest (E-Commerce I und E-Commerce II), Montréal



Delftse Poort, Rotterdam

Delftse Poort, Rotterdam, Niederlande

Die Büroimmobilie in Rotterdam, Niederlande, mit einer Mietfläche von rund 66.000 qm hielt der *KanAm grundinvest Fonds* seit Ende 2005. Der 50-Prozent-Anteil an dem Joint Venture in den Niederlanden wurde nach langwierigen Verhandlungen im Dezember 2016 vom Partner CBRE Global Investors übernommen. Das vom niederländischen Architekten Abe Bonnema konzipierte Gebäude wurde in den Jahren 1988 bis 1991 errichtet. Bis Mai 2009 war es mit 151 Metern das höchste Gebäude von Rotterdam und das höchste der Niederlande.

Immobilienverkauf mit anstehendem Besitzübergang

Square de Meeûs, Brüssel, Belgien

Kurz vor Übergang des Verwaltungsmandates an die Depotbank gelang im Dezember 2016 mit dem Abschluss eines bedingten Kaufvertrags die wichtigste Voraussetzung für die Veräußerung des Bürogebäudes Square de Meeûs. Der Übergang von Nutzen und Lasten findet nach derzeitigem Stand der Planung voraussichtlich Ende März 2017 statt.

Das freistehende Landmark-Gebäude wurde zwischen 2013 und 2015 grundlegend modernisiert. Es steht zentral im Regierungsbezirk nur drei Gehminuten vom Europäischen Parlament entfernt. Das Objekt grenzt südlich an den Park »Square de Meeûs«, besitzt zwölf oberirdische Geschosse sowie zwei unterirdische Etagen mit 400 Stellplätzen und bietet 39.711 qm Nutzfläche. Zugleich profitiert die Immobilie von der günstigen Infrastruktur mit Stationen für Busse, Metro und Bahn in unmittelbarer

Nähe. Zum internationalen Flughafen Zaventem sind es nur 20 Autominuten. Zu den Objektqualitäten zählen neben der leistungsfähigen Klimatisierung die Möglichkeit der flexiblen Büroaufteilung sowie die komfortable Erschließung des Gebäudes.



Square de Meeûs, Brüssel

Ausschüttung und Liquiditätsverwendung

Zum Stichtag 31. Dezember 2016 hatte der *KanAm grundinvest Fonds* zehn Ausschüttungen seit Kündigung des Verwaltungsmandates am 29. Februar 2012 geleistet. Dabei wurden insgesamt rund 2 Mrd. EUR an die Anleger zurückgeführt. Alle Ausschüttungen waren zu 100 %¹⁾ steuerfrei für Privatanleger. In das zweite Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 fiel die bislang höchste Ausschüttung seit Beginn der Auflösung und Auszahlung (29. Februar 2012). Sie erfolgte am 25. Oktober 2016. Dabei wurden rund 720 Mio. EUR bzw. 10,00 EUR je Fondsanteil an die Anleger zurückgezahlt. Maßgeblichen Anteil an der höchsten Ausschüttung seit Beginn der Auflösung und Auszahlung hat der

Verkauf des ALPHA-Portfolios (weitere Informationen finden Sie im Kapitel »Immobilienverkäufe« ab Seite 20).

Verwendung der Liquidität

Grundsätzlich kann nur die frei verfügbare Liquidität zur Ausschüttung kommen. Diese ergibt sich aus der Summe der jeweils erzielten Verkaufspreise abzüglich regelmäßig bei Verkäufen anfallender Positionen. Dabei gilt nach der Rückführung sämtlicher Kredite an die Banken ein besonderes Augenmerk der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung der Fondsimmobilien und der Erhaltung ihrer Objektqualität. Diese hat Bedeutung im Hinblick auf die bestmög-

liche Veräußerbarkeit der Immobilien und wird von einem Attraktivierungsprogramm begleitet. Beispiele dazu für den Berichtszeitraum finden Sie, neben den Inhalten im Kapitel »Immobilienverkäufe«, auch im Kapitel »Immobilienbestand« ab Seite 42.

Detaillierte Risiko-Strategie bewertet die notwendigen Liquiditätseinbehalte

Mögliche Forderungen von Steuerbehörden, übliche Garantievereinbarungen in den Kaufverträgen, mögliche Gewährleistungsansprüche sowie Bewirtschaftungskosten erfordern auf Fondsebene Liquiditätseinbehalte zur

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

Risikovorsorge über den 31. Dezember 2016 hinaus. Zur Sicherstellung der langfristigen Zahlungsfähigkeit und zum Schutz des *KanAm grundinvest Fonds* vor einem Insolvenzrisiko wurde die Risiko-Policy weiterentwickelt, um die notwendigen Liquiditätseinbehalte so präzise wie möglich erfassen zu können.

Für jede einzelne Immobilie erfolgt eine strukturierte Risikoerfassung und Quantifizierung der Risiken und zukünftigen Verbindlichkeiten. Für diese Risiken wird die notwendige Liquidität bis zum jeweiligen Fristende bzw. Verfahrensabschluss ermittelt. Durch diesen Prozess wird die größtmögliche Planungssicher-

heit bei der Bestimmung der benötigten Liquidität und somit die höchstmögliche Ausschüttung an die Anleger zum jeweiligen Zeitpunkt gewährleistet.

Rund 2 Mrd. EUR Ausschüttungen seit Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens

(Stand: 31. Dezember 2016)

Ausschüttung	EUR je Anteil	Summe in EUR
10. April 2012	2,80	rd. 201 Mio.
8. Oktober 2012	1,30	rd. 93 Mio.
26. November 2012	1,00	rd. 72 Mio.
27. Mai 2013	2,10	rd. 150 Mio.
25. November 2013	2,10	rd. 150 Mio.
2. Juni 2014	1,00	rd. 72 Mio.
9. Dezember 2014	2,10	rd. 150 Mio.
6. Oktober 2015	3,00	rd. 215 Mio.
22. Juni 2016	2,00	rd. 143 Mio.
25. Oktober 2016	10,00	rd. 720 Mio.
SUMME	27,40	rd. 2 Mrd.

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

Risiko-Policy zur Bestimmung erforderlicher Liquiditätseinbehalte

Nach Übergabe des Fondsmanagements auf die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA wird die Ausschüttung des restlichen Fondsvermögens durch den Verkauf der noch verbliebenen Immobilien sowie durch Rückstellungen für die unter Risikogesichtspunkten zur Gewährleistung der Zahlungsfähigkeit noch temporär einzubehaltenden Liquidität bestimmt.

Die potenziellen Forderungen an das Fondsvermögen kommen insbesondere aus vier Bereichen:

1. Steuerforderungen und -risiken

Jede verkaufte Immobilie wird einer steuerlichen Nachprüfung unterzogen, deren Umfang sich nach den Steuergesetzen des jeweiligen Landes richtet und einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt. Da der *KanAm grundinvest Fonds* in sieben europäischen Ländern sowie in den USA und Kanada investiert war, hängt die Bearbeitungszeit von den jeweiligen nationalen Steuerbehörden ab. Darauf hat der *KanAm grundinvest Fonds* als Steuersubjekt keinen Einfluss, sodass zur Dauer der individuellen Prüfverfahren keine Angaben gemacht werden können. Außerdem sind für mögliche Korrekturen noch nicht rechtskräftiger Steuererklärungen pflichtgemäß Rückbehalte vorzunehmen. Zusätzlich bestehen Steuerrisiken, insbesondere aufgrund von nachträglichen Anpassungen der Besteuerungsgrundlagen. Schließlich besteht das Risiko nachträglicher Steueranpassungen und Nicht-Anerkennung von ursprünglich genehmigten Regelungen.

2. Gewährleistungen, Garantie- und Mängelbeseitigungsansprüche und -risiken

Typischerweise können bei Immobilienverkäufen auch nach Besitzübergang insbesondere Ansprüche der Käufer im gesetzlichen oder vertraglich festgelegten Rahmen entstehen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Gewährleistungen, Garantie- und Mängelbeseitigungsansprüche. Rechtssicherheit besteht insoweit erst nach Ablauf der Verjährungsfristen.

3. Rechtsrisiken

Risiken ergeben sich aus den gegenwärtigen und beendeten Rechtsverhältnissen des *KanAm grundinvest Fonds* gegenüber Käufern, Mietern, Dienstleistern oder Dritten inklusive der Betreiber Risiken des Sondervermögens.

4. Laufende Geschäftsvorfälle und Kosten der Fondsverwaltung

Da nach dem Verkauf aller Immobilien keine Mieteinnahmen mehr erzielt werden, sind insbesondere auch die Kosten für die Bewirtschaftung in der Liquiditäts-Rücklage zu berücksichtigen.

Um die erforderlichen Liquiditätseinbehalte präzise zu beziffern, hat KanAm Grund die Liquiditäts-Risiko-Policy weiterentwickelt. Die Identifikation und Bewertung von liquiditätswirksamen Risiken, die sich insbesondere nach dem Verkauf aller Immobilien auf das verbleibende Fondsvermögen auswirken können, erfolgt auf Immobilien- und Fondsebene. Dabei erfolgt die aktuelle Bewertung der Risiken so präzise wie möglich, auf Basis aller verfügbaren Informationen, der Historie der Immobilien und unter Einbeziehung von Experten in den Bewertungsprozess.

Auch wenn die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA und KanAm Grund alles daransetzen werden, die finale Auflösung und Auszahlung des Fonds weiter so zügig und transparent wie möglich für alle Anleger zu gestalten, sind weder das Unternehmen noch die Depotbank in der Lage, vorauszusagen, wie lange diese finale Abwicklungsarbeit exakt dauern wird. Nach den wenigen, bisher vorhandenen Erfahrungen ist jedoch von einem mehrjährigen Zeitraum auszugehen.

Mit der AGENDA 2016 *plus* sind jetzt die Weichen für einen nahtlosen und für alle Anleger möglichst belastungsfreien wie transparenten Übergang des Fondsmanagements auf die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA gestellt. Auch wenn die Verantwortung für die finale Auflösung des Fonds wechselt, sieht sich auch KanAm Grund den Anlegern weiterhin verbunden.

Anlegerstruktur

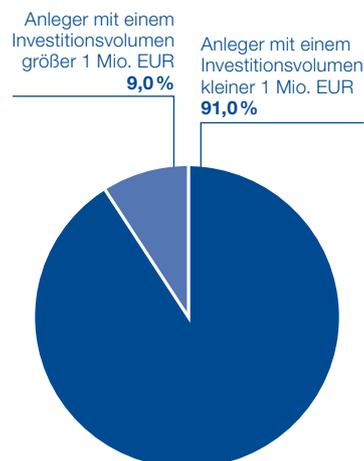


Cité du Retiro, Paris

Der *KanAm grundinvest Fonds* ist ein Publikumsfonds. Die Bestände verteilen sich überwiegend auf Kunden freier Vertriebspartner und Banken, die im Privatkundengeschäft tätig sind. Bei der Unterscheidung der Anleger nach deren Anlagevolumen können wir uns lediglich auf die Daten des KanAm Grund-Depots 2.0 beziehen, in dem zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 22,4 % ¹⁾²⁾ des gesamten Fondsvermögens verwahrt wurden.

Hier lag der Anteil der Anleger mit einem Investitionsvolumen von mehr als 1 Mio. EUR bei lediglich 9,0 %. 91,0 % der An-

Anlegerstruktur des *KanAm grundinvest Fonds* zum 29. Februar 2012 ¹⁾²⁾



leger hatten in der Regel wesentlich kleinere Beträge bis zu maximal 1 Mio. EUR angelegt.

Diese Anlegerstruktur kennzeichnet den *KanAm grundinvest Fonds* als Publikumsfonds mit hoher Anlegerdiversifikation.

¹⁾ im KanAmGrund-Depot 2.0 (ohne Berücksichtigung von Anlegersammelstellen/Plattformen)

²⁾ Die Angaben sind nicht vom Testat des Wirtschaftsprüfers erfasst.

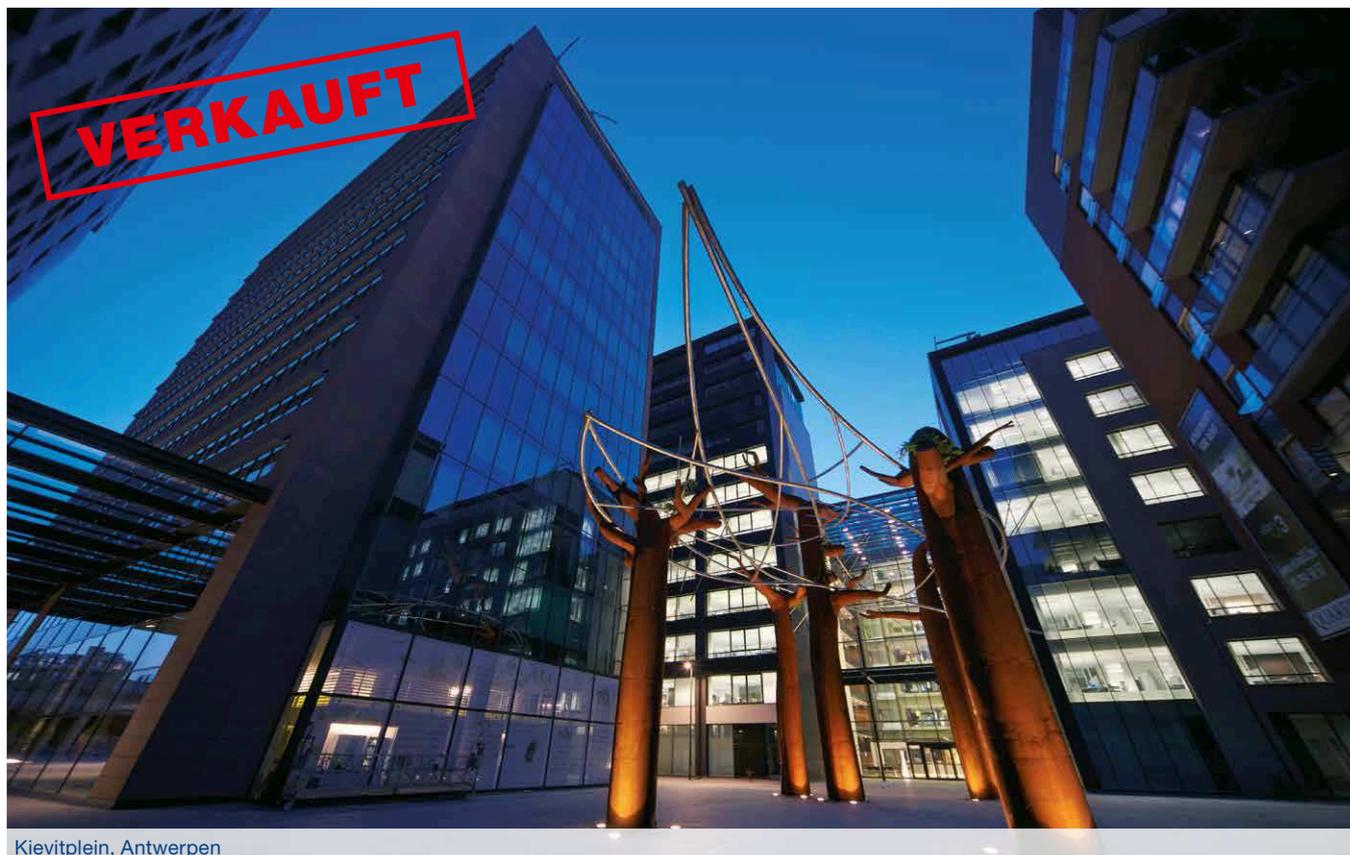
Immobilienportfoliostruktur

Nach den umfangreichen Immobilien-Veräußerungen während des Berichtszeitraumes besteht das Restportfolio des *KanAm grundinvest Fonds* nach dem 31. Dezember 2016 aus kleineren Objekten mit Verkehrswerten zwischen 25 Mio. EUR und 200 Mio. EUR. Sie haben ihre Standorte in Paris, Rotterdam sowie in Brüssel. Frankreich, Niederlande und

Belgien sind demnach die einzigen verbliebenen Märkte, nachdem gegenüber dem vorausgegangenen Jahresbericht (Stand 30. Juni 2016) Länder wie Luxemburg, Kanada und Lettland aus der geografischen Gewichtung fielen.

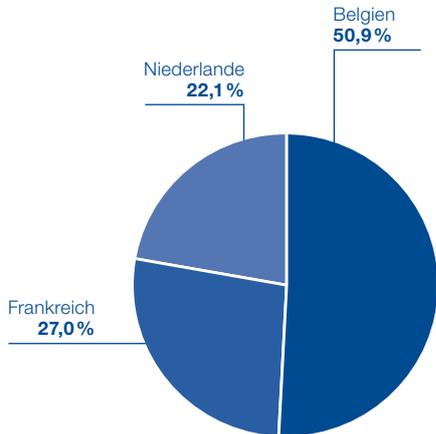
Nach der Veräußerung der einzigen Einzelhandelsimmobilie »Domina Shopping-

Center« in Riga/Lettland verschob sich die Aufteilung nach Nutzungsarten noch deutlicher in Richtung Büro. Hieraus resultierten zuletzt 95,1 % der Jahresmieterträge. Die übrigen Flächen dienten hauptsächlich der ergänzenden Nutzung in Form von Kfz-Stellplätzen (4,3 %).

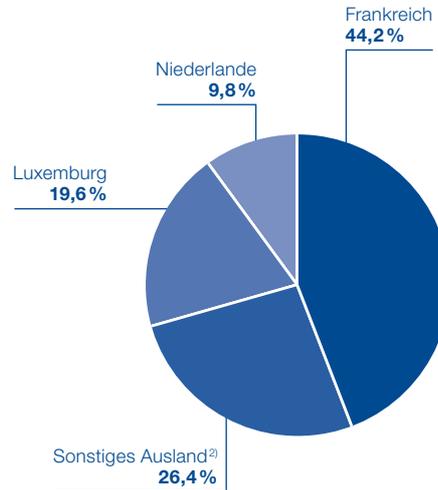


Geografische Verteilung der Immobilien nach Verkehrswertvolumen ¹⁾

per 31. Dezember 2016



Zum Vergleich per 30. Juni 2016

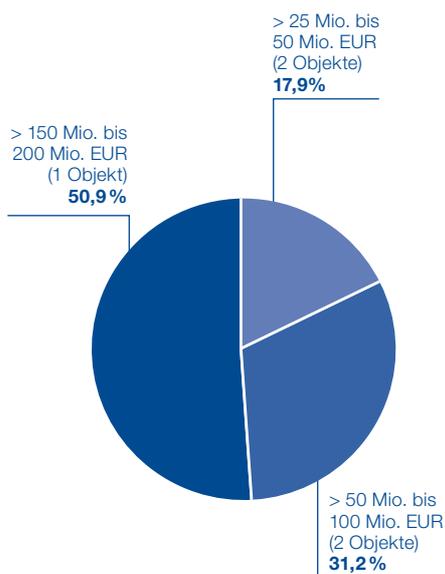


¹⁾ Basis: Verkehrswerte

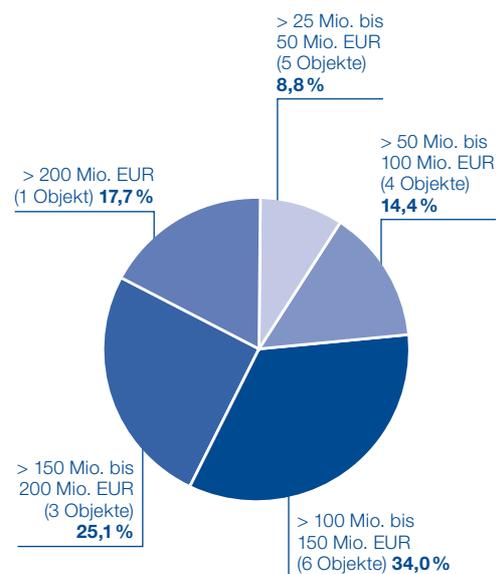
²⁾ Belgien, Kanada, Lettland und Großbritannien

Größenklassen der Immobilien nach Verkehrswertvolumen ¹⁾²⁾

per 31. Dezember 2016



Zum Vergleich per 30. Juni 2016



¹⁾ Basis: Verkehrswerte

²⁾ bei Immobilien-Gesellschaften Berücksichtigung entsprechend der Beteiligungsquote



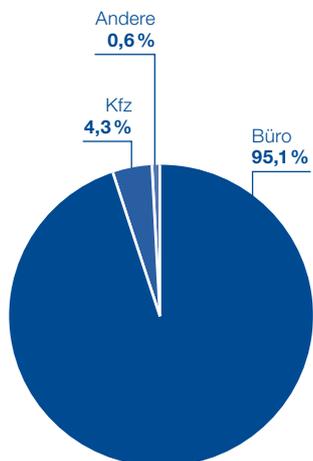
Kennzeichnend für die im *KanAm grundinvest Fonds* verbliebenen Gebäude ist deren hohe wirtschaftliche Restnutzungs-

dauer, die auch bei älteren Objekten durch die sorgfältige Bestandspflege fortlaufend optimiert wird. Auf Basis der Ver-

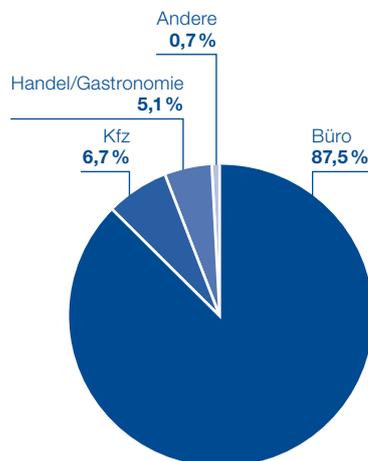
kehrswerte waren zum Stichtag 17,3 % aller Gebäude maximal zehn Jahre und weitere 17,9 % maximal 15 Jahre alt.

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahresmieterträgen

per 31. Dezember 2016

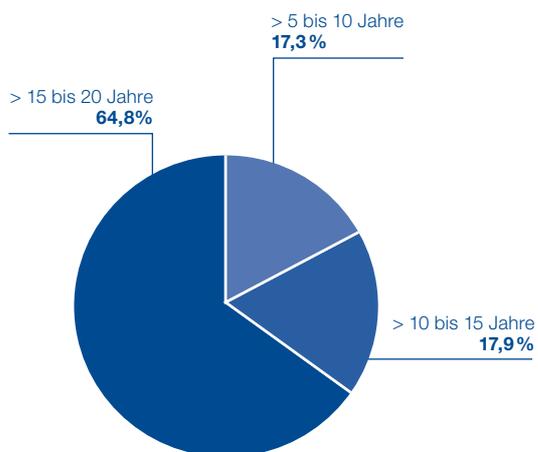


Zum Vergleich per 30. Juni 2016

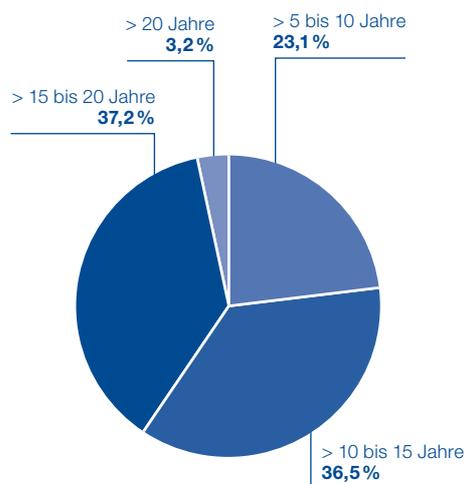


Wirtschaftliche Altersstruktur* der Immobilien nach Verkehrswertvolumen ¹⁾

per 31. Dezember 2016



Zum Vergleich per 30. Juni 2016



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

¹⁾ Basis: Verkehrswerte

Vermietung und Mieterbonität

Mieterbonität und Vermietungsleistung beeinflussen den Wert der Immobilien und damit ihre Veräußerbarkeit bzw. erzielbaren Verkaufspreise maßgeblich.

Die Vermietungsquote des *KanAm grundinvest Fonds* lag zum Berichtsstichtag bei 53,6%*.

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 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.

Die Mietverträge der restlichen Objekte im *KanAm grundinvest Fonds* sind mittel- bis langfristig geschlossen. Rund 71 % der aktuellen Vereinbarungen laufen mindestens bis 2020. Die Verträge sind zudem in der Regel indexiert. 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.

Mietänderungsrisiken im Mieterportfolio bestanden im Berichtszeitraum hauptsächlich aus auslaufenden Miet-

* Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der ab 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, welche vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

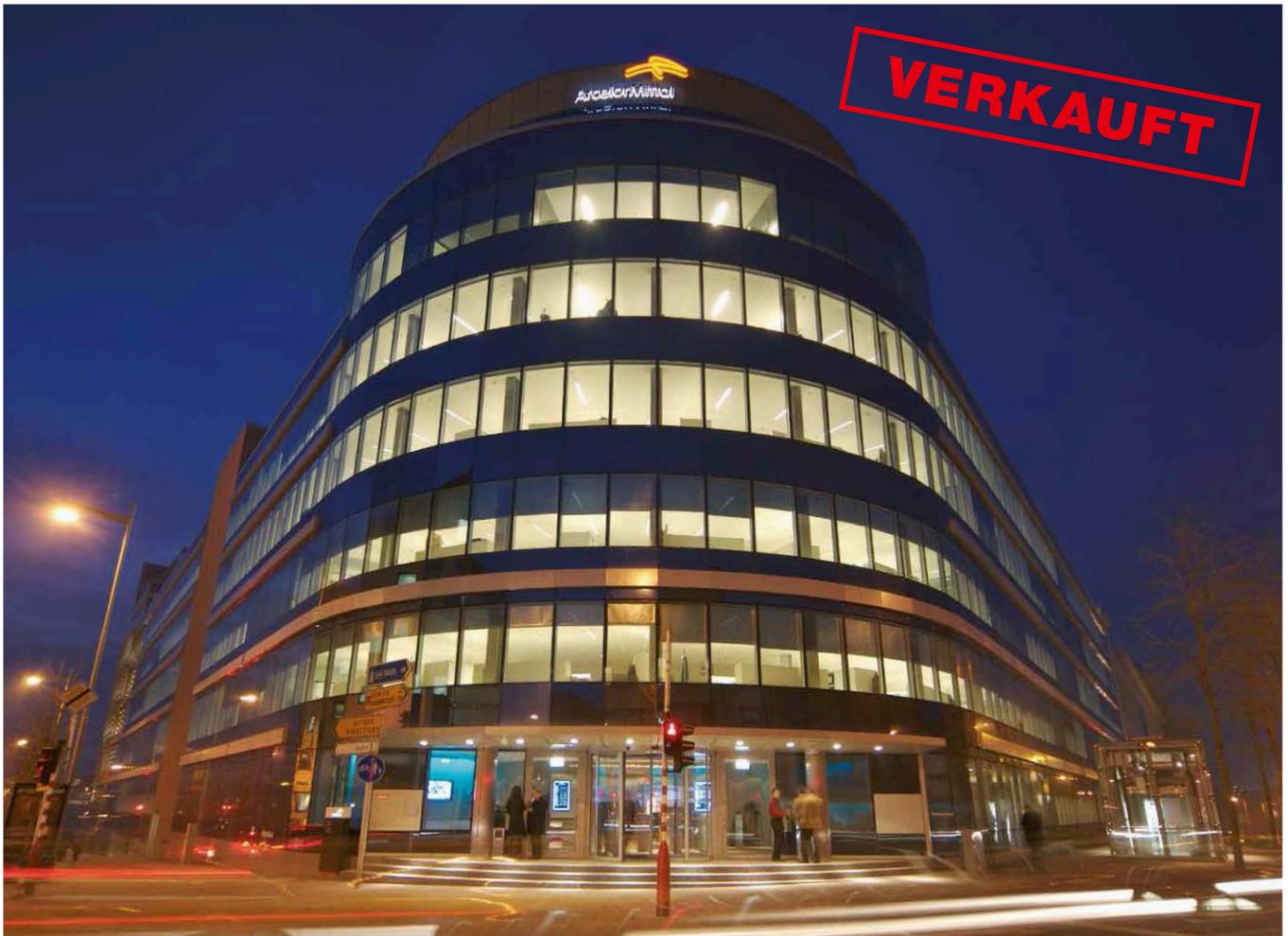
Auslaufende Mietverträge ¹⁾²⁾ (Stand: 31. Dezember 2016)

(auf Basis der Jahresmietträge)

zwischen dem 01.01.2017 und 31.12.2017	1,9%		
zwischen dem 01.01.2018 und 31.12.2018	27,0%		
zwischen dem 01.01.2019 und 31.12.2019	0,0%		
zwischen dem 01.01.2020 und 31.12.2020	7,2%		
zwischen dem 01.01.2021 und 31.12.2021	0,0%		
zwischen dem 01.01.2022 und 31.12.2022	0,0%		
zwischen dem 01.01.2023 und 31.12.2023	0,0%		
zwischen dem 01.01.2024 und 31.12.2024	0,0%		
zwischen dem 01.01.2025 und 31.01.2025	0,0%		
zwischen dem 01.01.2026 und 31.01.2026	1,5%		
nach dem 01.01.2027	62,4%		
unbefristet	0,0%		

¹⁾ bezogen auf den Bestand der Mietverträge, ohne Berücksichtigung der Leerstände

²⁾ inklusive aller zum Stichtag 31. Dezember 2016 bereits abgeschlossenen Neu- und/oder Anschlussmietverträge



Espace Petrusse, Luxemburg

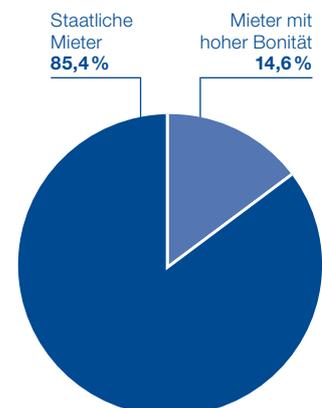
verträgen. Frühzeitige Vertragsverlängerungen und kurzfristige Anschlussvermietungen wirkten dem entgegen.

Hohe Bonität der Mieter

Für stabile Erträge und ein geringes Mietersausfallrisiko ist die Mieterbonität ein wichtiger Faktor. Sie hat deshalb auch Einfluss auf die Bewertung von Gewerbeimmobilien und die 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 sol-

vente Mieter. Bei der Auswahl gilt der Grundsatz: Je größer die Mietfläche, desto höher sind unsere Anforderungen an die Bonität des Mieters. Zum 31. Dezember 2016 waren 53,8 % der Flächen des Gesamtportfolios von Mietern genutzt, die über ein anerkanntes Rating internationaler Agenturen verfügen oder staatliche Mieter sind. Damit verfügen 100 % der Mieter mit Rating oder entsprechend eingestufte Mieter über eine hohe 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 Rating¹⁾



¹⁾ Die Angaben sind nicht vom Testat des Wirtschaftsprüfers erfasst.

Kredite und Währungsrisiken

Seit Ende Juni 2015 sind sämtliche Fremdfinanzierungen, die ursprünglich rund 2,39 Mrd. EUR betragen, vollständig an die Darlehensgeber zurückgeführt. Damit wurde 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* war zum Stichtag 31. Dezember 2016 weiterhin 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 2016 lagen die verbleibenden ungesicherten Fremdwährungspositionen bei rund 2,08 Mio. EUR, dies entspricht 0,2 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen.

2,39 Mrd. EUR getilgte Kredite seit Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens, per 29. Februar 2012

(aufgeschlüsselt nach Kalenderjahren)

Kalenderjahr	getilgte Kreditvolumina in EUR
2012 ¹⁾	1,145 Mrd.
2013	0,260 Mrd.
2014	0,639 Mrd.
2015 ²⁾	0,354 Mrd.
SUMME	2,39 Mrd.

¹⁾ 29. Februar bis 31. Dezember 2012

²⁾ 1. Januar bis 30. Juni 2015

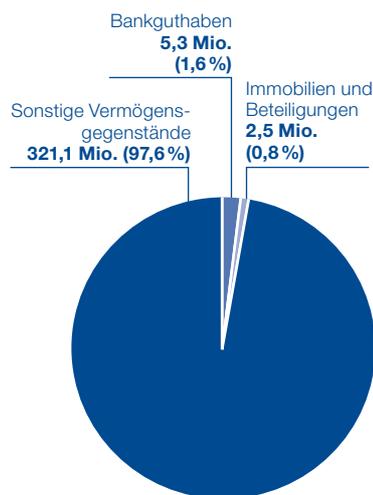
Den Kontrahentenrisiken hinsichtlich der Währungskursabsicherung wurde durch die Auswahl unterschiedlicher Absicherungspartner entgegengewirkt. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Vermögensübersicht – Fremdwährungen des KanAm grundinvest Fonds

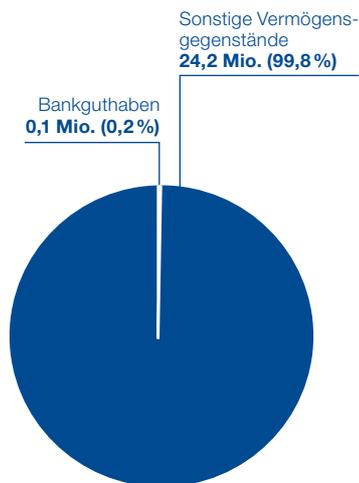
	CAD in Mio. EUR	USD in Mio. EUR	GBP in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1,75	0,00	0,21	1,96
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	229,56	22,97	0,38	252,91
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	18,07	0,05	0,02	18,14
Fremdwährungsposition	213,24	22,92	0,57	236,73
Devisentermingeschäfte	212,53	22,12	0,00	234,65
Offene Fremdwährungspositionen	0,71	0,80	0,57	2,08
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,05	0,06	0,03	0,15
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,04	0,05	0,04	0,13

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2016 siehe Seite 64.

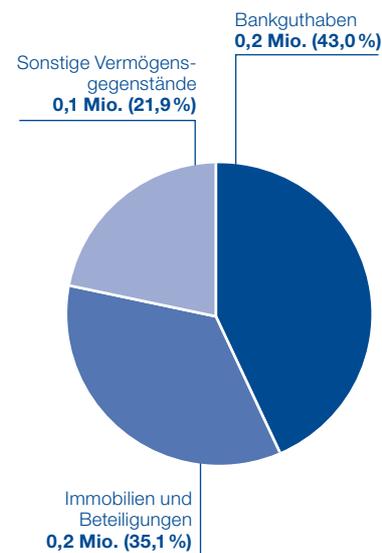
Vermögensgegenstände in CAD



Vermögensgegenstände in USD



Vermögensgegenstände in GBP



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 Europa 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 Immobilien des Sondervermögens ver-

kauft. 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 10 f., im Kapitel »Immobilienportfoliostruktur« auf den Seiten 32 ff., im Kapitel »Vermietung und Mieterbonität« auf den Seiten 36 f. sowie im Kapitel »Vermietung« auf der Seite 51 Bezug genommen.

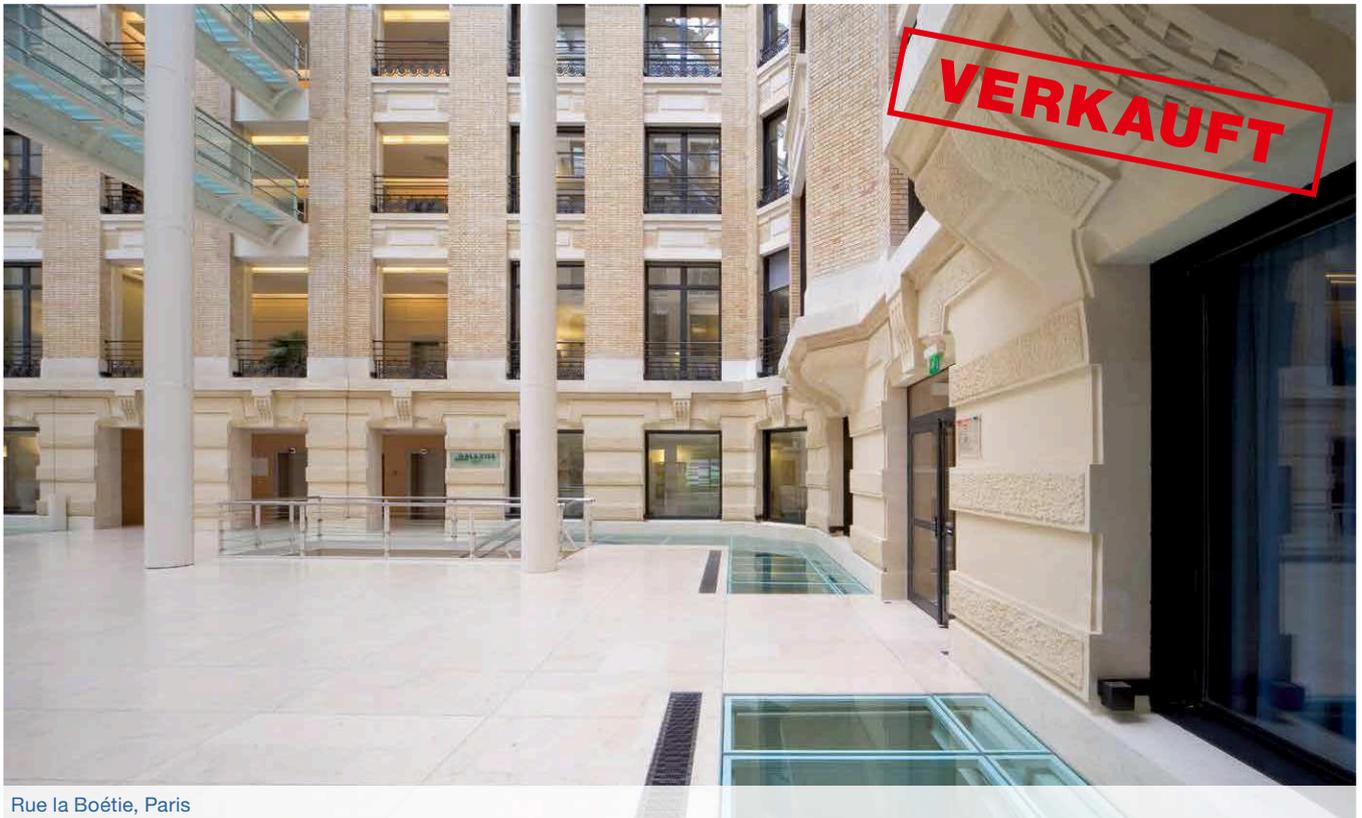
Adressenausfallrisiken: Wesentliche Adressenausfallrisiken sind das Mieterausfallrisiko, das Kontrahentenrisiko und das Emittentenrisiko. Die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds besitzt das Mieterrisiko. Das Mieterrisiko bezeichnet den Ausfall oder die Minderung von Mieterträgen aufgrund 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 Risi-

ko 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.



Rue la Boétie, Paris

Informationen zu sonstigen Marktpreisrisiken im Berichtszeitraum finden sich im Kapitel »Kredite und Währungsrisiken« auf den Seiten 38 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 Liquiditätsrisiko 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 Liquiditätsverwendung« auf der Seite 28, »Risiko-Policy« auf Seite 30 sowie »Kredite und Währungsrisiken« auf den Seiten 38 f.

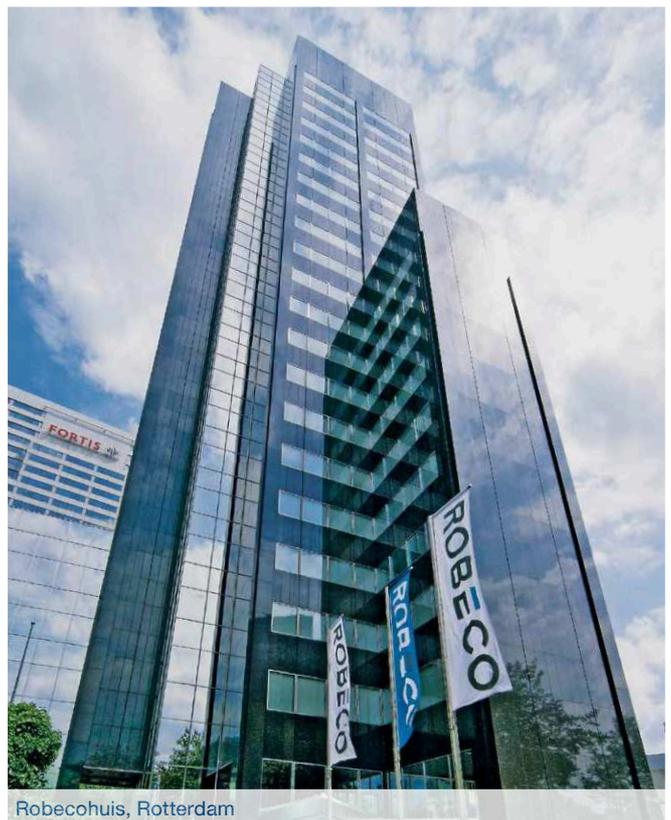
Operationelle Risiken: Die Kapitalverwaltungsgesellschaft identifiziert im Rahmen ihres Risikomanagements regelmäßig Risiken bei den wesentlichen fondsbezogenen Geschäftsprozessen und steuert diesen durch risikomindernde Maßnahmen wie z. B. Kontrolle ausgewählter Prozesse und regelmäßige Feedbackrunden entgegen. Auf Risiken, die im Berichtszeitraum bestanden, wird in den einzelnen Kapiteln des Berichts eingegangen.

Immobilienbestand

zum 31. Dezember 2016

Aus Gründen lokaler Marktentwicklungen und aktueller Leerstände bzw. kurzer Mietvertragslaufzeiten konnten vier im Fonds verbliebene Immobilien, die lediglich rund 5 % des ursprünglichen Immobilienvermögens repräsentieren, nicht bis zum 31. Dezember 2016 verkauft werden. Diese Objekte wurden stattdessen mit detaillierten Maßnahmenkatalogen zur Attraktivierung inklusive der notwendigen Investitionsrückstellungen an die Depotbank übergeben, um in diesem Jahr einen Verkauf vorzubereiten. Beim Modernisierungsprozess und bei der Neuvermietung wird die KanAm Grund Group der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA bei Bedarf beratend zur Seite stehen. Dieses Vorgehen entspricht der mit der Bank vereinbarten Strategie AGENDA 2016 *plus*, um auch nach Übergang des Verwaltungsmandates auf die Depotbank den größtmöglichen Ertrag für die Anleger zu erzielen. Bei den vier verbliebenen Immobilien handelt es sich um: Le Colombia (Bois-Colombes/Paris), Onyx (Clichy-la-Garenne/Paris), Blaak 555 (Rotterdam) und Robecohuis (Rotterdam).

Immobilienbestand



Ausblick

Erfolgreiche Umsetzung der AGENDA 2016

Stand: 10. März 2017

100 %

DES KREDITVOLUMENS
GETILGT

rund **95 %**

DES URSPRÜNGLICHEN
IMMOBILIENBESTANDS VERKAUFT

rund **4,4 MRD. EUR**

AUSSCHÜTTUNGSVOLUMEN UND
KREDITRÜCKFÜHRUNG SEIT
KÜNDIGUNG DER VERWALTUNG
DES SONDERVERMÖGENS

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

dies ist der letzte Bericht der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nach einer erfolgreichen Abwicklung des *KanAm grundinvest Fonds*. Wir freuen uns, die Ziele unserer AGENDA 2016 noch vor dem Ende des Verwaltungsmandates weitestgehend erreicht zu haben: Rund 95 % des ursprünglichen Immobilienvermögens sind veräußert, 100 % des Kreditvolumens in Höhe von rund 2,39 Mrd. EUR sind getilgt, und in zehn Einzelausschüttungen wurden bereits rund 2 Mrd. EUR an die Anleger ausgeschüttet. Auf Basis der letzten Verkäufe durch KanAm Grund wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 die nächste Ausschüttung durch die Depotbank erfolgen.

Die Verantwortung für die Restabwicklung des Fonds geht mit Ablauf des 31. Dezember 2016 gemäß § 39 Abs. 1 InvG auf die Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg, über. Die Depotbank übernimmt ein zu ver-

waltendes Fondsvermögen von noch rund 1,4 Mrd. EUR, das sukzessive zur Ausschüttung kommt.

Forderungen von Steuerbehörden, übliche Garantievereinbarungen in den Kaufverträgen, mögliche Gewährleistungsansprüche sowie Bewirtschaftungskosten erfordern auf Fondsebene Liquiditätseinbehalte zur Risikovorsorge über den 31. Dezember 2016 hinaus. Zur Sicherstellung der langfristigen Zahlungsfähigkeit und zum Schutz des *KanAm grundinvest Fonds* vor einem Insolvenzzrisiko wurde die Risiko-Policy weiterentwickelt, um die notwendigen Liquiditätseinbehalte so präzise wie möglich erfassen zu können und somit die höchstmögliche Ausschüttung an die Anleger zum jeweiligen Zeitpunkt zu gewährleisten.

Nach Ablauf sämtlicher Fristen wird die Depotbank die Endabrechnung vornehmen und das dann verbleibende Fonds-

vermögen an die Anleger auszahlen. Ein genauer Zeitpunkt hierfür kann derzeit leider noch nicht bestimmt werden.

Ziele der AGENDA 2016 erreicht

Mit dem Verkauf von 48 Immobilien bzw. rund 95 % des ursprünglichen Immobilienvermögens hat das Fondsmanagement das Kernziel »Bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes« weitestgehend realisiert.

Aus Gründen lokaler Marktentwicklungen und aktueller Leerstände bzw. kurzer Mietvertragslaufzeiten konnten vier im Fonds verbliebene Immobilien, die lediglich rund 5 % des ursprünglichen Immobilienvermögens repräsentieren, nicht bis zum 31. Dezember 2016 verkauft werden. Diese Objekte wurden stattdessen mit detaillierten Maßnahmenkatalogen zur Attraktivierung inklusive der notwendigen Investitionsrückstellungen an die Depotbank

übergeben, um in diesem Jahr einen Verkauf vorzubereiten. Beim Modernisierungsprozess und bei der Neuvermietung wird die KanAm Grund Group der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA bei Bedarf beratend zur Seite stehen. Dieses Vorgehen entspricht der mit der Bank vereinbarten Strategie AGENDA 2016 *plus*, um auch nach der Übergabe des Fondsmanagements an die Depotbank den größtmöglichen Ertrag für die Anleger zu erzielen. Bei den Immobilien handelt es sich um: Le Colombie (Bois-Colombes/Paris), Onyx (Clichy-la-Garenne/Paris), Blaak 555 (Rotterdam) und Robecohuis (Rotterdam).

Ein weiteres wichtiges Kernziel der AGENDA 2016 wurde längst erreicht: die Entschuldung des *KanAm grundinvest Fonds*. 100 % der Kredite in Höhe von insgesamt 2,39 Mrd. EUR wurden an die Banken zurückgeführt.

Das Fondsmanagement hatte im Oktober 2016 die zehnte und bis dahin höchste Ausschüttung im Volumen von 720 Mio. EUR bzw. 10,00 EUR je Anteil vorgenommen. Unter Berücksichtigung der zur Sicherstellung der langfristigen Zahlungsfähigkeit und der zum Schutz des *KanAm grundinvest Fonds* entwickelten

Risiko-Policy wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 die nächste Ausschüttung durch die Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA erfolgen.

Depotbank übernimmt Ziele und Werte

Um den Übergang des Verwaltungsmandates auf die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA nach dem 31. Dezember 2016 reibungslos zu vollziehen, hatte das Fondsmanagement seine bewährte Auflösungsstrategie bereits den kommenden Herausforderungen entsprechend fortgeschrieben. Die bisherigen Grundwerte und Ziele im Sinne der Anleger behalten ihre Gültigkeit.

Die Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA wird Sie zukünftig durch jährliche Abwicklungsberichte über den jeweiligen Stand der Restabwicklung unterrichten und die weiteren Ausschüttungen vornehmen. Risiken durch die Migration des Sondervermögens auf die Depotbank sind daher nicht zu erwarten. Informationen zum *KanAm grundinvest Fonds* erhalten Sie auch über den 31. Dezember 2016 hinaus auf der Website der KanAm Grund unter www.kanam-grund.de. Anleger, die sich

für den Fondsnewsletter registriert haben, erhalten auch über diesen Kanal weiterhin aktuelle Informationen.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, Sie dürfen also erwarten, dass Sie auch weiterhin regelmäßig und aktuell informiert werden und Ihre Interessen auch nach Ende unseres Verwaltungsmandates treuhänderisch gewahrt bleiben.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihr Verständnis sowie unseren Mitarbeitern für ihren ganz außerordentlichen Einsatz, mit dem sie die Veräußerung von rund 95 % des ursprünglichen Immobilienbestandes sowie die Rückführung sämtlicher Darlehen und Ausschüttungen von zusammen insgesamt rund 4,4 Mrd. EUR in den vergangenen fünf Jahren so erfolgreich bewältigten.

Sie möchten weitere Informationen?



Dieser QR-Code leitet Sie direkt auf unsere Internetseite.

Frankfurt am Main, 10. März 2017

Mit freundlichen Grüßen

Olivier Catusse

Heiko Hartwig

Hans-Joachim Kleinert

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Zahlen und Fakten

- [48] Rendite, Bewertung und Vermietung
- [52] Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- [56] Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- [62] Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- [63] Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- [66] Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- [67] Verzeichnis der eingegangenen Verkaufsverpflichtungen
- [68] Ertrags- und Aufwandsrechnung
- [72] Verwendungsrechnung
- [73] Darstellung der bisher erfolgten Ausschüttungen
- [74] Entwicklung des Fondsvermögens
- [76] Entwicklung des *KanAm grundinvest Fonds*
- [77] Vermerk des Abschlussprüfers
- [78] Steuerliche Hinweise
- [89] Einkommensteuerliche Zwischengewinne
- [89] Immobilien- und Aktiengewinne
- [90] Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG
- [92] Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttungen, Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge, Anlageergebnis
- [93] Gremien

Rendite, Bewertung und Vermietung

Renditekennzahlen zum 31. Dezember 2016

	Gesamt in %
I. Immobilien	
Bruttoertrag	3,5 ¹⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5 ¹⁾
Nettoertrag	2,0 ¹⁾
Wertveränderungen	2,6 ¹⁾
Ausländische Ertragsteuern	-0,2 ¹⁾
Ausländische latente Steuern	0,0 ¹⁾
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,4 ¹⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,4 ²⁾
Währungsänderungen	0,0 ²⁾
Gesamtergebnis	4,4²⁾
II. Liquidität	-0,1³⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,0⁴⁾
Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	-0,8⁵⁾

- ¹⁾ bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen
- ²⁾ bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen
- ³⁾ erwirtschaftet mit dem im Durchschnitt des Berichtszeitraumes investierten Liquiditätsanteil
- ⁴⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen
- ⁵⁾ Berechnung für den 1-Jahreszeitraum vom 31. Dezember 2015 bis zum 31. Dezember 2016

Entwicklung der Renditekennzahlen

	30.12.2016 Gesamt in %	30.06.2016 Gesamt in %	30.06.2015 Gesamt in %	30.06.2014 Gesamt in %
I. Immobilien				
Bruttoertrag	3,5	4,8	4,7	4,7
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5	-2,0	-1,4	-1,0
Nettoertrag	2,0	2,8	3,3	3,7
Wertveränderungen	2,6	-6,0	-2,9	-5,1
Ausländische Ertragsteuern	-0,2	2,7	-0,6	0,4
Ausländische latente Steuern	0,0	0,3	0,1	0,8
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,4	-0,2	-0,1	-0,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,4	-0,2	-1,5	-2,0
Währungsänderungen	0,0	-0,9	-0,3	0,0
Gesamtergebnis	4,4	-1,1	-1,8	-2,0
II. Liquidität	-0,1	0,1	0,1	0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,0	-1,1	-1,5	-1,9
Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	-0,8	-2,4	-2,9	-3,1

Erläuterungen zu den Rendite-kennzahlen des KanAm grundinvest Fonds zum 31. Dezember 2016

Im Berichtszeitraum wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 3,5 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und sonstigen Erträge zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 2,0 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Ergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien, Rücklagen für Sondermaßnahmen, Projekt- und Vermietungskosten, Instandhaltung und Mieterausbauten sowie den Veräußerungsergebnissen zusammen. Der Renditeanteil aus Wertveränderungen führt zu einer Ergebniserhöhung von 2,6 Prozentpunkten.

Unter der Position **ausländische Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern als auch Rückstellungen für noch voraussichtlich fällige Ertragsteuern dieses Berichtszeitraumes zusammengefasst; diese minderten den Nettoertrag um insgesamt 0,2 Prozentpunkte.

Bei künftigen Immobilienverkäufen im Ausland fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **ausländischen latenten Steuern** wurde bereits ausreichend Vorsorge getroffen, so dass diese Position keinen Einfluss auf das Ergebnis hat

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von 4,4 %.

Wird dieses **Ergebnis um den Darlehensaufwand** vermindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen, erhält man das Ergebnis nach Darlehensaufwand. Damit erfolgt bei dieser Kennzahl grundsätzlich eine Veränderung der Be-

zugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Da alle Darlehen zurückgezahlt wurden beläuft sich dieses Ergebnis zum 31. Dezember 2016 ebenfalls auf 4,4 %.

Unter Berücksichtigung von **Währungsänderungen**, die das Gesamtergebnis im Berichtszeitraum nicht beeinflussen, führt dies zu einem Gesamtergebnis von 4,4 %.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Berichtszeitraum -0,1 %. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Zinserträge bzw. Negativ-Zinsen der Liquiditätsanlagen zum durchschnittlich investierten Liquiditätsvermögen.

Das Immobilien- und das Liquiditätsergebnis liefern das **Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten**. Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Fondsvermögen, ergibt sich eine Rendite von 3,0 % vor Fondskosten bzw. - 0,8 % entsprechend der BVI-Methode nach Fondskosten.

Kapitalinformationen zum 31. Dezember 2016

(Durchschnittszahlen*)

	in Mio. EUR
Direkt gehaltene Immobilien**	744,1
Immobilien gesamt	1.224,9
Liquidität	544,8
Fondsvolumen	1.763,8

* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 7 Monatsendwerten im Zeitraum 30. Juni 2016 bis 31. Dezember 2016 ermittelt.

** eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Berichtszeitraum

Bewertungsinformationen	Gesamt in Mio. EUR
Immobilienvermögen	
Gutachterliche Verkehrswerte	374,2
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	27,5
Sonstige positive Wertveränderungen ¹⁾	2,0
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	0,0
Sonstige negative Wertveränderungen ¹⁾	11,7
Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt	27,5
Sonstige Wertveränderungen gesamt	-9,7
Wertveränderungen gesamt	17,8

¹⁾ unter Einbeziehung der Rückstellungen für Capital Gains Taxes

Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2016

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	Frankreich in %	Niederlande in %	Direkt- investments gesamt in %	Beteili- gungen in %	Gesamt in %
Büro/Archiv	93,7	91,0	92,3	100,0	95,1
Kfz	6,1	7,4	6,8	0,0	4,3
Andere	0,2	1,6	0,9	0,0	0,6
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2016 ¹⁾

(auf Basis der Bruttosollmiete p.a.)

Leerstand	Frankreich in %	Niederlande in %	Direkt- investments gesamt in %	Beteili- gungen in %	Gesamt in %
Büro/Archiv	52,5	74,8	63,4	0,0	43,6
Kfz	2,4	5,2	3,7	0,0	2,6
Andere	0,3	0,6	0,4	0,0	0,3
Vermietungsquote	44,9	19,4	32,4	100,0	53,6

Auslaufende Mietverträge ²⁾ (Stand: 31. Dezember 2016)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	Frankreich in %	Niederlande in %	Direkt- investments gesamt in %	Beteili- gungen in %	Gesamt in %
2017	1,2	15,6	5,0	0,0	1,9
2018	97,8	0,0	71,8	0,0	27,0
2019	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	71,6	19,1	0,0	7,2
2021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2022	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2023	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2026	1,0	12,8	4,1	0,0	1,5
2027 und länger	0,0	0,0	0,0	100,0	62,4
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der ab 1.1.2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, welche vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

²⁾ Bezogen auf den Bestand der Mietverträge, ohne Berücksichtigung der Leerstände.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016

Vermögenswerte	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien¹⁾			
Geschäftsgrundstücke		183.800.000,00	13,3
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften²⁾			
1. Mehrheitsbeteiligungen		186.568.277,71	13,5
III. Liquiditätsanlagen³⁾			
Bankguthaben		717.353.143,17	51,8
(davon in Fremdwährung: 4.062.653,43 EUR)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände⁴⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	9.323.793,02		
(davon in Fremdwährung: 4.590.149,10 EUR)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	174.994.801,51		
3. Andere	278.225.984,64	462.544.579,17	33,4
(davon in Fremdwährung: 244.258.127,76 EUR)			
(insgesamt in Fremdwährung: 248.848.276,86 EUR)			
Summe der Vermögenswerte		1.550.266.000,05	112,0

Fortsetzung auf Seite 54

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2016 siehe Seite 64.

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

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 56 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 58 ff.

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 62

⁴⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 63

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des *KanAm grundinvest Fonds* verminderte sich aufgrund von acht Immobilienverkäufen, von Wertveränderungen der im Bestand gehaltenen Immobilien sowie von Währungskursänderungen um 1.101,9 Mio. EUR auf insgesamt 183,8 Mio. EUR.

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

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2016 nach den Veräußerungen von acht Immobilien (53, Quai d'Orsay, Tour Europe, Tour Egée und Le Stadium, Frankreich, PwC-Toren, Niederlande, Domina Shopping-Center, Lettland und E-Commerce Phase I & Phase II, Kanada) insgesamt noch vier Objekte, davon je zwei in Frankreich und den Niederlanden.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des *KanAm grundinvest Fonds* entnommen werden (siehe Seite 56 ff.).

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der *KanAm grundinvest Fonds* ist an acht Immobilien-Gesellschaften beteiligt, davon vier in Luxemburg und jeweils eine in Frankreich, Kanada, Belgi-

en und Großbritannien, wovon es sich bei sieben um Immobilien-Gesellschaften handelt, aus denen die Immobilie bereits veräußert wurde. In der Berichtsperiode wurden die Gesellschaften KanAm Grund Espace Petrusse S.A., Luxemburg sowie Delftse Poort CV, Niederlande veräußert. Des Weiteren wurden im Rahmen der Abwicklung zum Ende des Berichtszeitraumes die drei Luxemburger Immobilien-Gesellschaften KanAm Grund Emporium S.à.r.l, KanAm Grund Extimus S.à.r.l. und KanAm Grund Vitrum S.à.r.l. auf die Gesellschaft KanAm Grund Excio S.à.r.l. übertragen. Die von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien wurden bereits im Berichtszeitraum veräußert. Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verminderte sich auf 186,6 Mio. EUR.

Das Beteiligungsvermögen hat einen Anteil von 13,5 % am Fondsvermögen.

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** erhöhten sich gegenüber dem letzten Bericht unter Berücksichtigung der Verkaufserlöse und der erfolgten Zwischenausschüttung um 526,8 Mio. EUR auf insgesamt 717,4 Mio. EUR.

Die Bankguthaben (717,4 Mio. EUR) sind als Tages- und Festgelder (217,0 Mio. EUR bzw. 104,0 Mio. EUR) sowie auf laufenden Bankkonten (396,4 Mio. EUR) angelegt und betragen 51,8 % des Fondsvermögens.

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 9,3 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der noch offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2017.

Bei den Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (175,0 Mio. EUR) handelt es sich um Forderungen aus der Übertragung von Beteiligungen an drei Luxemburger Immobilien-Gesellschaften (157,7 Mio. EUR), Forderungen an eine belgische Immobilien-Gesellschaft auf Grund Eigenkapitalrückführung (14,3 Mio. EUR) sowie ein Gesellschafterdarlehen an die belgische Immobilien-Gesellschaften KanAm Grund Square de Meeûs S.A.

Die Anderen Vermögensgegenstände (278,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus einbehaltener Quellensteuer aus dem Verkauf von Immobilien (242,8 Mio. EUR), aus Steuererstattungen (21,8 Mio. EUR) aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (1,9 Mio. EUR), geleisteten Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (3,6 Mio. EUR) sowie aus Umsatzsteuer (3,5 Mio. EUR).

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016

Fortsetzung von Seite 52

Verbindlichkeiten und Rückstellungen	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus¹⁾			
1. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 5.340.392,03 EUR)	12.565.247,17		
2. Kautionen (davon in Fremdwährung: 58.104,04 EUR)	1.174.662,49		
3. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 6.694.262,87 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 12.092.758,94 EUR)	<u>38.526.225,02</u>	52.266.134,68	3,7
VI. Rückstellungen¹⁾ (davon in Fremdwährung: 6.043.378,95 EUR)		114.371.981,76	8,3
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen		166.638.116,44	12,0
Summe der Vermögenswerte (von Seite 52)		1.550.266.000,05	112,0
VII. Fondsvermögen		1.383.627.883,61	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2016 siehe Seite 64.
Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 63

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** (12,6 Mio. EUR) beinhalten vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

Die **Verbindlichkeiten aus Kauttionen** (1,2 Mio. EUR) bestehen gegenüber französischen (1,1 Mio. EUR) und kanadischen Mietern (0,1 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (38,5 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus noch nicht geflossenen Verkaufsnebenkosten aus der Veräußerung von Immobilien (32,2 Mio. EUR), aus noch offenen Devisentermingeschäften (1,3 Mio. EUR), aus Vergütungsforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft (1,4 Mio. EUR) und der Depotbank (0,2 Mio. EUR). Weiterhin werden hier Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (0,3 Mio. EUR), gegenüber Versicherungen (0,7 Mio. EUR) sowie aus Sicherheitseinbehalten (0,2 Mio. EUR) ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen (114,4 Mio. EUR) wurden im Wesentlichen für Ertragsteuern (68,9 Mio. EUR) gebildet.

Daneben bestehen Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) der direkt gehaltenen Immobilien.

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 2016 ist auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 0,6 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 16,1 Mio. EUR als sonstige wertbeeinflussende Faktoren mit dem Beteiligungswert verrechnet.

Die Instandhaltungsrückstellungen (inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel) betragen

14,2 Mio. EUR. Daneben bestehen Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten (11,1 Mio. EUR) sowie für offene Versicherungsfälle (4,1 Mio. EUR). Für nicht umlagefähige Betriebskosten wurden Rückstellungen in Höhe von 1,7 Mio. EUR, für Umsatzsteuern in Höhe von 0,6 Mio. EUR eingestellt. Für Prüfungs-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Veröffentlichungskosten wurden Rückstellungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 1.383,6 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 19,32 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am *KanAm grundinvest Fonds* veränderte sich zwischen dem 30. Juni 2016 und dem 31. Dezember 2016 u. a. unter Berücksichtigung der Ausschüttung am 25. Oktober 2016 in Höhe von 10,00 EUR von 28,81 EUR auf 19,32 EUR. Dies bedeutet ein Ergebnis von 0,51 EUR je Anteil. Es ergibt sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 eine Wertentwicklung von - 0,8 % p. a. nach BVI-Berechnungsmethode für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds.

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2016

		1
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Laufende Nummer		Le Colombia
Name der Immobilie		Frankreich
Land		92270 Bois-Colombes,
Lage des Grundstücks		60, Avenue de l'Europe
Art des Grundstücks ¹⁾		G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ²⁾³⁾	in EUR	36.100.000,00
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,6
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		12/2003
Bau-/Umbaujahr		2003
Grundstücksgröße	in qm	3.352
Nutzfläche Gewerbe	in qm	10.143
Nutzfläche Wohnen	in qm	–
Art der Nutzung ⁵⁾		B 94 %, Kfz 6 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR	3.120,9
Restnutzungsdauer	in Jahren	57
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		32,4
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren	0,5
Mieteinnahmen 01.07.2016–31.12.2016 ²⁾⁸⁾	in TEUR	3.120,9 ¹⁰⁾
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.01.2017–31.12.2017 ²⁾⁸⁾⁹⁾	in TEUR	3.120,9 ¹⁰⁾
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		0,0

			Summe Immobilien
2	3	4	
ONYX	Blaak 555	Robecohuis	
Frankreich	Niederlande	Niederlande	
92110 Clichy-la-Garenne, 10/12, Rue Marc Bloch	3011 GB Rotterdam, Blaak 555	3011 AG Rotterdam, Coolsingel 120	
G	G	G, E	
-	- ¹⁰⁾	-	
64.800.000,00	52.000.000,00	30.900.000,00	183.800.000,00
4,7	3,8	2,2	13,3
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
03/2009	10/2004	06/2007	
2009	1996	1991/2001	
3.707	966	2.624	
16.407	28.209 ¹⁰⁾	19.019	
-	-	-	
B 93 %, Kfz 6 %, A 1 %	B 97 %, Kfz 3 %	B 87 %, Kfz 13 %	
K, L, TG	K, L, TG, A	K, L, TG, A	
3.977,5	4.610,7	3.505,5	
63	50	55	
24,3	67,8	0,0	
1,3	3,7	0,7	
3.977,5 ¹⁰⁾	4.610,7 ¹⁰⁾	3.505,5 ¹⁰⁾	
3.977,5 ¹⁰⁾	4.610,7 ¹⁰⁾	3.505,5 ¹⁰⁾	
0,0	0,0	0,0	

Fußnoten siehe Seite 61

Fortsetzung von Seite 57

	II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	III. Immobilien-Gesellschaften, deren Objekte aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft wurden
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma, Rechtsform, Sitz der Gesellschaft	KanAm Grund Square de Meeüs S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel	KanAm Grund Emporium S.à r.l., 5, Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg ¹⁴⁾
Gesellschaftskapital ¹²⁾	170.774.290,76 EUR	132.100.074,50 EUR
Beteiligungsquote	in % 99,9998	100
Übergang von Nutzen und Lasten	12/2004	05/2007 ¹⁴⁾
Gesellschafterdarlehen	3.000.000,00 EUR	0,00 EUR
Verkehrswert der Beteiligung ²⁾	in EUR 169.033.422,88	0,00
Anteil am Fondsvermögen	in % 12,2	0,0
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	5	
Name der Immobilie	Square de Meeüs	¹⁵⁾
Land	Belgien	
Lage des Grundstücks	1050 Brüssel, 8 Square de Meeüs/ 36 Rue du Trône	
Art des Grundstücks ¹⁾	G	
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	–	
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ^{2) 3) 13)}	in EUR 190.400.000,00	
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 –	–
Objektdate		
Übergang von Nutzen und Lasten	12/2004	
Bau-/Umbaujahr	1978, 2013–2015	
Grundstücksgröße	in qm 10.862	
Nutzfläche Gewerbe	in qm 39.711 ¹⁰⁾	
Nutzfläche Wohnen	in qm –	
Art der Nutzung ⁵⁾	B 100 %	
Ausstattung ⁶⁾	K, L, TG	
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR – ¹³⁾	
Restnutzungsdauer	in Jahren 52	
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	– ¹³⁾	
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren – ¹³⁾	
Mieteinnahmen 01.07.2016–31.12.2016 ^{2) 8)}	in TEUR – ¹³⁾	
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.07.2017–30.12.2017 ^{2) 8) 9)}	in TEUR – ¹³⁾	
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	0,0	

Fortsetzung von Seite 59

III. Immobilien-Gesellschaften, deren Objekte aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft wurden			Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
Firma, Rechtsform, Sitz der Gesellschaft	KanAm Grund Paris Holding Immobilière SAS, 3, Rue du Colonel Moll, 75017 Paris	KanAm 30 South Colonnade Ltd., 15 Kingsway, London WC2B 6UN	
Gesellschaftskapital ¹³⁾	839.482,57 EUR	200.000,00 GBP	
Beteiligungsquote	in %	100	100
Übergang von Nutzen und Lasten		06/2013	12/2005
Gesellschafterdarlehen		0,00 EUR	0,00 GBP
Verkehrswert der Beteiligung ²⁾	in EUR	680.659,52	208.177,99
Anteil am Fondsvermögen	in %	0,0	0,0
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		¹⁷⁾	¹⁸⁾
Name der Immobilie			
Land			
Lage des Grundstücks			
Art des Grundstücks ¹⁾			
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ^{2) 3) 14)}	in EUR		190.400.000,00
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			
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		
Mieteinnahmen 01.07.2016–31.12.2016 ^{2) 8)}	in TEUR		
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.07.2017–30.12.2017 ^{2) 8) 9)}	in TEUR		
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises			

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I – Immobilienverzeichnis

Summe Immobilien (von Seite 57)	183.800.000,00
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 60)	186.568.277,71
Summe der Anschaffungsnebenkosten	–

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
E = Erbbaurecht

²⁾ Fremdwährungsposition umgerechnet mit Stichtagskursen zum 31. Dezember 2016; Kurse siehe Seite 64

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 2016 bereits abgeschlossenen Neu- und/oder Anschlussmietverträge

⁸⁾ Die Angaben zu den einzelnen Objekten sind abhängig von der Höhe der Beteiligungsquote.

⁹⁾ Die prognostizierten Mieteinnahmen stellen eine Schätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) über die Mieteinnahmen im kommenden Geschäftsjahr dar. Die Prognosewerte sind nicht vom Testat der Wirtschaftsprüfer erfasst. Die Angaben basieren auf einer Einzelbetrachtung des Objekts und werden abhängig von der jeweils aktuellen Lage des Objekts zum Zeitpunkt der Abgabe der Prognose erstellt. Aufgrund veränderter Bedingungen während des Geschäftsjahres kann es am Ende des Geschäftsjahres zu einer Abweichung von den prognostizierten Werten kommen. Die KVG kann daher keine Gewährleistung für diese Angaben übernehmen.

¹⁰⁾ Gebäude mit weniger als fünf Mietern bzw. bei denen 75 % der Mieteinnahmen von einem einzelnen Mieter erzielt werden; zum Schutz der Interessen der Mieter wird auf die Veröffentlichung der tatsächlichen sowie der prognostizierten Mieteinnahmen verzichtet. Diese werden durch die gutachterliche Bewertungsmiete ersetzt.

¹²⁾ Bei Kapitalgesellschaften wird das Haftkapital angegeben.

¹³⁾ Im Anschluss an die vertragliche Abnahme der Baumaßnahme werden die gutachterliche Bewertungsmiete, eine Leerstandsquote, Restlaufzeiten der Mietverträge, Mieteinnahmen sowie prognostizierte Mieteinnahmen erstmals nach zwölf Monaten ausgewiesen.

¹⁴⁾ 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.

¹⁵⁾ Das Objekt wurde mit Nutzen- und Lastenübergang am 7. Dezember 2016 aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft.

¹⁶⁾ Das Objekt wurde mit Nutzen- und Lastenübergang am 6. Dezember 2011 aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft.

¹⁷⁾ Das Objekt wurde mit Nutzen- und Lastenübergang am 26. April 2012 aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft.

¹⁸⁾ Die von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Handelsflächen des Objekts wurden mit Nutzen- und Lastenübergang am 28. August 2015 aus der Immobilien-Gesellschaft 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

den 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.

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

Die Mieteinnahmen des Geschäftsjahres sind die Summe der Nettosollmie-

ten entsprechend den Mietverträgen. Vereinbarte mietfreie Zeiten und Leerstandszeiten werden mit null angesetzt.

Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

Die prognostizierten Mieteinnahmen sind die Summe der prognostizierten Nettosollmieten. Vereinbarte mietfreie Zeiten und Leerstandszeiten werden mit null angesetzt. Die Prognose der Mieteinnahmen erfolgt bezogen auf das einzelne Objekt.

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	713.290.489,74	51,5
CAD	3.760.279,87	0,3
USD	47.362,96	0,0
GBP	255.010,60	0,0
Bankguthaben gesamt	717.353.143,17	51,8

* Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2016 siehe Seite 64.

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: 4.590.149,10 EUR) (davon Forderungen ggü. Mietern: 9.323.793,02 EUR)	9.323.793,02		0,7
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	174.994.801,51		12,6
3. Andere (davon in Fremdwährung: 244.258.127,76 EUR)	<u>278.225.984,64</u>	<u>462.544.579,17</u>	<u>20,2</u> 33,5
(insgesamt in Fremdwährung: 248.848.276,86 EUR)			
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 5.340.392,03 EUR)	12.565.247,17		0,9
2. Kautionen (davon in Fremdwährung: 58.104,04 EUR)	1.174.662,49		0,1
3. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 6.694.262,87 EUR) (davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten ¹⁾ : 1.323.224,00 EUR)	<u>38.526.225,02</u>	<u>52.266.134,68</u>	<u>2,8</u> 3,8
(insgesamt in Fremdwährung: 12.092.758,94 EUR)			
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung: 6.043.378,95 EUR)		114.371.981,76	8,3
IV. Fondsvermögen		1.383.627.883,61	100,0
Anteilwert in EUR		19,32	
Umlaufende Anteile in Stück		71.612.582	

¹⁾ siehe Erläuterungen Seite 64

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2016 siehe Seite 64.

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 2016 folgende Kurse auf:

1,00 EUR = 1,42200 CAD (Kanadische Dollar)
 1,00 EUR = 0,85800 GBP (Britische Pfund)
 1,00 EUR = 1,05630 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 Fondsvermögens (netto)
USD	23,4	21.547.710,15	22.009.794,69	-462.084,54	- 0,04
CAD	302,2	211.108.614,99	211.969.754,45	-861.139,46	- 0,06
Summe Offene Positionen		232.656.325,14	233.979.549,14	-1.323.224,00	- 0,10

2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Gesamtergebnis EUR
USD	207,3	185.290.511,30	-1.398.451,31
CAD	1.058,8	728.730.229,94	-8.628.029,52
Summe Geschlossene Positionen		914.020.741,24	-10.026.480,83

¹⁾ Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2016
 Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial 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 Fixings der von M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA (»Warburg-Fixing«) ermittelten Devisenkurse der Währung in Euro umgerechnet.

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkäufe im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2016

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						
53, Quai d'Orsay 75007 Paris, 53, Quai d'Orsay	06/2003	06/2003	09/2016	k. A.*	k. A.*	k. A.*
Tour Europe 92400 Courbevoie, Paris la Défense, 33, Place de Corolles	11/2003	11/2003	09/2016	k. A.*	k. A.*	k. A.*
Tour Egée 92400 Courbevoie, Paris La Défense, 9 – 11, Allée de l'Arche/ 17, Avenue de l'Arche	06/2004	06/2004	09/2016	k. A.*	k. A.*	k. A.*
Le Stadium 93200 Paris Saint-Denis, 266, Avenue du Président Wilson / 3, Rue de Francis de Pressensé	10/2005	10/2005	09/2016	98,1	k. A.*	k. A.*
Niederlande						
PwC-Toren 3065 Rotterdam, Brainpark III, Fascinatioboulevard 350	04/2005	04/2005	09/2016	k. A.*	k. A.*	k. A.*
Lettland						
Domina Shopping-Center Rīga LV 1084, 3 Ieriku iela	03/2007	05/2007	07/2016	146,6	k. A.*	k. A.*
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung²⁾						
Kanada						
E-Commerce, Phase I Montréal, Québec, 1350 Boulevard René-Lévesque Ouest	12/2007	12/2007	12/2016	k. A.*	k. A.*	k. A.*
E-Commerce, Phase II Montréal, Québec, 1360 Boulevard René-Lévesque Ouest	02/2008	02/2008	12/2016	k. A.*	k. A.*	k. A.*

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Verkaufsdatum	Kaufpreis der Gesellschaftsanteile in Mio. EUR	Verkehrswert der Immobilie ¹⁾ in Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
III. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung						
Luxemburg						
Espace Petrusse 2013 Luxemburg, Boulevard d'Avranches/Avenue Charles de Gaulle/ Rue du Laboratoire KanAm Grund Espace Petrusse S.A., 7, Route d'Esch, 1470 Luxemburg	01/2007	12/2008	09/2016	k. A. *	k. A.*	k. A. *
Emporium 8070 Bertrange, Rue du Puits Romain KanAm Grund Emporium S.à.r.l., 5, Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg	05/2007	05/2007	12/2016	129,0 ²⁾	k. A.*	k. A.*
Excio 8070 Betrange, Rue du Puits Romain KanAm Grund Excio S.à.r.l., 5, Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg	05/2007	05/2007	12/2016	129,0 ²⁾	k. A.*	k. A.*
Extimus 8070 Bertrange, Rue du Puits Romain KanAm Grund Extimus S.à.r.l., 5, Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg	05/2007	05/2007	12/2016	129,0 ²⁾	k. A.*	k. A.*
Vitrum 8070 Bertrange, Rue du Puits Romain KanAm Grund Vitrum S.à.r.l., 5, Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg	05/2007	05/2007	12/2016	129,0 ²⁾	k. A. *	k. A.*
Niederlande						
Delftse Poort 3013 AL Rotterdam, Weena 505	10/2005	10/2005	12/2016	k. A.*	k. A. *	k. A.*

¹⁾ laut letztem Gutachten

²⁾ Gesamtbetrag der Investitionen in die ursprüngliche Gesellschaft KanAm Omegalux S.A., Luxemburg.

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

Verzeichnis der eingegangenen Verkaufsverpflichtungen

Im Berichtszeitraum eingegangene Verkaufsverpflichtungen für Immobilien mit Übergang von Nutzen und Lasten nach dem 31. Dezember 2016

Lage des Grundstücks	Datum der Verkaufsverpflichtung	Übergang von Nutzen und Lasten	Nutzungsart
I. Indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung			
Belgien			
Square de Meeûs	12/2016	vrsl. 03/2017	Büro

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016

	EUR	EUR
I. Erträge		
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung: 9.665,64 EUR) (davon Negativzinsen: 782.978,97 EUR)		- 772.980,06
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung: 1.233,23 EUR)		1.781,71
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung: 678.010,56 EUR)		15.890.189,97
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung: 7.659.762,96 EUR)		15.403.195,71
5. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		3.571.065,86
Summe der Erträge		34.093.253,19
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten		17.017.857,59
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung: 1.086.145,24 EUR)	3.144.109,87	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung: 493.433,74 EUR)	10.318.794,33	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung: 340.477,48 EUR)	3.146.173,32	
d) davon sonstige Kosten	408.780,07	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung: 13.494.695,15 EUR)		2.848.069,23
3. Verwaltungsvergütung		10.368.179,35
4. Depotbankvergütung		473.048,19
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		404.722,84
6. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung: 101.376,66 EUR)		5.726.644,44
Summe der Aufwendungen		36.838.521,64
III. Ordentliches Nettoergebnis/Ordentlicher Nettoertrag		-2.745.268,45

	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne		249.647.843,20
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung: 10.183.523,89 EUR)	204.858.321,27	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	42.548.450,09	
c) Sonstiges davon aus Devisentermingeschäften: 2.241.071,84 EUR	2.241.071,84	
2. Realisierte Verluste		128.146.290,89
a) aus Immobilien	38.836.826,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	77.041.912,22	
c) Sonstiges davon aus Devisentermingeschäften: 12.267.552,67 EUR	12.267.552,67	
Ergebnis aus Verauerungsgeschaften		121.501.522,31
V. Ergebnis des Berichtszeitraumes		118.756.283,86
Gesamtkostenquote		
in % des durchschnittlichen NAV (Net Asset Value = Nettofondsvermögen)		0,67 %
Transaktionsabhangige Vergütung		
in % des durchschnittlichen NAV (Net Asset Value = Nettofondsvermögen)		1,48 %
Transaktionskosten		100.988.931,57

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2016 siehe Seite 64.
Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Absatz 2 Satz 4 und Absatz 4, 5 und 6 Investmentgesetz:

Die Vergütungen gemäß § 11 Abs. 3 BVB betragen 26.160.058,75 EUR und sind, soweit es sich um Verkaufsvergütungen handelt, in den Verauerungsgewinnen/-verlusten enthalten. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an ausgewählte Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrende Vermittlungsentgelte als sogenannte »Vermittlungsfolgeprovisionen«.

Der *KanAm grundinvest Fonds* hält keine Investmentanteile.

Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühr vor.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen** im In- und Ausland (–0,8 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Negativzinsen auf Tages- und Termingelder.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 15,9 Mio. EUR beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (13,3 Mio. EUR) sowie sonstige betriebliche Erträge inklusive Umsatzsteuererstattungen (2,6 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** (15,4 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien (einschließlich der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte) erzielt und enthalten im Wesentlichen Mieterträge.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** betragen 3,6 Mio. EUR und betreffen im Wesentlichen die Entgelte aus den Gesellschafterdarlehen der Luxemburger Immobilien-Gesellschaften (3,5 Mio. EUR).

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 17,0 Mio. EUR enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten (3,1 Mio. EUR), Instandhaltungskosten (10,3 Mio. EUR), Verwaltungskosten (3,1 Mio. EUR) sowie die sonstigen Kosten (0,4 Mio. EUR).

Die **Ausländischen Steuern** (2,8 Mio. EUR) beinhalten Ertragsteuern auf das im Ausland erzielte Einkommen unter Verrechnung der Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen und Steuerrückerstattungen für die Vorjahre sowie Steuerrückerstattungsansprüche für das laufende Jahr.

Die **Verwaltungsvergütung** für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt für den Berichtszeitraum 10,4 Mio. EUR. Die Fondsverwaltungsgebühr lag zum 31. Dezember 2016 mit 1,2 % p.a. des Durchschnittswertes des Fondsvermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, unter dem nach § 11 Abs. 1 BVB möglichen Prozentsatz von 1,5 % p.a.

Für die **Depotbankvergütung** fielen Kosten in Höhe von 0,5 Mio. EUR an.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 0,4 Mio. EUR. Hierin sind sowohl die Prüfungs- als auch die Veröffentlichungskosten bzw. Abgrenzungen für den Auflösungs- und Jahresbericht enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (5,7 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen die Verkaufsvergütungen im Zusammenhang mit den Objektverkäufen der Luxemburger Immobilien-Gesellschaften (5,1 Mio. EUR) sowie Steuer- und Rechtsberatungskosten (gesamt 0,5 Mio. EUR).

Ertragsausgleich

Ein **Ertragsausgleich** auf das Ordentliche Nettoergebnis fiel nicht an.

Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich das **Ordentliche Nettoergebnis** in Höhe von –2,7 Mio. EUR, das im Berichtszeitraum dem **Ordentlichen Nettoertrag** entspricht.

Veräußerungsgeschäfte

Die **realisierten Gewinne** (249,6 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung der französischen Immobilien 53, Quai d'Orsay (59,7 Mio. EUR), Tour Europe (27,4 Mio. EUR), Tour Egée (85,7 Mio. EUR) und Le Stadium (21,9 Mio. EUR), der kanadischen Immobilie E-Commerce, Phase I (10,1 Mio. EUR), den Luxemburger Immobilien-Gesellschaften KanAm Grund Espace Petrusse S.A. (38,5 Mio. EUR) und KanAm Grund Vitrum S.à.r.l. (4,0 Mio. EUR) sowie aus Devisentermingeschäften (2,2 Mio. EUR).

Die **realisierten Verluste** (128,1 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung der Immobilien Domina Shopping-Center, Lettland (20,6 Mio. EUR), PwC-Toren, Niederlande (7,5 Mio. EUR), E-Commerce, Phase II, Kanada (10,8 Mio. EUR) sowie der Immobilien-Gesellschaften Delftse Poort CV, Niederlande (27,8 Mio. EUR), der beiden Luxemburger Gesellschaften KanAm Grund Emporium S.à.r.l. (42,8 Mio. EUR) und KanAm Grund Extimus S.à.r.l. (6,5 Mio. EUR) sowie aus Devisentermingeschäften (12,3 Mio. EUR).

Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Ergebnis des Berichtszeitraumes

Aus der Summe des ordentlichen Nettoertrags und des Veräußerungsergebnisses ergibt sich das **Ergebnis des Berichtszeitraumes** von 118,8 Mio. EUR.

Gesamtkostenquote

Die **Gesamtkostenquote**, bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen, beträgt 0,67 %. Sie enthält die folgenden in der Berichtsperiode aufgefallenen Positionen: Vergütung an die Fondsverwaltung, Depotbankvergütung sowie Sonstige Aufwendungen gemäß der Ertrags- und Aufwandsrechnung (mit Ausnahme von Finanzierungs- und Transaktionskosten).

Transaktionskosten

Die **Transaktionskosten** (101,0 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Makler- und Rechtsberatungskosten sowie die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlte Verkaufsvergütung aus der Veräußerung der direkt gehaltenen Immobilien.

Die **transaktionsabhängige Vergütung**, bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen, beträgt 1,48 %. Sie enthält die Verkaufsvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 26,2 Mio. EUR.

Verwendungsrechnung zum 31. Dezember 2016

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Berichtszeitraumes	118.756.283,86	1,66
II. Zur Ausschüttung verfügbar	118.756.283,86	1,66
III. Gesamtausschüttung	0,00	0,00

Der Berichtszeitraum umfasst die Zeit vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016, mithin ein halbes Jahr.

Die Darstellung der Ausschüttungen für das ganze Geschäftsjahr vom 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2017 einschließlich der bis dahin erfolgten Zwischen-

ausschüttung erfolgt im Rahmen des Abwicklungsberichtes zum 30. Juni 2017.

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

	Substanz- auszahlung* EUR	je Anteil EUR	Ertragsanteil der Ausschüttung EUR	je Anteil EUR	Gesamt- ausschüttung EUR	je Anteil EUR
1. Ausschüttung vom 10. April 2012	0,00	0,00	200.515.229,60	2,80	200.515.229,60	2,80
2. Ausschüttung vom 8. Oktober 2012	0,00	0,00	93.096.356,60	1,30	93.096.356,60	1,30
3. Ausschüttung vom 26. November 2012	0,00	0,00	71.612.582,00	1,00	71.612.582,00	1,00
4. Ausschüttung vom 27. Mai 2013	0,00	0,00	150.386.422,20	2,10	150.386.422,20	2,10
5. Ausschüttung vom 25. November 2013	0,00	0,00	150.386.422,20	2,10	150.386.422,20	2,10
6. Ausschüttung vom 2. Juni 2014	45.370.609,50	0,63	26.241.972,50	0,37	71.612.582,00	1,00
7. Ausschüttung vom 9. Dezember 2014	0,00	0,00	150.386.422,20	2,10	150.386.422,20	2,10
8. Ausschüttung vom 6. Oktober 2015	0,00	0,00	214.837.746,00	3,00	214.837.746,00	3,00
9. Ausschüttung vom 22. Juni 2016	0,00	0,00	143.225.164,00	2,00	143.225.164,00	2,00
10. Ausschüttung vom 25. Oktober 2016	652.354.400,43	9,11	63.771.419,57	0,89	716.125.820,00	10,00
Gesamtsumme	697.725.009,93	9,74	1.264.459.736,87	17,66	1.962.184.746,80	27,40

* Investmentrechtliche Substanzauszahlung; die investmentsteuerlichen Werte sind ab Seite 89 wiedergegeben.



Bell Canada Campus, Phase II, Verdun/Montreal

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016

	EUR	EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes		2.063.194.802,60
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-716.125.820,00
2. Ordentlicher Nettoertrag		-2.745.268,45
3. Realisierte Gewinne		249.647.843,20
4. Realisierte Verluste		-128.146.290,89
5. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		-82.197.382,85
davon Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Immobilien	-138.117.409,34	
davon Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	45.673.183,01	
davon Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Devisentermingeschäften	2.076.556,34	
davon Bewertungsergebnis Währungspositionen	8.170.287,14	
II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes		1.383.627.883,61

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des *KanAm grundinvest Fonds* verminderte sich im Berichtszeitraum auf 1.383,6 Mio. EUR.

1) Ausschüttung für das Vorjahr

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 »Zwischenaus-schüttungen« genannt.

2) Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

3) Realisierte Gewinne

Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Die realisierten Gewinne resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung der französischen Immobilien 53, Quai d'Orsay, Tour Europe, Tour Egée und Le Stadium, der kanadischen Immobilie E-Commerce, Phase I, den Luxemburger Immobilien-Gesellschaften KanAm Grund Espace Petrusse S.A. und KanAm Grund Vitrum S.à.r.l. sowie aus den im Berichtszeitraum geschlossenen Kurssicherungsgeschäften in US-Dollar (USD und Kanadischen Dollar (CAD) (siehe Ertrags- und Aufwandsrechnung).

4) Realisierte Verluste

Die realisierten Verluste resultieren im Wesentlichen aus der der Veräußerung der Immobilien Domina Shopping-Center, Lettland, PwC-Toren, Niederlande, E-Commerce, Phase II, Kanada sowie der Immobilien-Gesellschaften Delftse Poort CV, Niederlande, der beiden Luxemburger Gesellschaften KanAm Grund Emporium S.à.r.l. und KanAm Grund Extimus S.à.r.l., sowie aus den im Berichtszeitraum geschlossenen Kurssicherungsgeschäften in US-Dollar (USD und Kanadischen Dollar (CAD) (siehe Ertrags- und Aufwandsrechnung).

5) Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste

Die Nettowertveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften des Bestands aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen durch den Sachver-

ständigenausschuss sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien und der Beteiligungen, z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne bei zukünftigen Verkäufen der direkt gehaltenen Immobilien und der Beteiligungen (Capital Gains Taxes) oder aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen.

Für die im Berichtszeitraum veräußerten direkt gehaltenen Immobilien enthält der Posten die Differenz aus den Anschaffungskosten und dem steuerlichen Buchwert der Immobilie zum Zeitpunkt des Verkaufs sowie die Wertveränderungen der Vorjahre.

Die Wertveränderung der nicht realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften resultiert aus den noch offenen Absicherungsgeschäften in US-Dollar (USD) und Kanadischen Dollar (CAD) unter Berücksichtigung der Wertveränderungen der Vorjahre von im Berichtszeitraum geschlossenen Devisentermingeschäften.

Des Weiteren werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskurschwankungen berücksichtigt.

Entwicklung des KanAm grundinvest Fonds



Auflegedatum: 15. November 2001	31.12.2016 in Mio. EUR	30.06.2016 in Mio. EUR	30.06.2015 in Mio. EUR	30.06.2014 in Mio. EUR
Immobilien	183,8	1.285,7	1.773,2	2.532,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	186,6	534,7	582,4	594,3
Bankguthaben	717,4	190,5	176,1	379,7
Sonstige Vermögensgegenstände	462,4	213,1	186,4	191,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	166,6	160,8	236,6	988,3
Fondsvermögen	1.383,6	2.063,2	2.481,5	2.709,4
Anteilumlauf in Stück	71.612.582	71.612.582	71.612.582	71.612.582
Anteilwert in EUR	19,32	28,81	34,65	37,83
Ausschüttung je Anteil in EUR ¹⁾	–	10,00	3,00	– ²⁾
Tag der Ausschüttung ³⁾	–	25.10.2016	06.10.2015	–
Zwischenausschüttung am 22. Juni 2016 je Anteil in EUR	–	2,00	–	–
Zwischenausschüttung am 9. Dezember 2014 je Anteil in EUR	–	–	2,10	–
Zwischenausschüttung am 2. Juni 2014 je Anteil in EUR	–	–	–	1,00
Zwischenausschüttung am 25. November 2013 je Anteil in EUR	–	–	–	2,10
Zwischenausschüttung am 27. Mai 2013 je Anteil in EUR	–	–	–	–
Zwischenausschüttung am 26. November 2012 je Anteil in EUR	–	–	–	–
Zwischenausschüttung am 10. April 2012 je Anteil in EUR	–	–	–	–
Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR ¹⁾	–	12,00	5,10	3,10
Anlageerfolg p.a.	–0,8 %	–2,4 %	–2,9 %	–3,1 %

¹⁾ Die Zusammensetzung der Auszahlung aus Substanz und Ertrag ist auf Seite 73 dargestellt.

²⁾ 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.

³⁾ Ab dem Geschäftsjahr 2012/2013 werden i.d.R. zweimal jährlich Ausschüttungen vorgenommen; eine Angabe des Datums in dieser Zeile entfällt damit.

Vermerk des Abschlussprüfers

An die KanAm Grund Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 6 iVm Abs. 5 des Investment-gesetzes (InvG) den Auflösungsbericht des Sondervermögens *KanAm grundinvest Fonds* für den Berichtszeitraum vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016 zu prüfen.

Verantwortung der Geschäftsführung

Die Aufstellung des Auflösungsberichtes nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Auflösungsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 6 iVm Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Auflösungsbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Auflösungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Auflösungsbericht und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Auflösungsbericht den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 10. März 2017

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirnaichner	Cullmann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungs-gleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese

nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden ¹⁾.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

¹⁾ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilien-Kapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Gesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres

des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt wer-

den, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) »normale« Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) »cum«-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetra-

gen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h., sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privat Anleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den

Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrages bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im

Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstätig als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.²⁾ Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht

Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommen) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

²⁾ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der

nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) »normale« Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) »cum«-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz³⁾ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmen) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

³⁾ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus

der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-)Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 40 % steuerfrei (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbsteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenderträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als

sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-)Gesellschaft i. S. d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-)Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerli-

chen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzauschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei⁴⁾, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-)Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei

⁴⁾ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinnes gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

sind (sogenannter Aktiengewinn). Bei Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerfrei.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils. Dabei werden zwei Aktiengewinne für Körperschaften und Einzelunternehmer getrennt veröffentlicht.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Sondervermögens.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und

ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ab dem 1. Januar 2015 wird Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge automatisch einbehalten und an die steuererhebenden Religionsgemeinschaften abgeführt. Zur Vorbereitung des Kirchensteuerabzugs sind die depotführenden Stellen gesetzlich verpflichtet, einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) für alle Kunden die Religionszugehörigkeit abzufragen. Für Angehörige einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft teilt das BZSt der depotführenden Stelle das »Kirchensteuerabzugsmerkmal« (KISTAM) mit. Das KISTAM gibt Auskunft über Ihre Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft und den gültigen Kirchensteuersatz.

Sofern Sie die Kirchensteuer nicht von der depotführenden Stelle, sondern Ihrem zuständigen Finanzamt erheben lassen möchten, können Sie der Übermittlung Ihres KISTAM widersprechen. Die Sperrvermerkserklärung müssen Sie auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck beim BZSt einreichen (§ 51 a Abs. 2 c, 2 e Einkommensteuergesetz). Der Vordruck steht auf www.formulare-bfinv.de unter dem Stichwort »Kirchensteuer« bereit.

Mit Eingang der Sperrvermerkserklärung sperrt das BZSt bis zu Ihrem Widerruf die Übermittlung Ihres KISTAM für den aktuellen und alle folgenden Abfragezeiträume. Es wird daraufhin keine Kirchensteuer für Sie abgeführt. Das

BZSt ist gesetzlich verpflichtet, Ihr zuständiges Finanzamt über die Sperre zu informieren. Das Finanzamt ist gesetzlich gehalten, Sie wegen Ihrer Sperre zur Abgabe einer Kirchensteuererklärung aufzufordern.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt

werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn

beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h., dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sogenannte ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die o. g. Besteuerungsgrundsätze (sogenannte transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend »InvStG«) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandschutzregelung des InvStG fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 23. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehe-

maligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben, so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie

70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften (§ 18 bzw. § 19 InvStG).

EU-Zinsrichtlinie/ Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder

in bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der EU bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

Unter anderem Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i. H. v. 35 % einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Of-

fenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Gesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen:

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Gesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss der *KanAm grundinvest Fonds* nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2016 mindestens 716.126 Anteile am *KanAm grundinvest Fonds* hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungsspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, werden Anleger, deren Beteiligung am *KanAm grundinvest Fonds* zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, gebeten, der Gesellschaft eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Adresse: KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Abteilung Steuern, MesseTurm, 60308 Frankfurt am Main) und der Weiterleitung unter Bekanntgabe des Namens, der Anschrift und der Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zuzustimmen.

Diese Benennung hat für den Anleger weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für den Anleger gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn die Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls die Beteiligungsquote des betroffenen Anlegers am 1. Januar 5 % oder mehr betrug oder der Anleger weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielt, ist der Anleger aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und muss für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbe-

stände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung.

Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungsspflicht des Anlegers empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Einkommensteuerliche Zwischengewinne vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016

Der einkommensteuerliche Zwischengewinn betrug vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016 bewertungstäglich 0,00 EUR.

Immobilien- und Aktiengewinne vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016

Datum	Immobilien- gewinn in %	Aktien- gewinn I in %	Aktien- gewinn II in %	Datum	Immobilien- gewinn in %	Aktien- gewinn I in %	Aktien- gewinn II in %	Datum	Immobilien- gewinn in %	Aktien- gewinn I in %	Aktien- gewinn II in %	Datum	Immobilien- gewinn in %	Aktien- gewinn I in %	Aktien- gewinn II in %
01.07.2016	-2,97	-4,52	-4,52	17.08.2016	-2,85	-4,52	-4,52	01.10.2016	-0,66	-3,55	-3,55	18.11.2016	1,01	-6,81	-6,81
02.07.2016	-2,98	-4,52	-4,52	18.08.2016	-2,86	-4,52	-4,52	05.10.2016	-0,67	-3,55	-3,55	19.11.2016	1,08	-6,81	-6,81
05.07.2016	-2,94	-4,52	-4,52	19.08.2016	-2,92	-4,52	-4,52	06.10.2016	-0,65	-3,55	-3,55	22.11.2016	1,16	-6,81	-6,81
06.07.2016	-2,89	-4,52	-4,52	20.08.2016	-2,91	-4,52	-4,52	07.10.2016	-0,77	-3,55	-3,55	23.11.2016	1,25	-6,81	-6,81
07.07.2016	-2,97	-4,52	-4,52	23.08.2016	-2,91	-4,53	-4,53	08.10.2016	-0,73	-3,55	-3,55	24.11.2016	1,37	-6,81	-6,81
08.07.2016	-2,95	-4,52	-4,52	24.08.2016	-2,98	-4,53	-4,53	11.10.2016	-0,75	-3,55	-3,55	25.11.2016	1,25	-6,81	-6,81
09.07.2016	-2,89	-4,52	-4,52	25.08.2016	-3,03	-4,48	-4,48	12.10.2016	-0,77	-3,56	-3,56	26.11.2016	1,36	-6,81	-6,81
12.07.2016	-2,94	-4,52	-4,52	26.08.2016	-3,01	-4,46	-4,46	13.10.2016	-0,59	-3,56	-3,56	29.11.2016	1,30	-6,81	-6,81
13.07.2016	-3,00	-4,53	-4,53	27.08.2016	-3,01	-4,46	-4,46	14.10.2016	-0,53	-3,56	-3,56	30.11.2016	1,23	-6,81	-6,81
14.07.2016	-3,00	-4,53	-4,53	30.08.2016	-2,99	-4,46	-4,46	15.10.2016	-0,57	-3,56	-3,56	01.12.2016	1,32	-6,81	-6,81
15.07.2016	-2,99	-4,53	-4,53	31.08.2016	-2,98	-4,46	-4,46	18.10.2016	-0,44	-3,56	-3,56	02.12.2016	1,74	-7,03	-7,03
16.07.2016	-2,91	-4,53	-4,53	01.09.2016	-2,98	-4,47	-4,47	19.10.2016	-0,38	-3,56	-3,56	03.12.2016	1,70	-7,03	-7,03
19.07.2016	-2,90	-4,53	-4,53	02.09.2016	-3,01	-4,47	-4,47	20.10.2016	0,25	-4,42	-4,42	06.12.2016	1,88	-7,03	-7,03
20.07.2016	-2,85	-4,53	-4,53	03.09.2016	-3,05	-4,47	-4,47	21.10.2016	0,26	-4,42	-4,42	07.12.2016	1,73	-7,03	-7,03
21.07.2016	-2,95	-4,51	-4,51	06.09.2016	-3,07	-4,47	-4,47	22.10.2016	0,20	-4,42	-4,42	08.12.2016	1,75	-7,03	-7,03
22.07.2016	-2,84	-4,51	-4,51	07.09.2016	-2,85	-4,47	-4,47	25.10.2016	0,36	-6,76	-6,76	09.12.2016	1,53	-6,83	-6,83
23.07.2016	-2,84	-4,51	-4,51	08.09.2016	-2,81	-4,47	-4,47	26.10.2016	0,19	-6,80	-6,80	10.12.2016	1,52	-6,83	-6,83
26.07.2016	-2,90	-4,51	-4,51	09.09.2016	-2,86	-4,47	-4,47	27.10.2016	0,87	-6,81	-6,81	13.12.2016	2,05	-6,83	-6,83
27.07.2016	-2,92	-4,51	-4,51	10.09.2016	-2,94	-4,47	-4,47	28.10.2016	0,70	-6,81	-6,81	14.12.2016	2,07	-6,83	-6,83
28.07.2016	-3,02	-4,51	-4,51	13.09.2016	-3,01	-4,47	-4,47	29.10.2016	0,70	-6,81	-6,81	15.12.2016	2,08	-6,83	-6,83
29.07.2016	-2,96	-4,51	-4,51	14.09.2016	-2,95	-4,46	-4,46	01.11.2016	0,70	-6,81	-6,81	16.12.2016	3,71	-6,77	-6,77
30.07.2016	-3,05	-4,51	-4,51	15.09.2016	-2,94	-4,46	-4,46	02.11.2016	0,48	-6,81	-6,81	17.12.2016	3,50	-6,77	-6,77
02.08.2016	-3,09	-4,51	-4,51	16.09.2016	-3,02	-4,46	-4,46	03.11.2016	0,49	-6,80	-6,80	20.12.2016	3,50	-6,77	-6,77
03.08.2016	-3,05	-4,52	-4,52	17.09.2016	-3,08	-4,46	-4,46	04.11.2016	0,37	-6,80	-6,80	21.12.2016	3,53	-6,77	-6,77
04.08.2016	-3,07	-4,52	-4,52	20.09.2016	-3,06	-4,44	-4,44	05.11.2016	0,38	-6,80	-6,80	22.12.2016	3,56	-6,77	-6,77
05.08.2016	-3,15	-4,52	-4,52	21.09.2016	-2,97	-4,39	-4,39	08.11.2016	0,29	-6,80	-6,80	23.12.2016	3,62	-6,77	-6,77
06.08.2016	-3,01	-4,52	-4,52	22.09.2016	-3,06	-4,39	-4,39	09.11.2016	0,39	-6,81	-6,81	24.12.2016	3,66	-6,92	-6,92
09.08.2016	-2,96	-4,52	-4,52	23.09.2016	-2,95	-4,39	-4,39	10.11.2016	0,48	-6,80	-6,80	28.12.2016	3,66	-6,92	-6,92
10.08.2016	-3,02	-4,52	-4,52	24.09.2016	-0,61	-3,55	-3,55	11.11.2016	0,24	-6,80	-6,80	29.12.2016	3,64	-6,93	-6,93
11.08.2016	-3,01	-4,52	-4,52	27.09.2016	-0,60	-3,55	-3,55	12.11.2016	0,66	-6,81	-6,81	30.12.2016	3,63	-6,93	-6,93
12.08.2016	-2,99	-4,52	-4,52	28.09.2016	-0,82	-3,55	-3,55	15.11.2016	0,55	-6,81	-6,81	31.12.2016	3,81	-6,73	-6,73
13.08.2016	-2,96	-4,52	-4,52	29.09.2016	-0,85	-3,55	-3,55	16.11.2016	0,70	-6,81	-6,81				
16.08.2016	-2,88	-4,52	-4,52	30.09.2016	-0,78	-3,55	-3,55	17.11.2016	0,80	-6,81	-6,81				

Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG des KanAm grundinvest Fonds über die Zwischenausschüttung am 25. Oktober 2016

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs- gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
a)	Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung ¹⁾	(Ausschüttung)	(Thesaurierung)	
	für Anteilscheine im Privatvermögen	11,5546	0,0000	11,5546
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	11,5546	0,0000	11,5546
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	11,5546	0,0000	11,5546
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	11,5546	0,0000	11,5546
	(Barausschüttung)	(10,0000)		10,0000
aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre ⁹⁾	0,0000		
bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000		
b)	Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge ²⁾	11,4668	0,0000	11,4668
c)	in den ausgeschütteten bzw. ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene			
aa)	Erträge in Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ^{4),5)}	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ^{4),5)}	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	10,3755	0,0000	10,3755
ee)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	1,0913	0,0000	1,0913
gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁷⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG) ⁷⁾	1,0913	0,0000	1,0913
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG) ⁷⁾	1,0913	0,0000	1,0913
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG) ⁷⁾	1,0913	0,0000	1,0913
	davon entfallen auf Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000
	davon entfallen auf Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	1,0913	0,0000	1,0913
hh)	in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechnen	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
e)	Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)			
f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34 c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34 c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG	Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
ee) der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG ⁸⁾	0,0627	0,0000	0,0627
h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	1,5546	0,0000	1,5546
Zusatz: den Betrag der nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG nicht abziehbaren Werbungskosten		0,0000	0,0000

Erläuterungen zu den Besteuerungsgrundlagen

- 1) Der Betrag der Ausschüttung enthält anrechenbare und abziehbare ausländische Quellensteuern.
- 2) Der angegebene Betrag enthält die im Sinne des § 3 InvStG ermittelten steuerlichen Erträge des Sondervermögens. In diesem Betrag sind bei den Anlegern voll steuerpflichtige sowie unter § 2 Abs. 2 und 3 InvStG und unter § 4 Abs. 1 und 2 InvStG fallende Erträge enthalten. In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre sind hingegen nicht einbezogen.
- 3) Mitgeteilt werden die nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Erträge.
- 4) Der angegebene Betrag entspricht 100 % der § 3 Nr. 40 EStG unterliegenden Einnahmen abzüglich 100 % der § 3c Abs. 2 EStG zuzuordnenden Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb)
- 5) Der angegebene Betrag entspricht 100 % der § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Einnahmen abzüglich 100 % der § 3c Abs. 1 EStG zuzuordnenden Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Die Versagung der Anwendung des § 3c Abs. 1 EStG durch § 8b Abs. 5 KStG wird von § 3 Abs. 3 Nr. 4 InvStG verdrängt. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 6) Der angegebene Betrag entspricht dem nach § 8b Abs. 2 KStG freizustellenden Veräußerungsgewinn (Nettogröße). Auf diesen Betrag ist § 8b Abs. 3 KStG anzuwenden. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 7) Angegeben wird der Betrag der nach § 4 Abs. 1 InvStG von der Besteuerung freizustellenden Erträge.
- 8) Der angegebene Betrag enthält die Abschreibungen, die in die Ermittlung im Betriebsvermögen steuerpflichtiger Erträge eingegangen sind, und die Abschreibungen, die in die Ermittlung der unter Progressionsvorbehalt steuerfreien Erträge eingegangen sind.
- 9) Die angegebenen Beträge entsprechen der grundsätzlich anzuwendenden Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer. Im Einzelfall können sich, z. B. aufgrund von NV-Bescheinigungen, anlegerspezifische Abweichungen ergeben.

Hinweis:

Die Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Prüfung der steuerlichen Angaben für das Investmentvermögen *KanAm grundinvest Fonds* wird für den Zeitraum vom 01.07.2016 bis 30.06.2017 im Abwicklungsbericht zum 30.06.2017 publiziert.

Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttungen

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen in EUR
Zwischenausschüttung je Anteil am 25. Oktober 2016 ¹⁾	11,5546	11,5546
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung	0,0000	10,3755
Steuerfreier Anteil der Ausschüttung für das Geschäftsjahr ²⁾	11,5546	1,1791

¹⁾ Der Ausschüttungsbetrag setzt sich zusammen aus der Barausschüttung i.H.v. 10,0000 EUR sowie im Geschäftsjahr gezahlter ausländischer Quellensteuer i.H.v. 1,5546 EUR.

²⁾ Die Ausschüttung ist für Privatanleger im Inland zu 100 % steuerfrei. Der Ausschüttungsbetrag beinhaltet die Ausschüttung steuerfreier Veräußerungsgewinne (11,4668 EUR) sowie eine Substanzausschüttung (0,0878 EUR).

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen in EUR
Bemessungsgrundlage je Anteil	0,0000	10,3755
Abgeltungsteuer bei Depotverwahrung (25 %)	0,0000	2,5939
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0000	0,1427

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird auf Anweisung der Finanzbehörde wie folgt errechnet: Die in den Ausschüttungen enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,0000 EUR je Anteil im Privatvermögen sowie 10,3755 EUR je Anteil im Betriebsver-

mögen) sind zunächst mit der Anzahl der an den Ausschüttungstagen beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus errechnet sich je nach Verwahrungsart die Kapitalertragsteuer. Auf diesen Betrag wird der Solidaritätszuschlag erhoben. Der Betrag wird bei Vorliegen einer NV-

Bescheinigung oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft in voller Höhe, bei Vorliegen eines Freistellungsauftrages bis zur Höhe der sich hieraus ergebenden Steuererminderung gutgeschrieben. Andernfalls erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Kapitalertragsteuer.

Anlageergebnis zum 31. Dezember 2016 nach BVI-Berechnungsmethode

	Insgesamt
Anlageerfolg p.a.	-0,8%
Zweite Auszahlung Vorjahr im Berichtszeitraum	10,00 EUR
Wertzuwachs im Berichtszeitraum	-9,49 EUR
Gesamtertrag	0,51 EUR

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
(Stammkapital): 5,2 Mio. EUR
Eigenmittel am 31.12.2016:
16,3 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
Vorsitzender des Aufsichtsrates der
S&MC Investmentbank, München

Joachim Olearius
Sprecher der Partner der
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:
125,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015:
356,4 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

Sachverständigenausschuss:

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

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

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

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr, Berlin
Von der Industrie- und Handels-
kammer 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 Handels-
kammer 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 Handels-
kammer 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