

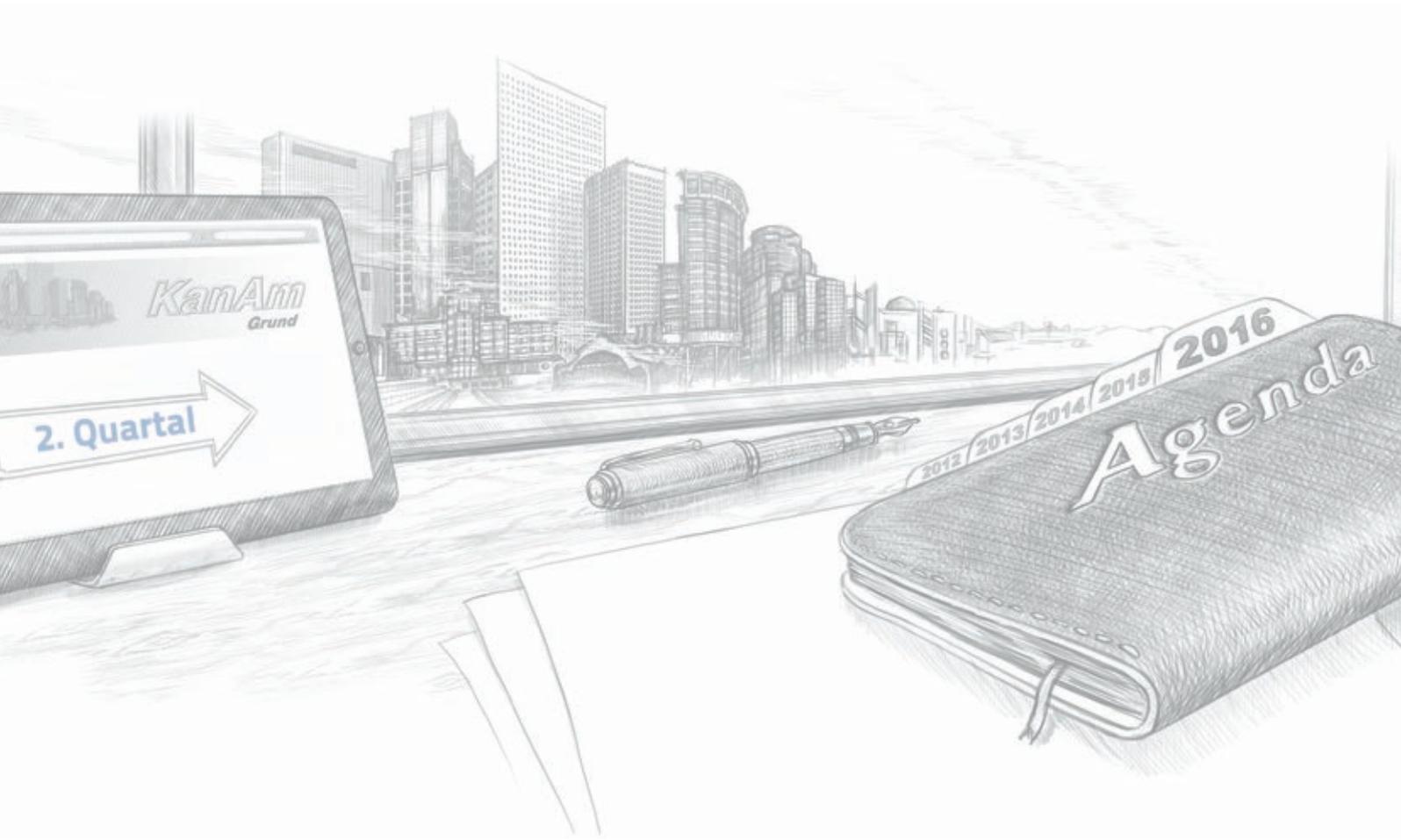
DIE AGENDA 2016

Quartals-Info

April bis Juni 2016

Stand 29. Juli 2016

AUF DER
ZIELGERADEN!



Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger!

Wir biegen auf die Zielgerade ein und nehmen Fahrt auf, um bis Ende des Jahres ein gutes Ergebnis für unsere Anleger bei der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* zu erreichen. Denn entsprechend der mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Jahre 2012 festgelegten Kündigungsfrist von vier Jahren und zehn Monaten endet das Verwaltungsmandat der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für den *KanAm grundinvest Fonds* zum Jahreswechsel.

Mit dieser Information über das zweite Quartal 2016 kommen wir bewusst etwas später als üblich zu Ihnen, denn wir wollen Ihnen aktuell auch über die überaus erfolgreichen Juli-Verkäufe berichten. Außerdem informieren wir Sie ausführlich über die anstehenden Schritte in den kommenden fünf Monaten und wie es für Sie als Anleger ab dem 1. Januar 2017 weitergeht. Dazu geben wir Ihnen – in den anhängenden Q&A – Antworten auf aktuelle Fragen, die Sie in den vergangenen Wochen an uns gerichtet haben.

Rekordmonat Juli: Portfolio-Verkauf von fast 1 Mrd. EUR gesichert! Großteil des restlichen Immobilienbestandes in der aktiven Vermarktung

Mit einem Verkaufsvolumen von fast 1 Mrd. EUR hat das Management des *KanAm grundinvest Fonds* im Juli nochmals deutlich gemacht, die Ziellinie am Jahresende mit dem bestmöglichen Ergebnis für die Anleger erreichen zu wollen. Mit dem vertraglich gesicherten Portfolio-Verkauf von fünf Büroimmobilien in Paris, Luxemburg und in den Niederlanden – der Besitzübergang und damit die Fälligkeit des Brutto-Kaufpreises von rd. 875 Mio. EUR sind für September terminiert – sowie dem Verkauf des »Domina Shopping-Center« in Riga zum Preis von rd. 75 Mio. EUR, wurde im Juli 2016, nach teilweise langwierigen Verhandlungen von mehr als einem Jahr, fast die Milliardengrenze geknackt.

MEILENSTEINE KanAm grundinvest Fonds

2012

2013

2014

29. FEBRUAR 2012

- ▶ Kündigung des Verwaltungsmandates des *KanAm grundinvest Fonds*

AB 29. FEBRUAR

- ▶ Verkaufsvolumen: 1.945 Mio. EUR
- ▶ Liquiditätsabfluss zugunsten Banken und Anleger: 1.510 Mio. EUR
- ▶ Vermietungsleistung: 130.266 qm, (komplett 2012) entspricht 18 Fußballfeldern

(Verkehrswerte zum 31.12.2011)

- ▶ Verkaufsvolumen: 590 Mio. EUR
- ▶ Liquiditätsabfluss zugunsten Banken und Anleger: 561 Mio. EUR
- ▶ Vermietungsleistung: 192.247 qm, entspricht 27 Fußballfeldern

- ▶ Verkaufsvolumen: 1.187 Mio. EUR
- ▶ Liquiditätsabfluss zugunsten Banken und Anleger: 861 Mio. EUR
- ▶ Vermietungsleistung: 42.675 qm, entspricht 6 Fußballfeldern

Für zwei weitere Immobilien sind die Verträge bereits weitgehend ausgehandelt, Teile des immer kleiner werdenden Restportfolios von dann noch elf Immobilien beziehungsweise Immobilien-Gesellschaften sind in der aktiven Vermarktung. Mit Veräußerungen von inzwischen bereits rd. 5 Mrd. EUR zeigt der *KanAm grundinvest Fonds* das höchste Verkaufsvolumen aller derzeit in Auflösung befindlichen Offenen Immobilienfonds.

Höchste Ausschüttungssumme im letzten Quartal 2016 zu erwarten

Die letzte Ausschüttung von 2 EUR je Anteil am 22. Juni 2016 erfolgte auf Grundlage der freiwerdenden Liquidität im 1. Halbjahr 2016 von rd. 143 Mio. EUR. Mit Blick auf die bereits gesicherten bzw. bevorstehenden Verkaufsabschlüsse und Kaufpreis-Fälligkeiten in den kommenden Monaten sind wir zuversichtlich, unseren Anlegern bis zum Jahresende in einer oder mehreren Ausschüttungen die höchste Summe im Vergleich zu allen bisherigen Einzelausschüttungen anweisen zu können.

Die letztendliche Höhe der Ausschüttungen hängt allerdings – unabhängig von den anstehenden Verkäufen – auch von einer mit Übergabe des Verwaltungsmandates unter Risikoaspekten vorzusehenden Liquiditäts-Rücklage ab, um den Fonds zahlungsfähig zu halten.

Detaillierte Risiko-Strategie bewertet quartalsweise die notwendige Liquiditäts-Rücklage

Steuerbehörden, übliche Garantievereinbarungen in den Kaufverträgen, mögliche Gewährleistungsansprüche sowie Verwaltungskosten erfordern auf Fondsebene Liquiditäts-Rücklagen über den 31. Dezember 2016 hinaus. Um diese komplexe Aufgabe quartalsweise so präzise wie möglich erfassen zu können, wurde die Risk-Policy weiterentwickelt, die dem Schutz des *KanAm grundinvest Fonds* vor einer Insolvenz infolge zukünftiger Zahlungsverpflichtungen dient.

2015

- ▶ Verkaufsvolumen: 404 Mio. EUR
 - ▶ Liquiditätsabfluss zugunsten Banken und Anleger: 569 Mio. EUR
 - ▶ Vermietungsleistung: 106.903 qm, entspricht 15 Fußballfeldern
 - ▶ Fremdkapital-Quote: 0%
- KanAm grundinvest Fonds**
ist komplett entschuldet

2016

JANUAR BIS JULI

- ▶ Verkaufsvolumen: 868 Mio. EUR
- ▶ Liquiditätsabfluss zugunsten Anleger: 143 Mio. EUR
- ▶ Vermietungsleistung: 9.772 qm (1. Halbjahr 2016), entspricht 1 Fußballfeld

AUGUST BIS DEZEMBER

- ▶ Weitere Immobilien in Verkaufsverhandlungen
- ▶ Weitere Ausschüttung geplant

2017

1. JANUAR 2017

- ▶ Übergabe an die Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Als Teil der »AGENDA 2016« erfolgte u.a. eine umfangreiche Risikoerfassung für jede einzelne Fondsimmoblie, die alle Risiken quantifiziert und nur die dafür notwendige Liquidität bis zum jeweiligen Fristende bzw. Verfahrensabschluss ermittelt. Dies gewährleistet größtmögliche Planungssicherheit, Bestimmung der benötigten Liquidität und somit die Ermittlung der höchstmöglichen Ausschüttung an die Anleger.

Erste Bilanz zum Jahres- und Mandatswechsel

Eine vorläufige Endabrechnung der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* mit allen Verkaufs- und Ausschüttungsergebnissen, den möglichen Restbeständen sowie Liquiditäts-Rückbehalten werden wir für Sie zum Jahreswechsel erstellen. Über die Fortschritte bei den anstehenden Verkäufen informieren wir Sie jeweils zeitnah per Jahresbericht, Newsmail oder Quartals-Info.

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA übernimmt als Depotbank Restabwicklung

Die Verantwortung für die Restabwicklung geht am 1. Januar 2017 gemäß § 39 Abs. 1 InvG auf die Depotbank über. Dies ist die renommierte, vor über 200 Jahren gegründete Privatbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA. KanAm Grund wird diesen Prozess begleiten. Die Depotbank wird die Anleger durch Abwicklungsberichte über den jeweiligen Stand der Restabwicklung unterrichten und die weiteren Ausschüttungen vornehmen. 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.

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

Die 2012 durch KanAm Grund für die Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* entwickelte 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 wir nahezu vollständig erreichen.

Um den Übergang des Verwaltungsmandates auf die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA zum Jahreswechsel reibungslos zu vollziehen, haben wir 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.

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

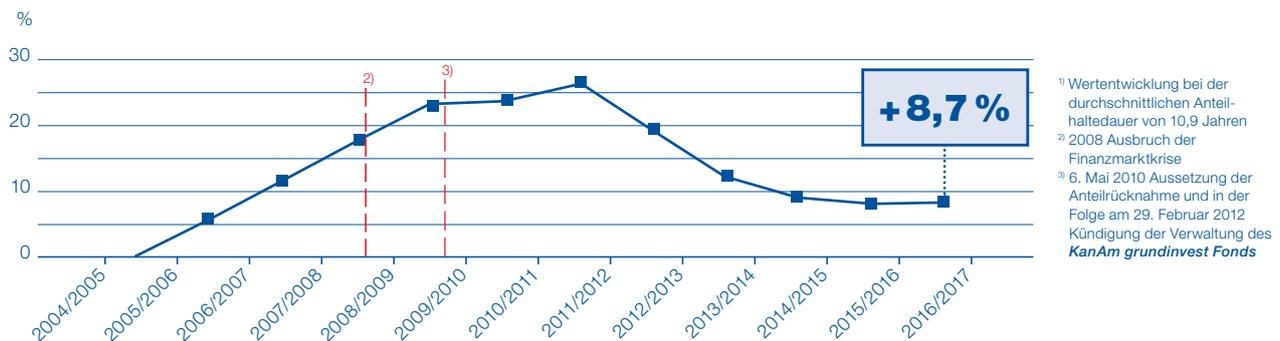
Auch wenn die Verantwortung für den *KanAm grundinvest Fonds* künftig bei der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA liegen wird, werden wir die Bank, ihrem Wunsch entsprechend, künftig beratend unterstützen. Die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA und wir sehen darin einen wesentlichen Faktor, die AGENDA 2016 plus erfolgreich abzuschließen.

Typischer Anleger erzielt per 30. Juni 2016 rund 8,7 % Anlageerfolg

Die repräsentative durchschnittliche Haltedauer von Anteilen der Anleger des *KanAm grundinvest Fonds* im KanAm Grund-Depot 2.0 beträgt aktuell 10,9 Jahre. Der typische Anleger ist somit bereits seit rd. 11 Jahren investiert und hat kumuliert zum 30. Juni 2016 einen positiven Anlageerfolg von rd. 8,7 % bzw. 0,8 % p.a. realisiert. Der Anleger, der von Anfang an investiert ist, hat trotz Auflösung des Fonds eine Wertentwicklung von rd. 38,4 % 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, Verwaltungs-

kosten 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 langfristige Wertentwicklung vereinnahmt haben.

Individueller Anlageerfolg des typischen Anlegers per 30. Juni 2016: rund 8,7 % ¹⁾



Rund 1,25 Mrd. EUR Ausschüttungen seit Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens

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.
SUMME	17,40	rd. 1,25 Mrd.

Unabhängig vom individuellen Anlageerfolg ist die schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger zu sehen. Im Rahmen der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* wurden seit 2012 in insgesamt neun Ausschüttungen rd. 1,25 Mrd. EUR ausgeschüttet. Die zukünftig freiwerdende Liquidität steht – nachdem das gesamte Kreditvolumen von 2,39 Mrd. EUR an die Banken termingerecht zurückgeführt wurde – vollständig für weitere Ausschüttungen an die Anleger zur Verfügung, soweit sie nicht unter Risikogesichtspunkten zur Abdeckung potenzieller Forderungen (s. auch Seite 10) noch temporär einbehalten werden muss.

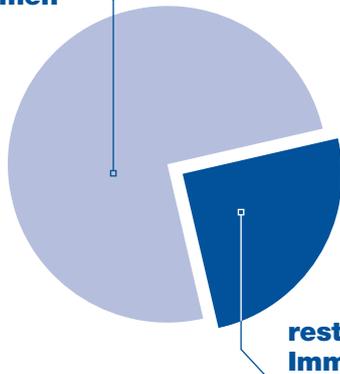
Das Fondsvermögen entspricht dem Eigenkapital der Anleger. Die Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger in Form der Ausschüttungen reduziert somit sukzessive das Fondsvermögen.

Bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes bis Ende 2016

(aktueller Stand zum 29. Juli 2016)



78 % des Immobilienbestandes bereits verkauft: rund 5,0 Mrd. EUR Verkaufsvolumen



restliches Immobilienvermögen rund 1,4 Mrd. EUR

► **39 bereits erfolgte Immobilienverkäufe: Verkaufsvolumen rund 5,0 Mrd. EUR**

(Verkehrswerte zum 31.12.2011)

Übersicht der bereits erfolgten Immobilienverkäufe

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/Montreal, Kanada
Besitzübergang: Oktober 2014 Bell Canada Campus, Phase II, Verdun/Montreal, Kanada	Besitzübergang: Oktober 2014 Rue la Boétie, Paris, Frankreich	Besitzübergang: Oktober 2014 810 Seventh Street, Washington, D.C., USA	Besitzübergang: Juli 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		

Termingebundene Rückführung des Fremdkapitals an die Banken

(aktueller Stand zum 29. Juli 2016)

100%

DES KREDITVOLUMENS
GETILGT

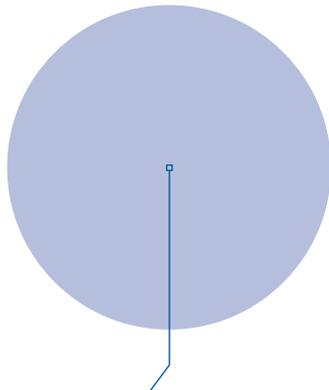
2,39 MRD.
EUR

GETILGTE KREDITE SEIT
KÜNDIGUNG DER VERWALTUNG
DES SONDERVERMÖGENS

30. JUNI
2015

KanAm grundinvest Fonds
IST SCHULDENFREI

**ZIEL
ERREICHT!**



**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) sämtliche Kredite in Höhe von 2,39 Mrd. EUR getilgt.

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

AGENDA 2016 plus

Trotz Wechsel des Fondsmanagements zum 1. Januar 2017 auf die Depotbank bleibt für die Anleger vieles beim Gewohnten.

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.

Wie bereits im »Bericht des Fondsmanagements« erläutert, wird aus AGENDA 2016 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 immobilienereferene 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 Marktansätzen 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:

http://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Auslegungsentscheidung/WA/ae_121126_vorgaben_depotbank_39InvG.html?nn=7851708

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 einen strategischen Rahmen zu geben, in dessen Mittelpunkt die Anleger stehen. Dies wird insbesondere mit der Beibehaltung des Begriffes 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

Fünf Monate vor Ende der Kündigungsfrist kann der *KanAm grundinvest Fonds* mit rd. 5 Mrd. EUR das höchste Verkaufsvolumen aller in Auflösung befindlichen Fonds 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 sehr komplexe Aufgabe. Dies vor allem, wenn Kaufinteressenten wissen, dass aufgrund einer befristeten Fondsauflösung ein natürlicher Verkaufsdruck besteht, und versuchen,

dies bei Preisverhandlungen auszunutzen. Weitere 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 viereinhalb 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. Dem Leitmotiv der AGENDA 2016 folgend »verkaufen ja, aber nur zum bestmöglichen Preis« kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass möglicherweise zum Jahresende noch ein sehr kleiner Restbestand an Immobilien zum Verkauf steht, aber noch nicht veräußert ist. Neben dem zeitlichen Zusammenfallen des Übergangs des Verwaltungsrechts auf die Depotbank und dem Auslaufen von Mietverträgen kommt bei diesen Immobilien erschwerend hinzu, dass im jeweiligen regionalen Teilmarkt aktuell nur begrenzte Mieter- und/oder Investoren-Nachfrage besteht.

Risk-Policy zur Bestimmung erforderlicher Liquiditäts-Rücklagen

Nach Übergabe des Fondsmanagements auf die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA wird die Ausschüttung des restlichen Fondsvermögens durch den Verkauf der möglicherweise noch verbliebenen Immobilien bestimmt sowie durch Rückstellungen u.a. für sogenannte Eventual-Verbindlichkeiten, für die unter Risikogesichtspunkten zur Vermeidung von Insolvenzgefahren noch temporär Liquidität einbehalten werden muss.

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 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 Betreiberisiken des Sondervermögens.

4. Laufende Geschäftsvorfälle und Kosten der Fondsverwaltung

Da nach dem Verkauf aller Immobilien keine Mieteinnahmen mehr erzielt werden, sind auch die Kosten für die Bewirtschaftung und Optimierung von eventuell im Fonds verbleibenden Immobilien sowie sonstigen Geschäftsvorfällen des Sondervermögens und die Kosten der Fondsverwaltung durch M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in der Liquiditäts-Rücklage zu berücksichtigen.

Um die erforderlichen Liquiditäts-Rücklagen 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 Bank in der Lage, vorauszusagen, wie lange diese finale Abwicklungsarbeit exakt dauern wird. Nach den wenigen, bisher vorhandenen Erfahrungen müssen wir – wie die BaFin – jedoch von einem mehrjährigen Zeitraum ausgehen. Auch dafür bitten wir Sie um Verständnis.

Mit der AGENDA 2016 *plus* hat KanAm Grund bereits 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.

Fragen und Antworten zum Status quo:

1 **Wie ist der aktuelle Stand der Auflösung des KanAm grundinvest Fonds fünf Monate vor Auslaufen der Kündigungsfrist zum 31.12.2016?**

Von dem ursprünglichen rd. 6,4 Mrd. EUR schweren Immobilienportfolio, bestehend aus 52 Immobilien in neun Ländern auf zwei Kontinenten, konnten per 30.06.2016 bereits 33 Immobilien für rd. 4,1 Mrd. EUR verkauft werden. Für weitere 6 Objekte wurden im Juli 2016 Kaufverträge über rd. 950 Mio. EUR abgeschlossen, bei denen der Kaufpreis noch im Herbst 2016 fällig wird, sodass dann insgesamt 39 Immobilien über rd. 5 Mrd. EUR veräußert werden konnten. Aus den Veräußerungserlösen wurden bereits rd. 3,6 Mrd. EUR an die Anleger ausgeschüttet bzw. an die finanzierenden Banken zurückgezahlt. Aktuell befindet sich der Großteil der restlichen 13 Immobilien oder Immobiliengesellschaften in der fortgeschrittenen Vermarktung.

Der typische Anleger im *KanAm grundinvest Fonds* ist seit 10,9 Jahren investiert und erzielte per 30.06.2016 einen positiven individuellen Anlageerfolg von rd. 8,7%. Derjenige Anleger, der von Anfang an investiert ist, hat zum 30.06.2016 einen Anlageerfolg von rd. 38,4% zu verzeichnen. Die zukünftig freiwerdende Liquidität steht – nachdem das gesamte Kreditvolumen von 2,39 Mrd. EUR an die Banken termingerecht zurückgeführt wurde – vollständig für weitere Ausschüttungen an die Anleger zur Verfügung, soweit sie nicht unter Risikogesichtspunkten zur Abdeckung potenzieller Forderungen noch temporär einbehalten werden muss.

2 **Was ändert sich durch den Übergang des Verwaltungsmandats an die Privatbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA?**

Sehr wenig! Die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA begleitet den *KanAm grundinvest Fonds* bereits seit seiner Auflegung in 2001 als Depotbank, sie verfügt nicht nur über umfangreiches Immobilien-Know-How in einer eigenen Immobiliengruppe, sondern auch über detaillierte Kenntnisse über Offene Immobilienfonds im Allgemeinen und den *KanAm grundinvest Fonds* im Besonderen.

Die Aufgaben und Pflichten von M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Depotbank sind vom Gesetzgeber und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vorgegeben: »Von der Kapitalanlagegesellschaft nicht veräußerte Vermögensgegenstände gehen nach Ablauf der Kündigungsfrist von Gesetzes wegen nach § 39 Absatz 1 InvG auf die Depotbank über. Gemäß § 39 Absatz 2 InvG hat die Depotbank das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen. Die Depotbank hat nach Ablauf der Kündigungsfrist die übergegangenen Vermögensgegenstände im Rahmen eines geordneten, den jeweiligen Marktansätzen entsprechenden Veräußerungsprozesses zum Verkauf zu stellen, mit dem Ziel, alle verbliebenen Vermögensgegenstände grundsätzlich binnen drei Jahren tatsächlich veräußert zu haben.

Im Rahmen des Verkaufsprozesses hat die Depotbank die Vermögensgegenstände zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern.«

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

3 **Wird auch die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA Ausschüttungen vornehmen?**

Selbstverständlich. Sofern Rücklagen aufgelöst werden können oder Immobilien verkauft sind und Liquidität aus Veräußerungserlösen nicht mehr benötigt wird, erfolgen Ausschüttungen nach entsprechenden Ankündigungen wie bisher auf die bekannten Konten oder Depots der Anleger.

4 Von welchen Fristen hängt das Ende des Fonds ab? Gibt es Erfahrungswerte über die Zeitdauer?

Die BaFin sieht eine Frist von drei Jahren vor, in der alle möglicherweise von der Depotbank übernommenen restlichen Immobilien spätestens zu veräußern sind (siehe auch Antwort zur Frage 2).

Zeitlich nicht vorhersehbar ist die Dauer der steuerrechtlichen Nachprüfung für jede verkaufte Immobilie. Da der *KanAm grundinvest Fonds* in neun Ländern auf zwei Kontinenten investiert war und teilweise noch ist, sind neun nationale Steuerbehörden involviert. Ohne eine Möglichkeit, diese Prüfprozesse beschleunigen zu können, ist nicht auszuschließen, dass diese Nachprüfungen in Einzelfällen über die o. g. Frist von drei Jahren hinausgehen können.

5 Nach welchen Kriterien wird die Höhe der notwendigen Rücklagen bestimmt?

Liquiditäts-Rücklagen dienen der Absicherung des Fonds vor der Gefahr einer Insolvenz. Eine Vielzahl von Einzelkriterien bestimmt dabei die Höhe. In erster Linie sind dies mögliche Nachforderungen der Steuerbehörden, Gewährleistungs- und Garantievereinbarungen sowie – mangels Mieteinnahmen – die künftigen Verwaltungs- und Betriebskosten, um den Fonds bestmöglich abzuwickeln. Dazu besteht eine spezielle Risiko-Policy, die quartalsmäßig jede verkaufte Immobilie hinsichtlich notwendiger Liquiditäts-Rücklagen analysiert und die erforderliche Höhe festlegt. Nicht mehr benötigte Rücklagen werden der nächsten Ausschüttung zugeführt.

6 Warum wurde in den letzten Jahren so schleppend verkauft, wo es doch einen Immobilienboom gibt?

Dieser Eindruck trügt: Mit statistisch 0,7 verkauften Immobilien pro Monat und einem bereits erreichten Verkaufsvolumen von 5,0 Mrd. EUR seit Fondskündigung in 2012 weist der *KanAm grundinvest Fonds* – gemessen am Immobilienvermögen zu Beginn seiner Auflösung – das höchste Verkaufsvolumen aller derzeit in Auflösung befindlichen Offenen Immobilienfonds auf. Auch der größte Immobilienboom verringert nicht den Aufwand eines geordneten und professionellen Verkaufsprozesses und Verhandlungsrahmens mit transparenten Bieterverfahren und compliancegerechter Vertragsgestaltung. Der Verkauf zum bestmöglichen Preis bedeutet auch, ein Verkaufsobjekt mit individuellen Attraktivierungsprogrammen und höchstmöglicher Vermietungsquote genau dann im regionalen Teilmarkt anzubieten, wenn dieser Nachfrage signalisiert. Dies alles erfordert Zeit und den richtigen Zeitpunkt.

7 Möglicherweise werden bis zum Kündigungstermin am 31.12.2016 nicht alle Immobilien verkauft sein. Welche Verkaufspläne gibt es für diese Objekte?

Dem Leitmotiv der AGENDA 2016 folgend »verkaufen ja, aber zum bestmöglichen Preis« ist zum heutigen Zeitpunkt damit zu rechnen, dass zum Jahresende 2016 noch ein sehr kleiner Restbestand an Immobilien in die Verwaltung der Depotbank übergeht. Bei diesen Objekten laufen bereits notwendige Attraktivierungsmaßnahmen oder/und die Verhandlungen über neue Mietverträge, um den Verkauf durch die Depotbank so zeitnah wie möglich und zu vertretbaren Preisen zu ermöglichen – trotz des betreffenden schwierigen Teilmarktes und Vermietungsumfeldes.

8 Warum werden die restlichen Immobilien nicht an einen anderen KanAm Grund-Fonds verkauft?

Gesetzgeber und BaFin haben zur Vermeidung von Interessenkollisionen bewusst hohe Hürden aufgebaut für einen »Fonds-zu-Fonds-Verkauf« innerhalb einer Fondsgesellschaft. Die hierbei zu berücksichtigenden Bieter- und Compliance-Kriterien machen einen solchen Verkauf letztendlich für die Anleger eines sogenannten »aufnehmenden« Fonds unwirtschaftlich.

9 Wer prüft und beaufsichtigt den weiteren Abwicklungsprozess?

Auch nach dem Übergang des Verwaltungsmandates auf die Depotbank werden die Prüf- und Aufsichtskriterien hinsichtlich der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* wie bisher durch die BaFin überwacht.

10 Wer ist nach dem Übergang des Verwaltungsmandates der Ansprechpartner für die Anleger?

Dies ist ab 1. Januar 2017 die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg (<http://www.mmwarburg.de>). M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA wird insbesondere über den jeweiligen Sachstand der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* durch sogenannte Abwicklungsberichte informieren und die weiteren Ausschüttungen vornehmen. 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.

Kontakt für Ihre Fragen

Ihr Vertriebsteam bei der KanAm Grund erreichen Sie unter der gebührenfreien Servicenummer **0800-589 1035** (montags bis donnerstags, von 9 bis 12 Uhr) oder per E-Mail an vertrieb@kanam-grund.de.

Eine komprimierte Darstellung der Inhalte der **AGENDA 2016** präsentieren wir Ihnen in einem Kurzfilm auf unserer Internetseite www.grundinvest.kanam-grund.de. Ebenso finden Sie dort eine detaillierte Broschüre, in der wir den Inhalt unserer Strategie für Sie zusammengefasst haben.



Disclaimer:

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 gemäß § 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Verwaltung des *KanAm grundinvest Fonds* gekündigt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Rücknahme von Anteilen des *KanAm grundinvest Fonds* endgültig ausgesetzt, da die Kündigung einen außerordentlichen Umstand gemäß § 37 Abs. 2 InvG darstellt. Gleichzeitig wurde auch die Ausgabe neuer Anteile endgültig eingestellt. Die im Sondervermögen befindlichen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände werden – soweit möglich – innerhalb der Kündigungsfrist bis zum 31. Dezember 2016 veräußert. Das Verkaufsergebnis hängt insbesondere von den Marktgegebenheiten und -entwicklungen ab und kann sich auf das Anlageergebnis positiv oder negativ auswirken.

Diese Publikation ersetzt keine Anlageberatung unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse und Wünsche des Kunden. Für den Erwerb von Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjah-

resbericht, der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Document) maßgeblich. Diese werden bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgehalten. Die Anteile des *KanAm grundinvest Fonds* werden nicht an einem »organisierten Markt« (§ 2 Abs. 5 WpHG) gehandelt. Sie werden jedoch zurzeit ohne Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft an einigen Börsen im Freiverkehr gehandelt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt hierfür keine Verantwortung und kann auch nicht zusagen, dass der Handel im Freiverkehr nicht künftig eingestellt wird.

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.