

DIE AGENDA 2016

Quartals-Info

Oktober bis Dezember 2016

Stand 31. Dezember 2016

**VORLÄUFIGE
ENDABRECHNUNG**

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

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger!

Die letzte Phase der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* hat 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 diesen Wechsel des Fondsmanagements so gestaltet, dass sich für Sie als Anleger möglichst wenig ändert, wobei unsere langjährige, sehr gute Zusammenarbeit mit M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA für alle Beteiligten, vor allem für Sie als Anleger, von Vorteil ist. 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 bestehenden Kanäle vornehmen. Informationen zum *KanAm grundinvest Fonds* erhalten Sie auch weiterhin auf der Website der KanAm Grund unter www.kanam-grund.de. Anleger, die den Fondsnewsletter abonniert haben, erhalten auch über diesen Kanal weiterhin aktuelle Informationen.

Mit sieben weiteren Immobilien-Verkäufen im Dezember 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 nicht möglich war und für die bereits detaillierte Maßnahmenpakete zur Attraktivierung entwickelt wurden, gehen nunmehr als Restportfolio auf die Depotbank über. Damit sind bereits rund 95 % bzw. rund sechs Milliarden 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 Millionen 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 der Anteilpreis durch die erfolgreichen Verkäufe im Dezember um 23 Cent auf 19,32 EUR.

Rd. **95** %

DES IMMOBILIENBESTANDS
VERKAUFT

Rd. **4,4** MRD.
EUR

SEIT KÜNDIGUNG DER
VERWALTUNG DES
SONDERVERMÖGENS
LIQUIDIERT

Die Übergabe des Fonds an die Depotbank zum 31. Dezember 2016 erfolgt auf Basis einer bilanziellen Endabrechnung, die im 1. Quartal 2017 erstellt wird. Diese Endabrechnung veröffentlichen wir im 2. Quartal 2017. Erst im Anschluss an die geprüfte Bilanz können die Erlöse aus den jüngsten Verkäufen, unter Berücksichtigung von Kaufpreiseinbehalten und Abschlagszahlungen wie Quellensteuer in den unterschiedlichen Steuersystemen, an die Anleger ausgeschüttet werden. Damit ist nach derzeitigem Stand ebenfalls 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.

Das vorläufige Endergebnis am Tag der Übergabe zeigt, dass der *KanAm grundinvest Fonds* die ab dem Jahr 2008 eingetretene größte Krise in der Geschichte dieser Anlageklasse im Gegensatz zu zahlreichen Wettbewerbern mit positiven Anlageergebnissen für den typischen Anleger gemeistert hat. Lediglich der Teil der Anleger, die unmittelbar vor Eintritt bzw. während der Krise Anteile erworben haben, 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 Besitzübergang 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, trotz der Auflösung, eine Wertentwicklung von rund 39,9 % (siehe auch Seite 7).

NÄCHSTE AUSSCHÜTTUNG
VORAUSSICHTLICH IM

2. QUARTAL 2017

9,7 %

ANLAGEERFOLG FÜR DEN
TYPISCHEN ANLEGER

39,9 %

WERTENTWICKLUNG SEIT
FONDSAUFLAGE

7 IMMOBILIEN

IM 4. QUARTAL 2016
VERKAUFT

Bei den einzelnen im 4. Quartal 2016 veräußerten Objekten handelt es sich um:

- ▶ **Atrium Business Park**, das aus vier Immobilien bestehende Portfolio in Luxemburg mit insgesamt knapp 54.000 m² Mietfläche und rund 2.000 Parkplätzen, wurde zwischen 2006 und 2011 fertiggestellt. Käufer des Luxemburg-Portfolios ist die Deka Immobilien.
- ▶ **Boulevard 1350-1360 René-Lévesque Ouest**
Die Büro-Doppeltürme in Montréal, Kanada, mit einer Bürofläche von insgesamt rund 87.000 m² wurden treuhänderisch durch eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der The Great-West Life Assurance Company für zwei institutionelle Investoren gekauft. Die beiden Büroobjekte wurden unter dem Namen E-Commerce 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.
- ▶ **Delftse Poort**, die Büroimmobilie in Rotterdam, Niederlande, mit einer Mietfläche von rund 66.000 m² hielt der *KanAm grundinvest Fonds* seit Ende 2005. Der 50-Prozent-Anteil an dem Joint Venture in den Niederlanden wurde nach langwierigen Verhandlungen vom Partner CBRE Global Investors übernommen.

MEILENSTEINE *KanAm grundinvest Fonds*

2012

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)

2013

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

2014

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

Aktuell vor dem Abschluss steht der Verkauf des Objekts Square de Meeûs in Brüssel. Das zuletzt im Rahmen der AGENDA 2016 von 2013 bis 2015 umfangreich modernisierte Objekt mit einer Gesamtfläche von 39.711 m² und 400 Parkplätzen wird nach Abschluss des Bieterverfahrens von KanAm Grund an eine koreanische Investorengruppe veräußert.

Aus Gründen lokaler Marktentwicklungen und aktueller Leerstände bzw. kurzer Mietvertragslaufzeiten konnten vier im Fonds verbliebene Immobilien, die lediglich fünf % 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 Colombia (Bois-Colombes/Paris), Onyx (Clichy-la-Garenne/Paris), Blaak 555 (Rotterdam), Robecohuis (Rotterdam).

ÜBERGANG DES FONDS
AUF DIE DEPOTBANK MIT
NUR NOCH

4 IMMOBILIEN

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 OKTOBER

- ▶ Verkaufsvolumen: 1.049 Mio. EUR
- ▶ Liquiditätsabfluss zugunsten Anleger: 143 Mio. EUR
- ▶ Vermietungsleistung: 33.842 qm, entspricht 4 Fußballfeldern

OKTOBER

- ▶ Höchste Einzelausschüttung an Anleger in Höhe von 720 Mio. EUR bzw. 10 EUR pro Anteil

OKTOBER BIS DEZEMBER

- ▶ Verkaufsvolumen: 756 Mio. EUR (inklusive der Immobilie Square de Meeûs in Brüssel, für die ein bedingter Kaufvertragsabschluss, jedoch noch kein Besitzübergang erfolgt ist)

2017

1. JANUAR 2017

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

RISIKOSTRATEGIE
BEWERTET NOTWENDIGE
LIQUIDITÄTSEINBEHALTE

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* wurde die Risiko-Policy weiterentwickelt, um notwendige Liquiditätseinbehalte so präzise wie möglich erfassen zu können.

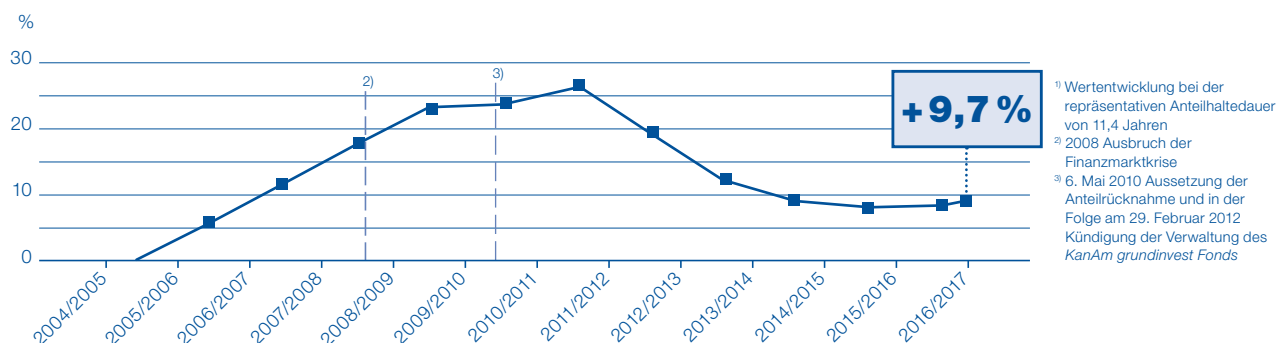
Für jede einzelne Immobilie erfolgt eine strukturierte Risikoerfassung und Quantifizierung der Risiken und zukünftigen Verbindlichkeiten. Für diese Risiken wird die notwendige Liquidität bis zum jeweiligen Fristende bzw. Verfahrensabschluss ermittelt. Durch diesen Prozess wird die größtmögliche Planungssicherheit bei der Bestimmung der benötigten Liquidität und somit die höchstmögliche Ausschüttung an die Anleger zum jeweiligen Zeitpunkt gewährleistet.

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

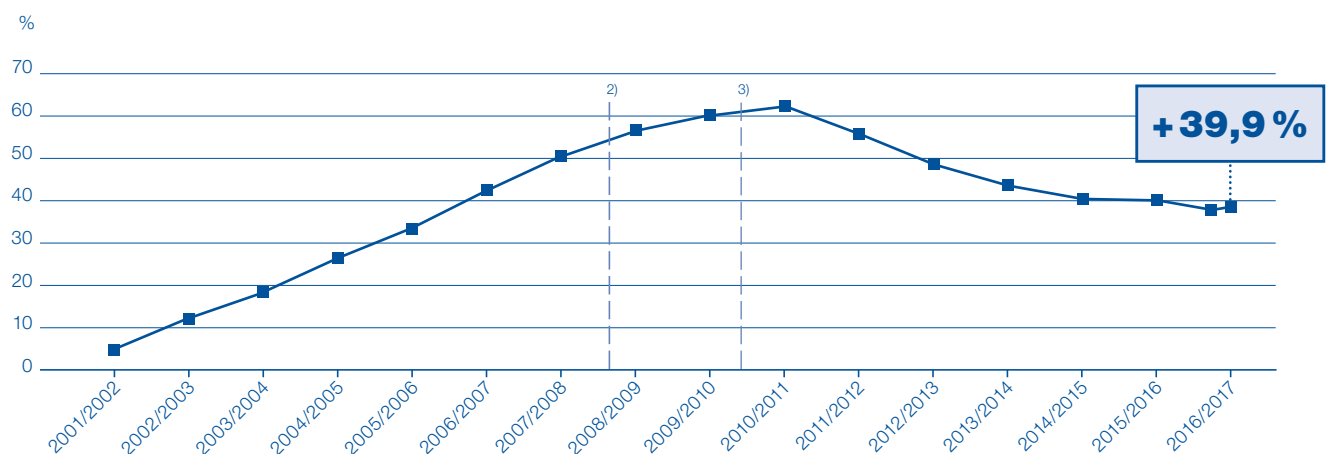
Die repräsentative Haltedauer von Anteilen der Anleger des *KanAm grundinvest Fonds* im KanAm Grund-Depot 2.0 beträgt aktuell 11,4 Jahre. Der typische Anleger ist somit bereits seit über 11 Jahren investiert und hat kumuliert zum 31. Dezember 2016 einen positiven Anlageerfolg von 9,7 % bzw. 0,82 % p.a. realisiert. Der Anleger, der von Anfang an investiert ist, hat trotz Auflösung des Fonds 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 langfristige Wertentwicklung vereinnahmt haben.

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



Wertentwicklung des *KanAm grundinvest Fonds* seit Auflage (Stand 31. Dezember 2016): 39,9 %



Bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestands bis Ende 2016

(aktueller Stand zum 31. Dezember 2016)

Rund **95 %***

DES IMMOBILIENBESTANDS
VERKAUFT

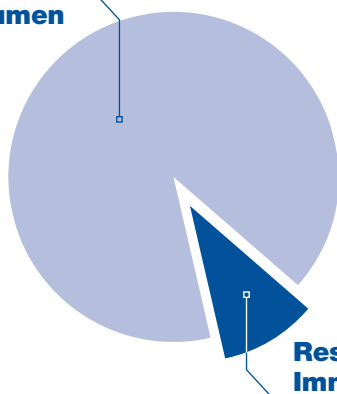
48*

VON 52 IMMOBILIEN
VERKAUFT

Rund **6,0** MRD.
EUR

AKTUELLES
VERKAUFSVOLUMEN

**Rund 95 %* des Immobilienbestands bereits verkauft:
rund 6,0 Mrd. EUR Verkaufsvolumen**



**Restliches
Immobilienvermögen
rund 0,4 Mrd. EUR**

► **48* bereits erfolgte Immobilienverkäufe:
Verkaufsvolumen rund 6,0 Mrd. EUR**

(Basis: Verkehrswerte zum 31.12.2011)

* Inklusive der Immobilie Square de Meeüs in Brüssel, für die ein bedingter Kaufvertragsabschluss, jedoch noch kein Besitzübergang erfolgt ist

Übersicht der bereits erfolgten Immobilienverkäufe

Square de Meeüs*, Brüssel, Belgien	Besitzübergang: Dezember 2016 Atrium Business Park, Luxemburg	Besitzübergang: Dezember 2016 E-Commerce Phase I + II, Montréal, Kanada	Besitzübergang: Dezember 2016 Delftse Port, Rotterdam, 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, Genevilliers/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: April 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: März 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				

Ausschüttungsvolumen und Kreditrückführung seit Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens

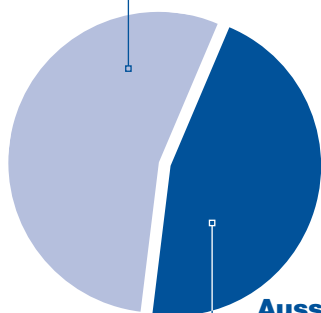
(aktueller Stand zum 31. Dezember 2016)

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

2,39 MRD. EUR
GETILGTE KREDITE

Rund **2** MRD. EUR
AUSSCHÜTTUNGSVOLUMEN

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



Ausschüttungsvolumen an Anleger rund 2 Mrd. EUR

Erfolgreiches Fondsmanagement

► Bereits 4,4 Mrd. EUR des *KanAm grundinvest Fonds* liquidiert

Die letzte Ausschüttung am 25. Oktober 2016 in Höhe von rund 720 Mio. EUR war bereits die zehnte Ausschüttung seit Kündigung des Verwaltungsmandates im Februar 2012, womit die Anleger rund 2 Mrd. EUR erhalten haben. Zusammen mit der Rückführung sämtlicher Fremddarlehen von rund 2,4 Mrd. EUR sind aktuell bereits 4,4 Mrd. EUR des Fonds liquidiert. Die weiteren Ausschüttungen erfolgen ab 1. Januar 2017 durch die Depotbank.

Rund 2 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.
25. Oktober 2016	10,00	rd. 720 Mio.
SUMME	27,40	rd. 2 Mrd.

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

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

AGENDA 2016 *plus*: Neues Fondsmanagement – aber alte Ziele

Trotz Wechsels 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 immobilienerfahrene 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.

Ansprechpartner 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 Anleger auch über den 31. Dezember 2016 hinaus auf der Website der KanAm Grund unter www.kanam-grund.de. Anleger, die den Fondsnewsletter abonniert haben, erhalten auch über diesen Kanal weiterhin aktuelle Informationen.

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 vier im Fonds verbliebenen Immobilien sowie durch Rückstellungen für die unter Risikogesichtspunkten zur Gewährleistung der Zahlungsfähigkeit noch temporär einzubehaltende 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 Bank 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.

Fragen und Antworten zum Status quo:

1 Wie ist der aktuelle Stand der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* bei Übergabe an die Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA zum 31. Dezember 2016?

Von dem ursprünglich rund 6,4 Mrd. EUR schweren Immobilienportfolio, bestehend aus 52 Immobilien in neun Ländern auf zwei Kontinenten, konnten per 31. Dezember 2016 bereits 48 Immobilien für rund 6 Mrd. EUR verkauft werden (inklusive der Immobilie Square de Meeûs in Brüssel, für die ein bedingter Kaufvertragsabschluss, jedoch noch kein Besitzübergang erfolgt ist). Aus den Veräußerungserlösen wurden bereits rd. 4,4 Mrd. EUR an die Anleger ausgeschüttet bzw. an die finanzierenden Banken zurückgezahlt. Der typische Anleger im *KanAm grundinvest Fonds* ist seit 11,4 Jahren investiert und erzielte per 31. Dezember 2016 einen individuellen Anlageerfolg von 9,7 %. Derjenige Anleger, der von Anfang an investiert ist, hat zum 31. Dezember 2016 einen Anlageerfolg von rund 40 % zu verzeichnen. Nachdem das gesamte Kreditvolumen von 2,39 Mrd. EUR an die Banken termingerecht zurückgeführt wurde, steht die zukünftig freiwerdende Liquidität nach Abzug der laufenden Bewirtschaftungskosten und soweit sie nicht unter Risikogesichtspunkten zur Abdeckung potenzieller Forderungen noch temporär einbehalten werden muss, für die Anleger zur Ausschüttung bereit.

2 Was ändert sich durch den Übergang des Verwaltungsmandates 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 Marktusancen 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.

Die nächste Ausschüttung findet voraussichtlich im 2. Quartal 2017 statt.

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 vier von der Depotbank übernommenen Immobilien spätestens zu veräußern sind (siehe auch Antwort zur Frage 2). Zeitlich nicht vorhersehbar ist die Dauer der steuergesetzlichen 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. Die Erfahrungen des Wettbewerbs und mit der erfolgreichen Auflösung des *KanAm US-grundinvest Fonds* zeigen, dass von einem Zeitrahmen von etwa fünf Jahren auszugehen ist. Bestimmt wird dieser Zeitraum nicht durch die Arbeit der Depotbank, sondern insbesondere von Verjährungsfristen sowie rechtskräftigen und nicht mehr anfechtbaren behördlichen Bescheiden in Abhängigkeit von der jeweiligen Rechtslage und Bearbeitungszeit in den betreffenden Ländern (vgl. Kapitel »Risiko-Policy«).

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

Liquiditätseinbehalte 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. Dies geschieht mit einer von der KanAm Grund Group entwickelten und bewährten speziellen Risiko-Policy, die quartalsmäßig jede verkaufte Immobilie hinsichtlich notwendiger Liquiditätseinbehalte analysiert und die erforderliche Höhe festlegt. Nicht mehr benötigte Rücklagen werden der nächsten Ausschüttung zugeführt (vgl. Kapitel »Risiko-Policy«).

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

Dieser Eindruck trügt: Mit statistisch 0,8 verkauften Immobilien pro Monat und einem bereits erreichten Verkaufsvolumen von rund 6,0 Mrd. EUR seit Fondskündigung in 2012, weist der *KanAm grundinvest Fonds* – gemessen am Immobilienvermögen zu Beginn seiner Auflösung – aktuell 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. Unsere Strategie, nur zum bestmöglichen Preis zu verkaufen, dient in erster Linie dem Anleger (vgl. AGENDA 2016).

7 Welche Verkaufspläne gibt es für die vier Objekte, die nicht verkauft wurden und zum 1. Januar 2017 an die Depotbank übergegangen sind?

Dem Leitmotiv der AGENDA 2016 »verkaufen ja, aber zum bestmöglichen Preis« folgend, ist zum 1. Januar 2017 ein sehr kleiner Restbestand in die Verwaltung der Depotbank übergegangen. Lediglich vier kleinere Objekte, deren Verkauf infolge des Objekt- und/oder Marktzyklus nicht möglich war und für die bereits detaillierte Maßnahmenpakete zur Attraktivierung entwickelt wurden, gehen nunmehr als Restportfolio auf die Depotbank über. 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*, 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 Colombia (Bois-Colombes/Paris), Onyx (Clichy-la-Garenne/Paris), Blaak 555 (Rotterdam), Robecohuis (Rotterdam).

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 für einen »Fonds-zu-Fonds-Verkauf« innerhalb einer Fondsgesellschaft aufgebaut. 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 auf Grundlage der gesetzlichen Richtlinien durch die BaFin überwacht.

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

Ansprechpartner 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. Anleger, die den Fondsnewsletter abonniert haben, erhalten auch über diesen Kanal weiterhin aktuelle Informationen.

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 der *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 Halbjahresbericht, der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbe-

dingungen 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 Berechnungs-

methode 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.

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