

KanAm **grundinvest Fonds**

OFFENER IMMOBILIENFONDS



J A H R E S B E R I C H T

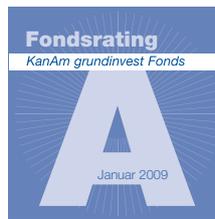
zum 30. Juni 2009

QUALITÄT & LEISTUNG

MEHRFACH AUSGEZEICHNET

***KanAm grundinvest Fonds* – Qualität und Leistung für Anleger**

Noch nie wurden Anlage- und Finanzprodukte schärfer unter die Lupe genommen. Wir erleben die Rückbesinnung auf echte Werte. Denn: Die beste Art, Geld anzulegen, ist in Qualität zu investieren. Tester, Ratingexperten und Journalisten waren sich auch diesmal wieder einig: Der ***KanAm grundinvest Fonds*** bietet höchste Qualität, gepaart mit bester Leistung.



	Stand: 30.06.2009	Stand: 30.06.2008
Fondsvermögen	4.902.883.493,66 EUR	4.355.656.943,79 EUR
Immobilienvermögen gesamt	6.131.849.126,46 EUR	5.628.062.858,54 EUR
davon direkt gehalten	4.648.640.537,51 EUR	4.243.636.590,56 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.483.208.588,95 EUR	1.384.426.267,98 EUR
Anzahl der Immobilien	50	44
davon direkt gehalten	30	25
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ¹⁾	20	19
Ankäufe von Immobilien	1	9
davon direkt gehalten	1	4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	5
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	5	7
davon direkt gehalten	4	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	6
Bestehende Kaufverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen-/Lasten-Übergang	5	9
davon für Direkterwerb	1	4
davon für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4	5
Verkäufe von Immobilien	0	4
davon direkt gehalten	0	4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0
Auslandsanteil Immobilien ²⁾	100 %	100 %
Mittelzufluss (netto)	531.600.539,47 EUR	411.977.207,58 EUR
Anlageerfolg p.a. ³⁾	5,0 %	5,7 %
Anlageerfolg über 5 Jahre ³⁾	32,2 %	34,8 %
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung ⁴⁾	100 %	100 %
Vermietungsquote ⁵⁾	98,6 %	99,7 %
Liquiditätsquote	23,2 %	18,6 %
Total Expense Ratio (TER) ⁶⁾		
exkl. erfolgsabhängiger Vergütung	0,99 %	0,68 %
inkl. erfolgsabhängiger Vergütung	1,04 %	0,73 %
Anteilumlauf in Stück	84.794.387	75.671.556
Anteilwert	57,82 EUR	57,56 EUR
Ausgabepreis	61,00 EUR	60,73 EUR
Ausschüttung je Anteil	2,50 EUR	2,50 EUR
Termin der Ausschüttung	01.10.2009	01.10.2008

¹⁾ Teilflächen einer direkt erworbenen Immobilie werden über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

²⁾ Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

³⁾ Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert (Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt); Ausschüttung wird wieder angelegt.

⁴⁾ Angaben für Anteile im Privatvermögen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

⁵⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete

⁶⁾ Eine erfolgsabhängige Vergütung wird gemäß § 12 Abs. 1 BVB ab einer Rendite von über 4,1 % p.a. berechnet.

KanAm grundinvest Fonds

WKN: 679 180

ISIN: DE0006791809

KanAm grundinvest Fonds

Jahresbericht zum 30. Juni 2009

ÜBERZEUGENDE WERTENTWICKLUNG

5,0%* p.a.

Einjahresperformance
zum 30. Juni 2009

32,2%*

Fünjahresperformance
zum 30. Juni 2009

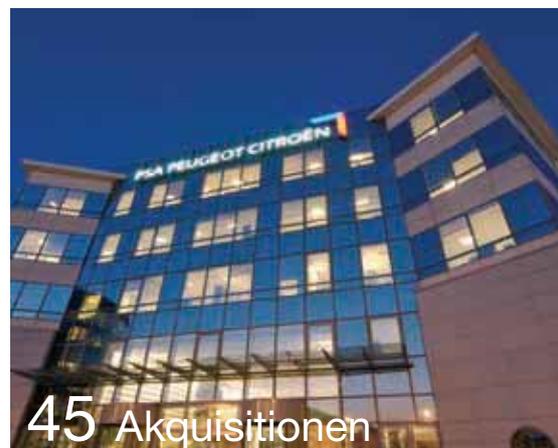
58,1%*

Wertentwicklung seit Aufle-
gung zum 30. Juni 2009

-
- ▶ Wer bei Auflegung am 15. November 2001 die Summe von 10.000 Euro investierte, besaß am 30. Juni 2009 Anteile im Wert von 15.811 Euro*.

* Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert (Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt); Ausschüttung wird wieder angelegt. Der Anlageerfolg zum 30. Juni 2009 beträgt 5,0% p.a., der über fünf Jahre beträgt 32,2%.

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von *KanAm grundinvest Fonds*-Anteilen zusammen mit dem aktuellen Verkaufsprospekt anzubieten. Sofern der Stichtag des vorliegenden Jahresberichtes länger als acht Monate zurückliegt, ist dem Erwerber auch der aktuelle Halbjahresbericht anzubieten.



Bericht des Fondsmanagements

- [04] Bericht des Fondsmanagements
- [06] Entwicklung des *KanAm grundinvest Fonds*
- [07] Performance seit Auflegung
- [08] Anlageerfolg nach BVI-Berechnungsmethode zum 30. Juni 2009
- [09] Von der Aussetzung bis zur Wiederaufnahme der Anteilrücknahme
- [14] KanAm Grund-Fachtagung am 16. Juni 2009
- [19] Feri Immobilienfonds Rating
- [21] Steuern
- [24] Strategie
- [29] Marktanalyse
- [38] Immobilienportfoliostruktur
- [40] Mieterbonität
- [42] Kredite und Währungsrisiken
- [45] Akquisitionen
- [46] Akquisitionen Neuerwerb
- [48] Akquisitionen Projektfertigstellung
- [55] Akquisitionen Projekterwerb
- [56] Immobilienbestand
- [64] Ausblick

Das Investmentgesetz wurde durch das am 28. Dezember 2007 in Kraft getretene Investmentänderungsgesetz novelliert. Wir machen von der Übergangsvorschrift gemäß § 145 Abs. 2 InvG Gebrauch und wenden auf das Immobilien-Sondervermögen *KanAm grundinvest Fonds* bis zur Umstellung der Vertragsbedingungen noch die vor dem 28. Dezember 2007 geltende Fassung des Gesetzes an. Demnach erstatten wir den vorliegenden Jahresbericht nach den Vorschriften des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 79 InvG in der bis zum 27. Dezember 2007 geltenden Fassung.

Feri Immobilien- fonds Rating



19 Interview



26 Nachhaltigkeit, Klima und Umweltschutz



05 Auszeichnungen

Zahlen und Fakten

- [67] Rendite, Bewertung und Vermietung
- [72] Entwicklung des Fondsvermögens
- [74] Vermögensaufstellung
- [78] Immobilienverzeichnis
- [90] Verzeichnis der Käufe
- [91] Verzeichnis der eingegangenen Kaufverpflichtungen
- [92] Bestand der Liquidität
- [94] Ertrags- und Aufwandsrechnung
- [96] Berechnung der Ausschüttung
- [97] Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
- [98] Steuerliche Hinweise
- [107] Einkommensteuerliche Zwischengewinne
- [107] Immobilien- und Aktiengewinne
- [108] Dem Anleger bekannt zu gebende Besteuerungsgrundlagen
- [110] Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG
- [111] Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttung
- [113] Gremien

Hintergründe

- [17] Bilanz des *KanAm grundinvest Fonds* zur Wiederaufnahme der Anteilrücknahme
- [18] Feri Immobilienfonds Rating – Ratingergebnis
- [22] Investmentänderungsgesetz
- [26] Nachhaltigkeit, Klima und Umweltschutz
- [58] Top-Standorte weltweit

Bericht des Fondsmanagements

Der *KanAm grundinvest Fonds* hat als Performance- und Qualitätssieger mehrerer Vergleichstests das Geschäftsjahr beendet und kurz nach Ende des Berichtszeitraumes die Rücknahme von Anteilen wieder aufgenommen.



Heiko Hartwig,
Matti Kreutzer,
Carmen Reschke,
Hans-Joachim Kleinert
(v. l. n. r.)

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

mit einem Anlageerfolg zum 30. Juni 2009 von 5,0 % * p.a. und einer Wertentwicklung seit Auflage von 58,1 % * untermauert der *KanAm grundinvest Fonds* seine Spitzenposition unter den Offenen Immobilienfonds in Deutschland. Mit seiner Fünfjahresperformance von 34,4 % * zum 31. Dezember 2008 konnte er erneut den »Fund Award 2009« erzielen, der jährlich von den Experten der Zeitschriften »Euro« und »Euro am Sonntag« vergeben wird. Auch die Zeitschrift »Finanztest« hat den *KanAm grundinvest Fonds* in den Ausgaben 5/2009 und 9/2009 im Rahmen ihres Dauertests zum besten Offenen Immobilienfonds hinsichtlich seiner Qualität über fünf Jahre erklärt.

Bewertungskriterien waren die Wertentwicklung und Stabilität, getestet wurden 22 bzw. 23 Offene Immobilienfonds.

Zum Ende des achten Geschäftsjahres am 30. Juni 2009 dominierten nach einem ereignisreichen Jahr die positiven Nachrichten. Die Ende Oktober 2008 im Rahmen der allgemeinen Finanzkrise beschlossene Aussetzung der Anteilrücknahme konnte vorzeitig bereits wenige Tage nach dem Ablauf des trotz der weltweiten Turbulenzen erfolgreichen Geschäftsjahres wieder aufgehoben werden.

Die Vermietungsquote von 98,6 % steht faktisch für eine Vollvermietung und regelmäßig fließende stabile Erträge. Diese wiederum ermöglichen eine Aus-

schüttung von 2,50 Euro pro Anteil zum 1. Oktober 2009. Insgesamt beläuft sich die Ausschüttung des *KanAm grundinvest Fonds* zum 30. Juni 2009 für das Geschäftsjahr 2008/2009 auf rund 212 Mio. Euro. Gegenüber der Ausschüttung zum 30. Juni 2008 für das Geschäftsjahr 2007/2008 bedeutet dies eine Steigerung um 22,8 Mio. Euro bzw. rund 12 %. Auch unter Anwendung der Abgeltungsteuer bleibt die Ausschüttung für Anteile im Privatvermögen zum Abschluss des achten Geschäftsjahres zu 100 % ** steuerfrei.

Noch im Juli 2008 verzeichnete der *KanAm grundinvest Fonds* Mittelzuflüsse von rund einer halben Milliarde Euro. Die Zäsur im Geschäftsjahr erfolgte mit der vorübergehenden Aussetzung der Anteilrücknahme am

Der *KanAm grundinvest Fonds* leistet viel beim langfristigen Vermögensaufbau: Von »Euro« und »euro am Sonntag« gab es erneut den »Fund Award« für die beste Fünfjahresperformance zum 31. Dezember 2008.



Die Zeitschrift »Finanztest« testete über 20 Offene Immobilienfonds und setzte den *KanAm grundinvest Fonds* wegen seiner Qualität über fünf Jahre auf Platz 1.



»ÖKO-TEST« bewertete Offene Immobilienfonds und Anlagealternativen aus anderen Assetklassen. Ergebnis: Der *KanAm grundinvest Fonds* ist einer von nur drei Spitzenreitern.



28. Oktober 2008. Mit ihrer einseitigen Garantiezusage für Bankeinlagen hatte die Bundesregierung zuvor eine beispiellose Massenbewegung der Anleger in Tages- und Festgelder ausgelöst. Im Gegenzug verzeichneten Investmentfonds im Oktober 2008 innerhalb weniger Wochen Abflüsse in einem nie gesehenen Volumen von insgesamt rund 51 Mrd. Euro.

Aus dem *KanAm grundinvest Fonds* wurden in diesem Zusammenhang Anteile im Wert von 222,8 Mio. Euro verkauft, worauf sich das Fondsmanagement zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zum Schutz der investierten Anleger ab dem 28. Oktober 2008 für die Aussetzung der Anteilrücknahme entschied.

Zum Ende des Berichtszeitraumes war es gelungen, neue Liquidität aufzubauen. Diese stammt aus Mittelzuflüssen im Umfang von rund 130 Mio. Euro, kurzfristig abrufbaren Krediten und wieder frei gewordenen Mitteln infolge des Rücktritts von einem Immobilienprojekt in Moskau. Bei dem zwischenzeitlich fertiggestellten Objekt Citydel Business Center in zentraler Lage Moskaus hatten wir uns zur Liquiditätsbeschaffung gegen die Übernahme ins Portfolio entschieden.

Zudem hatten zwei Drittel der Anleger im KanAmGrund-Depot, die einen Verkaufsauftrag eingereicht hatten, diesen vor Wiederaufnahme der Anteilrücknahme storniert. Das spricht für die Rückkehr zu konservativen

Werten in einem veränderten Umfeld und das Vertrauen, das sich der *KanAm grundinvest Fonds* als wertbeständige, sachwertgesicherte und inflationsgeschützte Anlagemöglichkeit erworben hat.

Die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme gelang am 8. Juli 2009 – nach Abschluss des Geschäftsjahres – ohne Rückgriff auf die Substanz des Immobilienportfolios. Im Gegenteil: Unter das Kapitel »Akquisitionen« fallen fünf Projektfertigstellungen und ein Neuerwerb, verteilt auf die Standorte Paris,

* Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert (Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt); Ausschüttung wird wieder angelegt.

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

Luxemburg, Montreal und Calgary. Aufgrund einer gesondert anberaumten Neubewertung durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss war das gesamte Immobilienportfolio zu Beginn des Jahres 2009 neu bewertet. Die Preisanpassungen an die Marktsituation waren mit –0,08 Euro je Anteil im Januar 2009 äußerst moderat.

Diese »Wiedereröffnungsbilanz« bestätigt die hohe Widerstandsfähigkeit des *KanAm grundinvest Fonds* gegen Krisen der Finanz- und Aktienmärkte. Sie wird auch durch das Rating der Feri Euro-Rating Services AG bescheinigt, bei dem der *KanAm grundinvest Fonds* zum vierten Mal in Folge mit der Gesamtnote »Sehr gut« (A) bewertet wurde.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger, dass Sie sich von Medien und Marktstimmungen nicht in Ihrer Entscheidung für den *KanAm grundinvest Fonds* verunsichern ließen, und wünschen Ihnen im Folgenden eine interessante, aufschlussreiche Lektüre.

Entwicklung des *KanAm grundinvest Fonds*

Auflagedatum: 15. November 2001	30.06.2009 in Mio. EUR	30.06.2008 in Mio. EUR	30.06.2007 in Mio. EUR
Immobilien	4.648,6	4.243,6	3.979,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	956,0	829,7	452,1
Bankguthaben	1.126,3	798,2	203,1
Geldmarktinstrumente	9,7	9,8	–
Investmentanteile	0,0	0,0	820,2
Sonstige Vermögensgegenstände	619,6	744,2	451,3
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.457,3	2.269,8	2.020,1
Fondsvermögen	4.902,9	4.355,7	3.885,6
Anteilumlauf in Stück	84.794.387	75.671.556	68.353.894
Anteilwert in EUR	57,82	57,56	56,84
Ausgabepreis in EUR	61,00	60,73	59,97
Ausschüttung je Anteil in EUR	2,50	2,50	2,40
Tag der Ausschüttung	01.10.2009	01.10.2008	01.10.2007
Anlageerfolg p.a.*	5,0%	5,7%	6,0%

* Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert (Ausgabebauschlag wird nicht berücksichtigt); Ausschüttung wird wieder angelegt.

E-Commerce, Phase I, Montreal

[Immobilienverzeichnis S. 82 / Nr. 26]

58,1%*

Performance seit Auflegung

Anlageerfolg seit Auflegung

Wertentwicklung einer Einmalanlage von 10.000 Euro seit Auflegung

in EUR



Ein Anleger, der am 15. November 2001, dem Auflegungsdatum des *KanAm grundinvest Fonds*, 10.000 Euro in den Fonds investiert hat, konnte zum 30. Juni 2009 über einen Betrag in Höhe von 15.811 Euro verfügen. Der Anlageerfolg* beträgt also 5.811 Euro.

* Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert (Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt); Ausschüttung wird wieder angelegt.



RRI Energy Plaza, Houston

[Immobilienverzeichnis S. 86 / Nr. 46]

Anlageerfolg nach BVI-Berechnungsmethode zum 30. Juni 2009

Der Anlageerfolg des Geschäftsjahres zum 30. Juni 2009 beträgt 5,0%*. Er setzt sich zusammen aus den Erträgen und der Wertentwicklung der Immobilien sowie den Erträgen und der Wertentwicklung der Fondsliquidität. Für Anteile im Privatvermögen beträgt der steuerfreie Anteil an der Ausschüttung 100%**.

Fondsrendite

Anlageerfolg*	5,0%
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung**	100%
Total Expense Ratio (TER)	
exkl. erfolgsabhängiger Vergütung	0,99%
inkl. erfolgsabhängiger Vergütung	1,04%

* Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert (Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt); Ausschüttung wird wieder angelegt. Der Anlageerfolg zum 30. Juni 2009 über fünf Jahre beträgt 32,2%.

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

Von der Aussetzung bis zur Wiederaufnahme der Anteilrücknahme

Hintergründe – Maßnahmen – Entwicklungen

Nach beispiellos hohen Mittelabflüssen aus deutschen Investmentfonds infolge der auf Bankeinlagen begrenzten Staatsgarantie entschied auch die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, zum 28. Oktober 2008 die Rücknahme von Anteilen am **KanAm grundinvest Fonds** vorübergehend auszusetzen. § 81 InvG in Verbindung mit § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen erlaubt diese Maßnahme zum Schutz der Anleger und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Die vorläufig auf drei Monate befristete Rücknahmesperre wurde im Januar 2009 zunächst um weitere neun Monate verlängert, jedoch bereits kurz nach Ende des Berichtszeitraumes am 8. Juli 2009 vorzeitig beendet. Seitdem ist die Rückgabe von Anteilen des **KanAm grundinvest Fonds** wieder uneingeschränkt möglich.

Hintergründe

- ▶ Auf Rekordmittelzuflüsse in Offene Immobilienfonds folgte unmittelbar eine nie da gewesene Verkaufswelle von Anteilen. Die Verunsicherung im Sog der Finanzmarktkrise mündete in Panik und Orientierungslosigkeit.

Im Frühsommer 2007 begann die Hypotheken- oder Subprime-Krise in den USA sich auszuweiten. Diese jedoch als unmittelbaren Auslöser der panikartigen Mittelabflüsse aus Investmentfonds im Oktober 2008 heranzuziehen verbietet sich nach unserer Überzeugung bereits aufgrund des zeitlichen Abstands. Investmentfonds in Deutschland, ganz besonders die Offenen Immobilienfonds, verzeichneten vielmehr von Januar bis August 2008 Rekord-Mittelzuflüsse. Insgesamt investierten Anleger während dieser acht Monate rund 22,74 Mrd. Euro in deutsche Investmentfonds wie beispielsweise Aktien-, Renten- oder Offene Immobilienfonds. 5,78 Mrd. Euro entfielen auf Offene Immobilienfonds. Der **KanAm grundinvest Fonds** startete noch im Juli 2008 einen *CashCall* zur Akquisition mehrerer Objekte und verbuchte innerhalb von nur zehn Werktagen Mittelzuflüsse im Umfang von über 500 Mio. Euro. Ab 15. Juli 2008 wurde aufgrund der immensen Mittelzuflüsse unser bewährtes Instrument zur Liquiditätssteuerung – der

CashSTOP – ausgerufen, der bis zum 21. September 2008 andauerte. Während des *CashSTOP* nimmt der Fonds keine neuen Anlegergelder an, um eine zu hohe – das Immobilienergebnis verwässernde – Liquiditätsquote zu vermeiden. Nach Beendigung dieses *CashSTOP* flossen allein ab dem 22. September 2008 rund 230 Mio. Euro an frischen Anlegergeldern in den **KanAm grundinvest Fonds**.

Mit der Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers Mitte September 2008 verschlechterte sich das gesamte Marktumfeld rapide. Unsicherheit und Misstrauen auf den Finanzmärkten spitzten sich zu. Aber selbst nach der Lehman-Insolvenz am 15. September 2008 waren die deutschen Investmentfonds noch weit von den dramatischen Ereignissen vom Oktober 2008 entfernt.

Schließlich war es die am 5. Oktober 2008 verkündete Garantieerklärung der Bundesregierung für Bank- bzw. Sparein-

lagen. Sie fiel auf den Nährboden tiefer Verunsicherung der Anleger. Sie war geeignet, den Eindruck zu erwecken, als seien nur noch Bankeinlagen sicher. Un-erwähnt blieb, dass auch Investmentfonds als insolvenzgeschützte Sondervermögen eine vergleichbare Sicherheit für Anleger bieten. Die Staatsgarantie mündete ohne Umwege in eine plötzliche Flucht aus den deutschen Investmentfonds in nie da gewesenem Umfang. Die Publikumsfonds verzeichneten im Oktober 2008 Netto-Mittelabflüsse in Höhe von rund 46,4 Mrd. Euro. Offene Immobilienfonds waren mit 5,1 Mrd. Euro von dieser Entwicklung betroffen.

Im Rückblick gelten diese Wochen im Oktober 2008 als Schwarzer Oktober der gesamten Investmentbranche. Zwölf Offene Immobilienfonds mit einem Fondsvolumen von rund 34 Mrd. Euro mussten die Anteilrücknahme vorübergehend aussetzen – einer davon war der **KanAm grundinvest Fonds**.

Maßnahmen

- ▶ Der Substanzwert des *KanAm grundinvest Fonds* wird durch eine Immobilien-Sonderbewertung bestätigt. Miet- und Zinseinnahmen, Investitionszurückhaltung und neue Mittelzuflüsse schaffen Liquidität für die Wiedereröffnung.

Als Voraussetzung für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme stand von Anfang an die Beschaffung von Liquidität im Vordergrund. Die freie Liquidität reichte zum Zeitpunkt der Aussetzung der Anteilrücknahme nicht aus, um die vorliegenden Anteilrückgabeverlangen zu bedienen. Die Mittelzuflüsse hielten zwar an, erreichten jedoch nicht das Volumen, das eine Wiederaufnahme der Anteilrücknahme nach Ablauf der ursprünglich angekündigten Dreimonatsfrist im Januar 2009 erlaubt hätte. Auch das Marktumfeld hatte sich bis dahin kaum zum

Besseren entwickelt. Die Turbulenzen an den Finanz- und Investmentmärkten hielten an. Deshalb erfolgte die Entscheidung, die Anteilrücknahme vorläufig um weitere neun Monate auszusetzen.

Erheblicher Ausbau der Liquiditätsquote

In den folgenden fünf Monaten gelang es, die Liquidität bis auf eine belastbare Quote auszubauen. Die Mittelzuflüsse summieren sich seit Aussetzung der Anteilrücknahme auf rund 130 Mio. Euro.

Hinzu kamen regelmäßige Erträge des *KanAm grundinvest Fonds* durch Miet- und Zinseinnahmen in Höhe von rund 230 Mio. Euro.

Durch die Rückabwicklung des Kaufvertrages für das Objekt Citydel Business Center in Moskau wurde weitere Liquidität frei, die für diese Akquisition vorgesehen und bis dahin reserviert war. Zusätzlich gelang es trotz der zurückhaltenden Praxis bei der Kreditvergabe durch Banken, Zusagen für kurzfristig abrufbare Kredite im Umfang von 300 Mio. Euro zu erreichen.



Le Stadium, Paris

[Immobilienverzeichnis S. 78 / Nr. 9]

Das wertstabile Portfolio des *KanAm grundinvest Fonds* wird von Objekten in besten Lagen geprägt. Die vollständige Neubewertung aller Immobilien ergab lediglich einen moderaten Abwertungsbedarf über das Gesamtportfolio.

Maßnahme zum Schutz der Anleger

- ▶ Die Möglichkeit der Aussetzung der Rücknahme von Anteilen wird vom Investmentgesetz (InvG) im Interesse der Anleger eröffnet. Verlangen Anleger, dass ihnen gegen Rückgabe eines Fondsanteils ihre Anteile am Immobilien-Sondervermögen ausgezahlt werden, so kann die Kapitalanlagegesellschaft gemäß § 81 InvG die Rückzahlung bis zum Ablauf einer in den Vertragsbedingungen festzusetzenden Frist verweigern, wenn die Bankguthaben und der Erlös der nach § 80 Abs. 1 InvG angelegten Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

In Umsetzung des § 81 InvG bestimmt § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des **KanAm grundinvest Fonds**: »Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern. Reichen die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, kann die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von drei Monaten verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft kann die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme verweigern ...«

Zum Ende des Berichtszeitraumes waren damit die liquiden Mittel des *KanAm grundinvest Fonds* auf rund 1 Mrd. Euro angewachsen. Das entsprach einer Quote von rund 20 % des Fondsvermögens.

Bewertung des gesamten Immobilienportfolios

Bereits im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres war ein Teil des London-Portfolios im *KanAm grundinvest Fonds* neu bewertet worden. Dabei erfolgte lediglich für das Gebäude One Exchange Square in der Londoner City im November 2008 eine marktbedingte Wertanpassung durch die Gutachter.

Durch eine vorgezogene Sonderbewertung des Immobilienportfolios während der Aussetzung der Anteilrücknahme klärte das Fondsmanagement im Interesse der Anleger überdies, ob im Zuge der erwarteten weltweiten Rezession auch Abwertungsbedarf für weitere Immobilien des *KanAm grundinvest Fonds* zu erwarten sei.

Der Sachverständigenausschuss wurde mit der Neubewertung jeder einzelnen Immobilie beauftragt.

Diese außerplanmäßige Bewertung bestätigte im Wesentlichen, was zuvor bereits von der Feri EuroRating Services

AG ermittelt worden war. Diese teilte ebenfalls im Januar 2009 mit: »Die Objekte wurden einem Feri Immobilien Objekt Rating inklusive einer Verkehrswertermittlung zugeführt. Im

Ergebnis wird die Angemessenheit der Bewertung des Immobilienportfolios bestätigt.«

.....
Die Liquidität des Fonds konnte zum Ende des Berichtszeitraumes auf rund 20 % angehoben werden.
.....

Die Sonderbewertung im Januar 2009 durch den Sachverständigenausschuss ergab in Summe nur eine moderate Anpassung der Immobilien-Verkehrswerte an die Marktentwicklung. Als Konsequenz daraus wurde der Anteilpreis am 22. Januar 2009 um 0,08 Euro nach

unten angepasst. Im Gegensatz zu Immobilien in Sekundärlagen, die zuletzt unter Abwertungsdruck gerieten, verzeichnete das Portfolio des *KanAm grundinvest Fonds* aufgrund seiner Qualität und der Allokation an herausragenden Standorten Wertstabilität.

Aktuell wurden schließlich im Juni 2009 im Rahmen der turnusmäßigen Bewertungen zwei Pariser Objekte sowie das Domina Shopping-Center in Riga einer Untersuchung durch den Sachverständigenausschuss unterzogen und marktbedingt abgewertet. Für die beiden Pariser Immobilien gilt, dass die Liquidität des Marktes für Objekte mit dieser Größe bzw. diesem Risikoprofil in der derzeitigen Situation aufgrund der restriktiven Kreditvergabe der Banken leicht gesunken ist. Das Domina Shopping-Center wurde aufgrund der aktuellen Marktsituation vor Ort hinsichtlich seines Verkehrswertes neu eingeordnet.

Unter Berücksichtigung all dieser Bewertungsaktivitäten konnte dennoch zum Ende des Geschäftsjahres am 30. Juni 2009 wiederum ein sehr erfreulicher Anlageerfolg von 5 % p.a.* erreicht werden.

Der *KanAm grundinvest Fonds* war mit der Durchführung der Sonderbewertung der erste Offene Immobilienfonds in Deutschland, der in einem stark veränderten Marktumfeld eine Neubewertung auf neutraler und objektiver Ebene für sein gesamtes Immobilienportfolio vornehmen ließ und seine Anleger über den möglichen Abwertungsbedarf im Jahr 2009 offen und transparent informierte.

* Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert (Ausgabebaufschlag wird nicht berücksichtigt); Ausschüttung wird wieder angelegt. Der Anlageerfolg zum 30. Juni 2009 beträgt 5,0 % p.a., der über fünf Jahre beträgt 32,2 %.



»An die Sachverständigen werden höchste Anforderungen gestellt.«

Dr. jur. Gernot Archner

Drei Fragen an Dr. jur. Gernot Archner, Managing Director des Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V. (BIIS)

Die korrekte Wertermittlung von Gewerbeimmobilien: eine komplexe Aufgabe für Experten

Herr Dr. Archner, welche Rolle spielt die Routine bei der Bewertung von Gewerbeimmobilien?

DR. ARCHNER: Die Ermittlung des aktuellen Marktwerts einer Immobilie, auch Verkehrswert genannt, ist ein komplexer und aufwändiger Vorgang für die Sachverständigenausschüsse. Und das aus gutem Grund, denn keine Immobilie gleicht exakt der anderen. Deshalb lassen sich auch vom Kaufpreis einer Immobilie nie direkte Rückschlüsse auf den Wert einer anderen Immobilie ziehen. Ausschlaggebend ist allein die Bewertung durch den Sachverständigenausschuss, der aus drei qualifizierten Sachverständigen besteht. Immer gehört eine Besichtigung vor Ort dazu.

Was garantiert die Objektivität und Unabhängigkeit der Sachverständigen?

DR. ARCHNER: Um eine möglichst marktnahe Bewertung durch die Experten des BIIS sicherzustellen, werden an diese Experten höchste Anforderungen hinsichtlich Qualifikation und Berufserfahrung gestellt. Beispielsweise müssen alle Mitglieder über ein abgeschlossenes Hochschulstudium mit entsprechender

Fachrichtung und Zusatzqualifikation, wie z. B. den Chartered Surveyor der Royal Institution der Chartered Surveyors, verfügen. Alle Mitglieder des BIIS müssen darüber hinaus mindestens fünf Jahre Berufserfahrung bei der Bewertung von Gewerbeimmobilien nachweisen. Auch die Unabhängigkeit ist ein wichtiger Punkt. So dürfen unsere Sachverständigen auf Dauer nicht mehr als 30 % ihrer Einnahmen aus der Tätigkeit für eine bestimmte Kapitalanlagegesellschaft erzielen. Und sie dürfen natürlich nie Angestellte einer Kapitalanlagegesellschaft sein oder in sonstiger Weise Interessenkonflikten unterliegen.

Keine Vorbehalte oder Zweifel also an diesem Verfahren?

DR. ARCHNER: Nein. Die neuen Vorschriften des Investmentänderungsgesetzes haben ja gerade die Anforderungen nochmals erhöht. So darf eine Ankaufsbewertung nicht mehr durch einen Sachverständigen erfolgen, der auch Mitglied eines Sachverständigenausschusses der Kapitalanlagegesellschaft ist. Außerdem darf ein Fondsobjekt nur noch zwei Jahre lang von demselben Hauptgutachter bewertet werden. Auf dieser Basis lässt sich die Bewertung von Gebäuden Offener Immobilienfonds, die sich seit Jahrzehnten bewährt hat, sehr gut durchführen. Ein besseres Verfahren für eine korrekte Wertermittlung kann ich mir nicht vorstellen.

Entwicklungen

- **Der KanAm grundinvest Fonds** hat sich als wertbeständige, sachwertgesicherte und inflationsgeschützte Anlage in Krisenzeiten behauptet. Eine Studie renommierter Finanzwissenschaftler pflichtet der Stabilität Offener Immobilienfonds bei.

Bis zur Wiederaufnahme der Anteilrücknahme wurden mehr als zwei Drittel der für den *KanAm grundinvest Fonds* im KanAmGrund-Depot vorliegenden Verkaufsaufträge widerrufen. Diese Entwicklung spricht nach unserer Überzeugung für die anerkannten Vorteile des *KanAm grundinvest Fonds* als eine wertbeständige, sachwertgesicherte und inflationsgeschützte Kapitalanlage.

Anleger, die ihre Anteile am *KanAm grundinvest Fonds* weiterhin halten, sichern sich den derzeitigen Steuervorteil gegenüber einer Neuanlage in ein alternatives Investment. Zudem nutzen sie den Renditevorsprung des *KanAm grundinvest*

Fonds gegenüber Tages- und Festgeld, da das Zinsniveau zwischenzeitlich weiter gesunken und wenig attraktiv ist. Schlussendlich verhalten sich die Aktienmärkte immer noch instabil und unterliegen dem Risiko unvorhergesehener Schwankungen.

Studie belegt den Nutzen Offener Immobilienfonds in Krisenzeiten

Die Studie »Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation« ist eine Untersuchung des Lehrstuhls für empirische Kapitalmarktforschung an der WHU – Otto Beisheim School of Management und des Ins-

tituts für Kapitalmarktforschung und Finanzierung an der Ludwig-Maximilians-Universität in München. Bereits bei ihrer ersten Veröffentlichung vom August 2008 kam sie zum Ergebnis, dass Offene Immobilienfonds gerade in Zeiten von Aktienmarktkrisen einen besonders hohen Nutzen entfalten. Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise wurde die Untersuchung auf aktualisiertem Stand im April 2009 präsentiert. Das Ergebnis: Die positiven Effekte von Offenen Immobilienfonds auf die Portfolios privater und institutioneller Investoren fallen unter den Vorzeichen der Finanzmarktkrise besonders deutlich aus. Das Chance-Risiko-Verhältnis (Diversifikation) wird wesentlich verbessert.

Überraschende Erkenntnisse in Zeiten wie diesen

Herr Prof. Dr. Schweizer, Ihre Studie hat Aufsehen erregt. Warum?

PROF. DR. SCHWEIZER: Wir zeigten, dass Offene Immobilienfonds in diversifizierten Portfolios die Gesamterträge erhöhen und gleichzeitig das Risiko verringern können. Das war manchen wohl bekannt, aber in welchem Ausmaß dies auch heute, mitten in der schwersten Finanzmarktkrise seit 80 Jahren, gilt, hat viele überrascht.

Das heißt konkret?

PROF. DR. SCHWEIZER: In der Aktualisierung der Studie konnte über den gesamten Betrachtungszeitraum von Februar 1991 bis Februar 2009 gezeigt werden, dass offensive



Wir sprachen mit **Professor Dr. Denis Schweizer**, Juniorprofessor für Alternative Investments an der WHU – Otto Beisheim School of Management in Vallendar. Unter seiner maßgeblichen Beteiligung entstand die Studie »Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation«.

Privatinvestoren das Risiko ihres Gesamtinvestments, gemessen an der Standardabweichung, um bis zu 42% senken können. Selbst in defensiv ausgerichteten Portfolios konservativer Anleger sank das Risiko durch Beimischung Offener Immobilienfonds um 22%.

Und bezogen auf die Rendite?

PROF. DR. SCHWEIZER: Während der aktuellen Finanzmarktkrise verringerte sich die Rendite Offener Immobilienfonds nur marginal (0,01 Prozentpunkte pro Monat). Ganz im Gegensatz

dazu ist die Schwankungsbreite von Aktien deutlich gestiegen. Gleichzeitig sanken dort die Renditen. Offenen Immobilienfonds kommt jetzt wieder zugute, dass sie kaum auf die Ausschläge anderer Anlageklassen reagieren und dadurch ihre positiven Diversifikationseigenschaften gerade in Krisenzeiten entfalten können. Es bleibt allerdings zu berücksichtigen, dass alle Berechnungen auf historischen Daten basieren und damit zukünftige Entwicklungen nicht erfasst werden können.

KanAm Grund-Fachtagung am 16. Juni 2009



- ▶ Über 300 in der Anlegerberatung tätige Vertriebspartner waren am 16. Juni 2009 zur Fachtagung der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH nach Mainz gekommen. Bei der Veranstaltung ging es vorrangig um die bevorstehende Wiederaufnahme der Anteilrücknahme für den **KanAm grundinvest Fonds**. Analysen, Meinungen, Fakten, Hintergründe und Perspektiven waren gefragt. Fondsverantwortliche, unabhängige Experten, Berater und Vertreter der Finanzwirtschaft äußerten sich dazu.

.....
»Offene Immobilienfonds haben bislang kontinuierlich die Inflationsrate outperformt. Das sehe ich auch jetzt als langfristigen Trend. Offene Immobilienfonds kommen marktpsychologisch dem entgegen, was der Anleger will.«
.....

EXPERTE FÜR IMMOBILIENRATING
Wolfgang Kubatzki,
Direktor Rating & Valuation und
Mitglied der Geschäftsleitung, Feri
EuroRating Services AG

.....
»Wenn die Finanzmarktkrise im Griff ist, ist auch die Zeit gekommen, über neue Regeln für Offene Immobilienfonds nachzudenken. Jene Gesellschaften, die ihr Können beweisen und das Vertrauen der Anleger rechtfertigen, werden die Gewinner sein.«
.....

SPEZIALIST FÜR ORGANISATIONSFRAGEN IN DER FINANZWELT
Volker Bussmann,
Unternehmensberatung
bussmannpartner



Tenor der Veranstaltung

Offene Immobilienfonds als wertbeständige, sachwertgesicherte und inflationsgeschützte Anlagen bleiben ein wichtiger Baustein erfolgreicher Portfoliodiversifizierung. Gerade in volatilen Zeiten der Anlagemärkte tragen sie dazu bei, das Gesamtrisiko eines Portfolios zu senken und gleichzeitig die Rendite zu verbessern.

Auf den Punkt gebracht

Viele der Themen und Inhalte, die bei der Fachtagung besprochen und diskutiert wurden, sind Teil dieses Jahresberichtes, denn sie betrafen so wichtige Bereiche wie die Strategie, den gesetzlichen Regelungsrahmen, Immobilienmärkte, gutachterliche Bewertung von Fondsimmobilen, Asset Management, Finanzierung und Liquidität.

»Anlagen in Offenen Immobilienfonds wurden leider oft als Geldparkplatz oder Festgeldersatz missbraucht. Das wird sich jetzt ganz sicher ändern. Offene Immobilienfonds werden stärker als Altersvorsorge-Produkt ausgerichtet.«

SPEZIALIST FÜR STEUERN UND RECHT IM INVESTMENTBEREICH
Rüdiger H. Päsler, Geschäftsführer des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

»Offene Immobilienfonds bleiben eine wunderbare und komfortable Ergänzung des Vermögens um Immobilien ohne die sonst übliche Verpflichtung, sich selbst darum kümmern zu müssen.«

UNABHÄNGIGE BERATERIN AUF HONORARBASIS
Ellen Ehrich, EEC Ellen Ehrich Consulting



Wir meinen: Der Anleger hat einen Anspruch darauf, umfassend und gut informiert zu werden. Wissen, eingebettet in Zusammenhänge, versetzt in die Lage, abzuwägen und rationale Entscheidungen zu treffen. Dieses Wissen zu bilden und für unsere Anleger zu kommunizieren ist Teil unserer Verantwortung, die wir gemeinsam mit unseren Vertriebspartnern und Beratern tragen. So auch bei dieser Veranstaltung.

EXPERTEN VOR ORT:

Weitere Stimmen zu Bonität, Anlagehorizont und Werteorientierung



Matti Kreutzer, Hans-Joachim Kleinert
 GESCHÄFTSFÜHRUNG KanAm Grund

Wir beobachten die Rückbesinnung auf Investmentkriterien wie **Stabilität, Wertbeständigkeit** und **Transparenz**. Offene Immobilienfonds erfüllen eine wichtige Funktion als Basisinvestment eines Anlegerportfolios. Dem *KanAm grundinvest Fonds* ist diese Rolle auf den Leib geschnitten. Er bietet Anlegern ein **inflationsgeschütztes, sachwertgesichertes** Investment. Seine sehr gute Vermietungsquote steht für **hohe und regelmäßige Erträge**. Zudem laufen bei ihm im Branchenvergleich die wenigsten Mietverträge in den Jahren 2009/2010 aus.



Carmen Reschke
 GESCHÄFTSFÜHRUNG
 KanAm Grund

Über 70% der Kredite für den *KanAm grundinvest Fonds* stehen erst zwischen 2013 und 2018 zur Anschlussfinanzierung an. Die Zinsfestschreibung hat die gleiche Laufzeit. Das gibt Sicherheit. Für weitere Kreditverhandlungen verfügt KanAm Grund über eine gute Bonität und ein äußerst attraktives Immobilienportfolio als Sicherheit.



Dirk Herrmann,
 UNABHÄNGIGER BERATER

Auch das ist eine Lehre aus der Geschichte: Krisen sind so alt wie die Finanzwirtschaft. Auf Abwärtsfolgen Aufwärtsphasen, und die Aufwärtsphasen hielten stets länger an als die Krisen. Langfristig orientierte Anleger sind im Vorteil. Diese sitzen Krisen aus und sind regelmäßig von Beginn an dabei, wenn es wieder aufwärts geht.

Bilanz des **KanAm grundinvest Fonds** zur Wiederaufnahme der Anteilrücknahme

5,0%* p.a. Abschluss des Geschäftsjahres am 30. Juni 2009
mit einem Anlageerfolg von 5,0%* p.a.

2,50 EUR je Anteil Ausschüttung in Höhe von 2,50 EUR je Anteil bei
100% Steuerfreiheit**

98,6% Faktische Vollvermietung durch Vermietungsquote
von 98,6% bedeutet konstante Erträge

2,6% Lediglich 2,6% der Mietverträge laufen in den prognosti-
zierten Krisenjahren 2009 und 2010 aus.

**VOLLSTÄNDIGE
NEUBEWERTUNG** Vollständige Neubewertung des Immobi-
lienportfolios zu Beginn des Jahres 2009

SEHR GUT (A) »Sehr gut« (A) beim Rating durch
die Feri EuroRating Services AG

FINANZTEST Sieger im Dauertest Offener Immobilienfonds durch
die Zeitschrift »Finanztest« in den Ausgaben 5/2009
und 9/2009

ÖKO-TEST Spitzenreiter bei »ÖKO-TEST« in
der Ausgabe 08/2009

* Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert (Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt); Ausschüttung wird wieder angelegt.

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

Immobilienfonds Rating

der Feri EuroRating Services AG,
Bad Homburg

Note A: Sehr gut

Ratingergebnis für den KanAm grundinvest Fonds

Fondsrating	A	Sehr gut	100 %
Performance	AA	Hervorragend	25 %
Rendite	73	Hervorragend	
Risiko	69	Sehr gut	
Immobilienportfolio	B+	Weit überdurchschnittlich	30 %
Standortattraktivität	55	Leicht überdurchschnittlich	
Objektattraktivität	67	Sehr gut	
Vermietungssituation	63	Sehr gut	
Immobilienbewertung	57	Weit überdurchschnittlich	
Finanzstrukturen	A	Sehr gut	20 %
Kapitalstruktur	59	Weit überdurchschnittlich	
Eigentümerstruktur	54	Leicht überdurchschnittlich	
Ertragsrisiken	87	Absolute Spitze	
Managementqualität	AA	Hervorragend	25 %
Unternehmen	72	Hervorragend	
Produkte und Prozesse	73	Hervorragend	
Anleger und Vertrieb	84	Absolute Spitze	
Bewertungsstichtag des Fonds*	30. Juni 2008		

* Alle bewertungsrelevanten Parameter wurden bis zum 31. Dezember 2008 in der Bewertung berücksichtigt.

Klasse	Punkte	Attraktivität, Performance	Risiko
AAA	100 – 84	Absolute Spitze	Absolute Spitze
AA	83 – 72	Hervorragend	Hervorragend
A	71 – 61	Sehr gut	Sehr gut
B+	60 – 57	Weit überdurchschnittlich	Weit unterdurchschnittlich
B	56 – 54	Leicht überdurchschnittlich	Leicht unterdurchschnittlich
C	53 – 47	Durchschnittlich	Durchschnittlich
D	46 – 44	Leicht unterdurchschnittlich	Leicht überdurchschnittlich
D-	43 – 40	Weit unterdurchschnittlich	Weit überdurchschnittlich
E	39 – 29	Schlecht	Schlecht
E-	28 – 1	Sehr schlecht	Sehr schlecht

Feri Immobilienfonds Rating

Zum vierten Mal »Sehr gut« (A) in Folge: Die Feri EuroRating Services AG hat den **KanAm grundinvest Fonds** auf Basis des letzten Jahresberichtes erneut mit der Gesamtnote »Sehr gut« (A) bewertet. Zudem wurden aufgrund der besonderen weltwirtschaftlichen Lage alle bewertungsrelevanten Parameter bis zum 31. Dezember 2008 in der Untersuchung berücksichtigt. Diese positive Beurteilung erfolgte im Januar 2009 – über zwei Monate nach Aussetzung der Anteilrücknahme. Der **KanAm grundinvest Fonds** ist damit einer von drei Offenen Immobilienfonds am deutschen Markt mit einem aktuellen und umfänglichen Feri-Rating. Wir sprachen mit Wolfgang Kubatzki, Mitglied der Geschäftsleitung der Feri EuroRating Services AG.

Herr Kubatzki, im Kapitalmarktbereich gibt es eine Fülle von Bewertungssystemen, Ratings und Rankings, und nicht immer liefern diese die Orientierung, die sich der Anleger wünscht. Was macht Sie so sicher, dass Feri im Bereich der Immobilienfonds echten Nutzen bieten kann?

KUBATZKI: Man sollte wissen, dass sich die Anforderungen an das Rating Offener Immobilienfonds ganz erheblich von der Bewertung anderer Investmentfonds im Kapitalmarktbereich unterscheiden. Feri ist die einzige Ratingagentur in Europa mit originärer und umfassender Immobilienkompetenz. Hier sehen wir unsere besondere Stärke, denn die Qualität des Immobilienportfolios eines Offenen Immobilienfonds ist schließlich von zentraler Bedeutung.

Das bedeutet für Ihr Rating in der Praxis?

KUBATZKI: Das bedeutet, dass wir nicht nur in der Lage sind, die einzelnen Immobilienstandorte mit unserem Immobilienmarkt-rating zu beurteilen, nein, wir plausibilisieren auch die Verkehrswerte des Portfolios, indem wir für eine repräsentative Stichprobe Verkehrswertermittlungen mehrerer Immobilien selbst vornehmen.

Geht es dabei um die Marktgängigkeit von Immobilien, also um deren Fungibilität und die Chancen auf einen bestimmten Verkaufspreis?



»Feri ist die einzige Ratingagentur in Europa mit originärer und umfassender Immobilienkompetenz.«

Wolfgang Kubatzki

Wolfgang Kubatzki sieht ein wesentliches Ziel von Ratings in der Herstellung von Markttransparenz und in der Entscheidungsunterstützung für private und institutionelle Investoren.

KUBATZKI: Bedingt. In den letzten Jahren hat zwar ein Paradigmenwechsel in der Immobilienwirtschaft stattgefunden, wonach Immobilien heute auch als Handelsgut angesehen werden. Dennoch ist ihre Fungibilität eingeschränkt. Das liegt nicht nur an den wechselhaften Marktbedingungen. Die gibt es in allen Bereichen, aber bei Immobilien kommen Transaktionszeit, Aufwand und Kosten hinzu. Immobilienanlagen gelten deshalb immer noch als Anlagen mit mittel- bis langfristigem Horizont.

Warum kommt der Qualität des Fondsmanagements innerhalb Ihres Ratings so große Bedeutung zu?

KUBATZKI: Während bei Kapitalmarktfonds der Manager nur zwischen den Alternativen Kaufen, Halten und Verkaufen wählen kann, wird ein wesentlicher Teil der Wertschöpfung von Immobilieninvestments aus dem aktiven Asset-Management generiert. Insbesondere deswegen ist die Bewertung der

Managementqualität der Fondsgesellschaft ein weiterer zentraler Baustein unseres Immobilienfonds-Ratings.

Aber es gibt auch noch andere bewertungsrelevante Parameter.

KUBATZKI: Ja. Das Rating wird vervollständigt durch die Bewertung der historischen Performance und der Finanzstrukturen. Hier zählen im Wesentlichen Liquidität und Fremdkapitalquote, aber auch Währungsrisiken und latente Steuern. Wir sind deshalb überzeugt, dass wir mit unserem Rating ein hinreichendes Urteil über die aktuelle Qualität eines Offenen Immobilienfonds, dessen Chancen und natürlich auch Risiken abgeben können. Wir haben den **KanAm grundinvest Fonds** nun bereits zum vierten Mal geratet und können über den gesamten Zeitraum hinweg die sehr gute Qualität bestätigen. Dies kommt in der Gesamtratingnote »Sehr gut« (A) deutlich zum Ausdruck.



Square de Meeûs, Brüssel
[Immobilienverzeichnis S. 82 / Nr. 31]

Die steuerorientierte Investitionsstrategie für den **KanAm grundinvest Fonds** trägt weiterhin Früchte. Trotz Abgeltungsteuer profitiert die Nettorendite von einem hohen steuerfreien Anteil an der Ausschüttung.

Steuergünstige Anlage

trotz Abgeltungsteuer

Am 1. Januar 2009 trat die Abgeltungsteuer in Kraft. Vom Grundsatz her verfolgt die Abgeltungsteuer die steuerliche Gleichbehandlung aller Kapitalerträge von Privatanlegern durch einen einheitlichen Steuersatz von 25 % plus Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Für das Geschäftsjahr 2008/2009 erfolgt am 1. Oktober 2009 eine Ausschüttung über 2,50 Euro je Anteil. Diese ist zu 100 % * steuerfrei.

NEU: Unter Anwendung der Abgeltungsteuer ist es nicht mehr möglich, einen steuerfreien Anteil am Anlageerfolg einheitlich für alle Anleger auszuweisen. Dieser richtet sich jetzt individuell nach

dem Anschaffungszeitpunkt und der Haltedauer der Anteile bei jedem einzelnen Anleger. Aus diesem Grund veröffentlichen wir nur noch den steuerfreien Anteil an der Ausschüttung.

Offene Immobilienfonds können je nach Konzept und Allokation ihrer Vermögenswerte auch künftig und unter Beachtung der Abgeltungsteuer Vorteile nutzen. Unsere steuerorientierte Investitionsstrategie zielt darauf ab, den steuerpflichtigen Anteil der Fondserträge zum Vorteil der höheren Nachsteuerrendite möglichst gering zu halten.

Je nach Situation des Anlegers kann sich außerdem eine weitere steuerliche Entlastung durch den zum 1. Januar 2009 entfallenen Progressionsvorbehalt auf Kapitalerträge für Privatanleger ergeben. Im Ergebnis bleibt deshalb festzuhalten, dass Anlagen im **KanAm grundinvest Fonds** weiterhin eine steuerlich günstige Vermögensanlage darstellen.

Weitere Informationen zur Abgeltungsteuer finden Sie auf unserer Internetseite www.kanam-grund.de.



Wegfall des Progressionsvorbehaltes begünstigt zusätzliche Entlastung.

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

Investmentänderungsgesetz

Stärkung der Offenen Immobilienfonds und des Anlegerschutzes

- ▶ Spätestens mit dem Ablauf der Übergangsfrist am 1. Juli 2010 wird die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH das am 28. Dezember 2007 in Kraft getretene Investmentänderungsgesetz (InvÄndG) durch Anpassung der Vertragsbedingungen auf den *KanAm grundinvest Fonds* anwenden.

Ziel des Investmentänderungsgesetzes ist es, mit einem modernen Regulierungs- und Aufsichtsrahmen die internationale Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Fondsbranche zu steigern, ohne den wichtigen und notwendigen Anlegerschutz zu vernachlässigen. Einer der Schwerpunkte des Gesetzes liegt auf dem Bürokratieabbau: Die Fondsbranche wird dereguliert und die Regelungsdichte des Gesetzes auf EU-Vorgaben zurückgeführt.

Offene Immobilienfonds sind zukunftsfähig

Ein Thema ist dabei auch die Modernisierung der Offenen Immobilienfonds. Das Produkt wird für die Zukunft gestärkt und Schwächen der bisherigen Regulierung werden beseitigt. Durch das Gesetz wird der bereits hohe Standard des Investmentgesetzes bezüglich Corporate Governance (d. h. transparente und verantwortungsvolle Unternehmensführung) und Anlegerschutz weiterentwickelt. Deshalb wird die Unabhängigkeit des Aufsichtsrates von Fondsgesellschaften und der Depotbanken gestärkt.

Hinsichtlich der möglichen Investitionen ist insbesondere die Beschränkung auf drei Objekte für indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien entfallen. Die Anlagegrenze für Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ist von 20 % auf 30 % angehoben worden. Eine wesentliche Änderung ist die Einführung mehrstöckiger Beteiligungskonstruktionen. Während früher Offene Immobilienfonds ein Objekt nur direkt als so genannten Asset-Deal – d. h., die Immobilie befindet sich als

solche unmittelbar im Fondsvermögen – erwerben konnten, wurde bereits mit dem 3. Finanzmarktförderungsgesetz die Möglichkeit des indirekten Erwerbs eines Objekts über eine Immobilien-Gesellschaft geschaffen. Hier besitzt der Offene Immobilienfonds eine Beteiligung an einer Gesellschaft, die Eigentümer der Immobilie ist – der so genannte Share-Deal. Früher waren hier nur einstöckige Konstruktionen zulässig, was bedeutet, dass die Immobilien-Gesellschaft Eigentümer einer Immobilie sein musste. Jetzt erlaubt das Investmentänderungsgesetz Immobilien-Gesellschaften unter bestimmten Umständen, auch Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften zu erwerben. Offene Immobilienfonds können dadurch auch »mehrstöckige« – maximal dreistöckige – Konstruktionen erwerben. Die Veränderungen im Umgang mit Immobilien-Gesellschaften erweitern die Erwerbsmöglichkeiten im Ausland erheblich, da Eigentumskonstruktionen über Immobilien-Gesellschaften dort üblich sind. Für den Fonds und letztlich den Anleger bieten sich überdies häufig steuerliche Vorteile gegenüber dem Direktwerb einer Immobilie. Außerdem wurden im Rahmen des neuen Investmentgesetzes die Anforderungen für das Risikomanagementsystem bei Immobilien-Sondervermögen detailliert.

KanAm Grund unterstützt weitreichende Initiative des BVI

Als Konsequenz aus destabilisierenden und panikartigen Reaktionen, wie sie auch im Zusammenhang mit der Finanzmarktkrise seit Oktober 2008 auftra-



ten, hat der Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) dem Bundesministerium für Finanzen eine Reihe von Vorschlägen für ein verbessertes gesetzliches Regelwerk unterbreitet. Die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH hat an den Vorschlägen mitgewirkt und unterstützt diese Initiative. Sie zielt auch darauf ab, schubartige Anteilrückgaben zu begrenzen und somit die Liquidität Offener Immobilienfonds während aller Marktphasen nachhaltig zu gewährleisten und damit die Aussetzung von Anteilrücknahmen zu verhindern.

Für institutionelle Anleger, die aufgrund ihres beabsichtigten Engagements große Volumina aus Publikumsfonds bewegen könnten, ist z. B. eine Kündi-

gungsfrist von mindestens zwölf Monaten für Neuanlagen vorgesehen. Weiterhin soll es der Kapitalanlagegesellschaft möglich sein, sofern innerhalb von 30 Tagen Rückgaben in Höhe von 5 % des Fondsvermögens erfolgen, weitere Rückgaben grundsätzlich nur mit einer Kündigungsfrist von 90 Tagen zuzulassen. Strengere Kündigungsfristen soll künftig jede Kapitalanlagegesellschaft selbst festlegen können. Zudem sollen Auszahlpläne von Privatanlegern bis zu einem bestimmten Betrag pro Monat auch während einer eventuellen Aussetzungsphase bedient werden können.

Zusammenfassung

Die von der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH unterstützten Lösungsvorschläge des Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) an das Bundesministerium für Finanzen:

Ziel:

Die grundsätzliche Weiterentwicklung des rechtlichen Rahmens für Offene Immobilien-Publikumsfonds, insbesondere zur Stärkung der Position von Privatanlegern

Inhalte:

- ▶ Einführung einer generellen Kündigungsfrist von mindestens zwölf Monaten für alle neuen institutionellen Anleger
- ▶ Einführung einer gesonderten Kündigungsfrist von 90 Tagen in den Vertragsbedingungen, wenn z. B. innerhalb von 30 Tagen Rückgaben von mehr als 5 % des Fondsvermögens erfolgt sind.
- ▶ Möglichkeit individueller Kündigungsregeln und/oder Rücknahmeabschlüsse auf Grundlage der Vertragsbedingungen
- ▶ Es muss sichergestellt sein, dass Auszahlpläne auch in Phasen der Aussetzung der Anteilrücknahme weiter bedient werden können.

Umsetzung:

Die Umsetzung in Gesetzesform wird auf Basis der BVI-Vorlage für 2010 angestrebt. So weit als möglich übernimmt die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH diese Inhalte auf Grundlage freiwilliger Vereinbarungen und/oder im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten der Allgemeinen Vertragsbedingungen bereits heute.

Strategie

Die Strategie des **KanAm grundinvest Fonds** ist grundsätzlich performance-, stabilitäts- und steuerorientiert. Abhängig von den im Markt herrschenden Rahmenbedingungen stehen uns dafür verschiedene Optimierungsinstrumente zur Verfügung, die wir im Rahmen der investmentrechtlichen Vorgaben mit einem konservativen Ansatz einsetzen.

Bei niedrigen Kapitalmarktzinsen und einer weniger restriktiven Kreditvergabepraxis bot es sich in der Vergangenheit häufig an, bei Objektfinanzierungen so genannte Leverage-Effekte zur Renditesteigerung zu nutzen. Sofern Fremdkapital zu günstigeren Konditionen beschafft werden kann, als die Rendite einer komplett eigenkapitalfinanzierten Investition beträgt, leistet die Differenz den positiven Beitrag zur Eigenkapitalrendite einer Investition. Das aufgrund der Fremdfinanzierung frei gewordene Eigenkapital kann nun für weitere Investitionen verwendet werden. Bei einer positiven Differenz zwischen der Netto-Anfangsrendite einer Investition und den Fremdkapitalkosten hebt die Fremdfinanzierung die Eigenkapitalrendite nach oben.

Bei der Entscheidung zum Erwerb einer Immobilie wird künftig wie in der Vergangenheit der Fungibilität, d. h. Marktgängigkeit, eines Objekts im Rahmen unseres Buy-and-Sell-Ansatzes Bedeutung zukommen. D. h., wir prüfen bereits beim Erwerb eines Objekts die Chancen für einen späteren Verkauf, anstatt – wie in der Vergangenheit in der Immobilienbranche üblich – die Immobilien unbedingt und langfristig zu halten.

Die zur Akquisition neuer Immobilien erforderlichen Mittel generieren wir im Rahmen der von uns entwickelten *CashCall*-Strategie. Im Rahmen dieser Strategie wird die Liquidität im Hinblick auf mögliche Immobilienakquisitionen aktiv gesteuert. *CashSTOP* und *CashCall* sind die bewährten Instrumente dabei.

Im Rahmen des *CashSTOP* werden die Mittelzuflüsse dadurch gedrosselt, dass keine neuen Anlegergelder angenommen werden. Beim *CashCall* dagegen wird neues Kapital erst bei bevorstehenden Immobilieninvestitionen aktiv durch unsere Vertriebspartner akquiriert. Selbstverständlich ist während beider Phasen grundsätzlich jederzeit die bewertungstägliche Rückgabe von Anteilen möglich. Es gilt gerade im Hinblick auf Zeiten schwieriger Immobilienmärkte der Grundsatz: erst die Immobilie, dann das Geld. Nach einem erfolgreichen Kaufabschluss lässt der Kapitalzufluss, sofern sich keine neue Akquisitionsgelegenheit ergibt, entweder nach oder das weitere Anwachsen der Liquidität wird durch einen *CashSTOP* im Interesse der bereits investierten Anleger »freiwillig« gedrosselt.

Ertragssicherheit durch Objektqualität

Die anhaltende Schwankungsanfälligkeit (Volatilität) der Aktienmärkte bestärkt uns in der Überzeugung, dass Offene Immobilienfonds ihre größten Vorteile in einer geringen Volatilität beweisen, indem sie regelmäßige und stabile Erträge liefern. Die Strategie des Fondsmanagements, mit dem **KanAm grundinvest Fonds** ein Anlageprodukt zu gestalten, das durch eine gleichmäßig positive Entwicklung überzeugt und damit auch in der Lage ist, innerhalb von Anlegerdepots die Volatilität anderer Anlagen zumindest teilweise auszugleichen, tritt unter den aktuellen Marktbedingungen noch stärker hervor.

Unsere Strategie zielt darauf ab, Chancen in Märkten und bei Immobilien aufgrund fundamentaler Bewertungsmaßstäbe zu identifizieren. Standort und Lage, Nutzungsart, Gebäudezustand, Vermietungsmöglichkeiten, Größe und Fungibilität der Objekte sowie das Preis-Rendite-Verhältnis zählen zu den Kriterien. Zusammenfassen lässt sich dies alles unter dem Begriff »Qualität«.

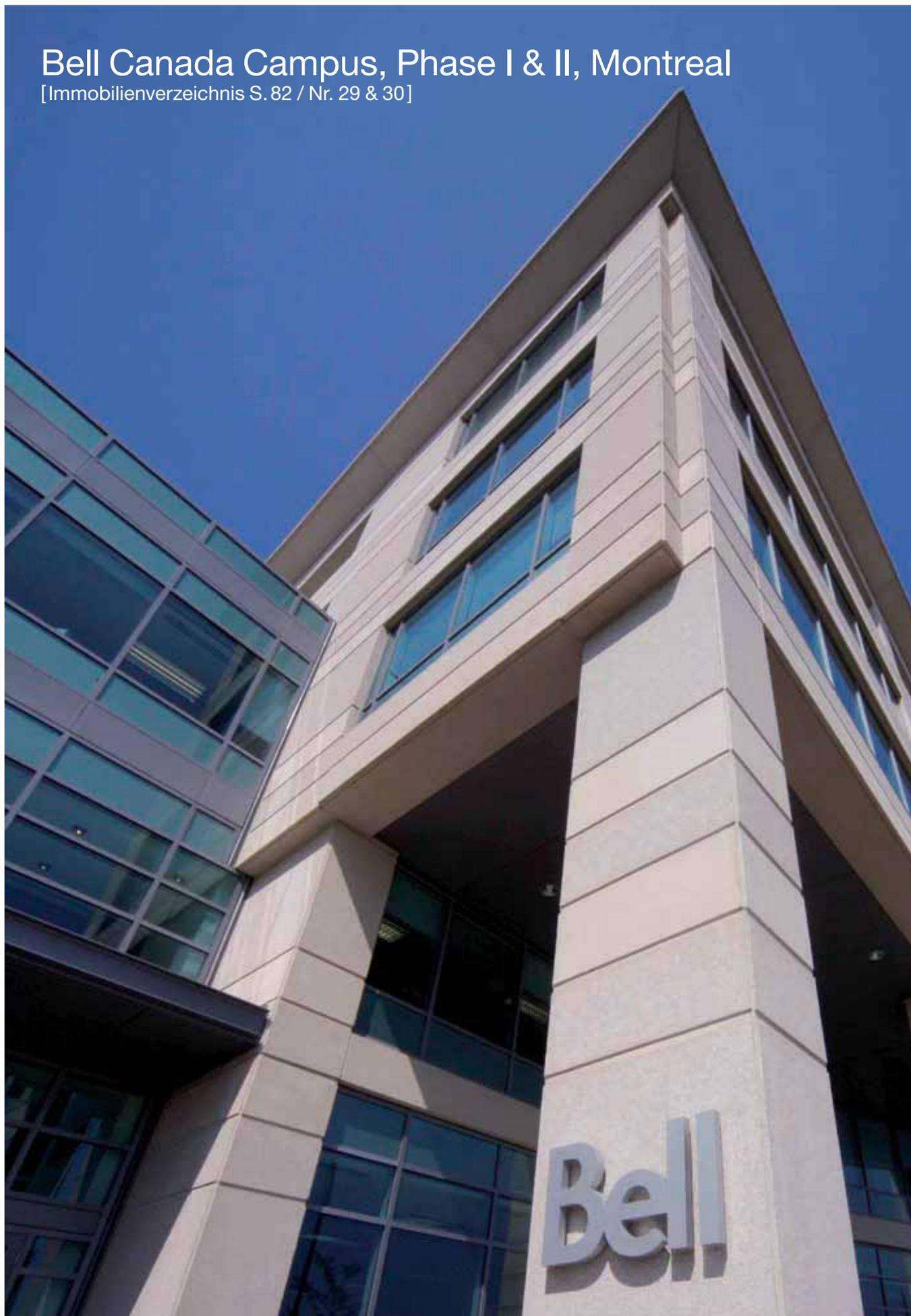
Diese Qualität trägt ursächlich dazu bei, dass langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern abgeschlossen werden können. Dies wiederum sorgt für Kontinuität der Ertragsentwicklung.

Ökologie und Energieeffizienz im Fokus

Der Integration von Zukunftsthemen wie Ökologie und Energieeffizienz kommt eine wachsende Bedeutung zu. Diese Entwicklung ist unumkehrbar. Immer strenger werden die gesetzlichen Vorgaben und immer sensibler die Mieter. Immer knapper werden die Rohstoffe und immer teurer wird die Energie. Die Notwendigkeit, die soziale und wirtschaftliche Entwicklung im Einklang mit der Tragfähigkeit des Ökosystems zu gestalten, wird immer mehr auch zu einem Thema der Immobilienwirtschaft. Als Investor sind wir davon überzeugt, dass die Einhaltung höherer Standards, untermauert durch eine entsprechende Zertifizierung, den Wert und die Vermietbarkeit gewerblicher Immobilien nachhaltig positiv beeinflussen wird. Lesen Sie dazu auch auf Seite 26 f.

Bell Canada Campus, Phase I & II, Montreal

[Immobilienverzeichnis S. 82 / Nr. 29 & 30]



Hintergrundinformation

E-Commerce, Phase I, Montreal

[Immobilienverzeichnis S. 82 / Nr. 26]

Nachhaltigkeit, Klima- und Umweltschutz

► *KanAm grundinvest Fonds* will Ökosiegel für möglichst viele seiner Gebäude

Die im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangenen Immobilien **Bell Canada Campus, Phase I** und **Bell Canada Campus, Phase II** werden voraussichtlich die ersten Gebäude im Portfolio des *KanAm grundinvest Fonds* sein, die mit dem LEED-Zertifikat über ein weltweit anerkanntes Ökolabel verfügen. Der Zertifizierungsprozess soll gegen Ende 2009 abgeschlossen sein. Das Fondsmanagement hat konkret noch eine Reihe weiterer Bestandsimmobilien ins Auge gefasst, für die eine nachträgliche Zertifizierung angestrebt wird. Bereits im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei Objekte – **E-Commerce, Phase I** und **E-Commerce, Phase II** – mit dem »Go-Green-Zertifikat« ausgezeichnet. Angestrebt ist auch bei diesen Objekten ein LEED-Zertifikat in Silber. Die BOMA (Building Owners and Managers Association) vergibt dieses Siegel aufgrund von hervorragenden Eigenschaften hinsichtlich der nachhaltigen Ausstattung von Objekten.

Es ist kein Zufall, dass zwei nordamerikanische Immobilien die Pionierfunktion für dieses Thema im *KanAm grundinvest Fonds* übernahmen. Zwar hatte die EU schon vor einigen Jahren ein Green-Building-Programm für Nichtwohngebäude be-





geschlossen, doch bislang suchten die Länder noch nach einheitlichen Kriterien zur Beurteilung der ökologischen Qualität von Gebäuden. Dennoch sind Zertifizierungen nach der EU-weiten »Energy Performance of Buildings Directive« (EPBD) grundsätzlich möglich. In Deutschland wird diese Verpflichtung durch die Energiesparverordnung 2007 (EnEV) erfüllt. Diese sieht bei Neubauten mit traditionellen Baumaterialien eine Reduzierung des Primärenergiebedarfs um mindestens 25 % vor. Die Implementierung der EPBD ist für sämtliche Mitgliedstaaten der EU zwingend. Ziel ist es, ein einheitliches System zur EU-weiten Klassifizierung zu etablieren.

Länderübergreifend und vor allem in der Immobilienwirtschaft setzt sich die Überzeugung durch, dass es durch optimierte Techniken zur Gebäudeheizung und -kühlung oder über eine verbesserte Gebäudehülle gerade bei Nichtwohngebäuden große wirtschaftliche Einsparpotenziale gibt. Neben dem ökologisch übergeordneten Zweck der Versorgungssicherheit und des Umweltschutzes sind es aber auch eine ganze Reihe wirtschaftlicher Motive, die diese Entwicklung zum nachhaltigen, energieeffizienten Bauen forcieren: Mit der Nutzung von Einsparpotenzialen sinken die Energiekosten und die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen steigt. Gleichzeitig erhöhen sich der Wert und die Nutzungsqualität der Immobilie.

Aus unserer Erfahrung mit LEED-zertifizierten Gebäuden des *KanAm US-grundinvest Fonds* können wir rundum bestätigen, dass viele Konzerne und öffentliche Institutionen nur noch in Büros einziehen, die als »Green Building« oder nach vergleichbaren Maßstäben zertifiziert sind. Es geht dabei um Imagegewinn, aber auch um messbare wirtschaftliche Kennzahlen. Für Mieter ist natürlich interessant, dass solche Gebäude geringere Nebenkosten verursachen. Für Vermieter und Eigentümer spielt es eine große Rolle, dass Green Buildings zu einem höheren Preis wiederverkauft werden können, höhere Mieten zulassen und erheblich schneller neu vermietet werden können respektive kürzer leer stehen als Immobilien ohne Label.

Analysten sind sich einig, dass ein vorbildlicher Gebäude-Gesamtstandard in Bezug auf Energieverbrauch und umwelttechnisches Design gerade auch für die Anleger in Offenen Immobilienfonds ein sehr wichtiges Argument ist. Die Ertragschancen sind höher und sicherer, und nicht zuletzt wirken sich Umwelt- und Energieprädikate auf die Bewertung eines Immobilienportfolios im Rahmen von Ratingverfahren günstig aus.

néo, Paris

[Immobilienverzeichnis S. 78 / Nr. 8]



Marktanalyse



»Vor sechs Monaten haben wir uns darüber unterhalten, ob diese Rezession in eine Depression münden wird. Und heute sitzen wir hier und unterhalten uns nicht darüber, ob, sondern wann die Rezession in eine erneute Erholung umschlägt.«

Quelle: Joe Biden, Vizepräsident der Vereinigten Staaten von Amerika, 4. August 2009

(Aus dem Englischen von der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH übersetztes Zitat; in Zweifelsfällen ist der Originaltext maßgeblich.)

FACTS

- ▶ Wieder mehr Optimismus
- ▶ Abgebremster Wirtschaftsabschwung
- ▶ Steigende Arbeitslosigkeit
- ▶ Inflation mit Aufwärtstendenzen
- ▶ Höhere Staatsausgaben

Das wirtschaftliche Umfeld

Infolge der Finanzmarktkrise brachen schlechte Wirtschaftsnachrichten noch bis vor einigen Monaten nicht ab. Ein aktueller Blick in diverse deutsche Tageszeitungen zeigt jedoch ein verändertes Bild. Optimisten gewinnen im Sommer 2009 wieder zaghafte an Land. Das gilt umso mehr für Nachrichten aus den USA. Da heißt es z. B. Ende Juli in der F.A.Z. »Amerikanische Wirtschaft schrumpft weniger als erwartet« oder Anfang August im Handelsblatt »US-Häusermarkt erfreut Wall Street«. Positive Signale kommen derzeit auch von europäischen Konjunktur- und Verbrauchererhebungen. Die Europäische Kommission meldete im Juli 2009 den vierten Anstieg des Indikators der wirtschaftlichen Einschätzung in der Europäischen Union (EU) in Folge. Damit liegt der Index zwar weiterhin unter seinem langfristigen Durchschnitt, aber der Trend ist hier das Entscheidende. Sicherlich, das sind noch nicht die Nachrichten, die den Beginn eines deutlichen Aufschwungs erkennen lassen. Doch wecken sie die Hoffnung, dass die Weltwirtschaft das Schlimmste überstanden, die Rezession ihren Tiefpunkt überwunden hat und der

Wirtschaftsmotor nun wieder zu zünden beginnt. Das positive Stimmungsbild geht insbesondere auf die Beruhigung an den Finanzmärkten zurück. Insolvenzen systemimmanenter Banken sind nicht mehr zu befürchten. Finanzinstitute melden sogar wieder vereinzelt hohe Quartalsgewinne. Die Risikoprämien auf den Geld- und Anleihemärkten nehmen angesichts des wachsenden Zutrauens ab und die Aktienkurse tendieren seit März 2009 wieder aufwärts. Gerade die Entwicklung an den Aktienmärkten verspricht auf den ersten Blick eine einsetzende Konjunkturerholung, denn der Theorie nach nehmen Aktienmärkte einen Wirtschaftsaufschwung vorweg. Die Zuwächse stimmen zunächst zuversichtlich, doch ein Blick auf die historische Entwicklung der Indizes verrät, dass die Kurse bis zum Stichtag dieser Untersuchung gerade einmal das Niveau von Oktober 2008 wieder erreicht haben. Die positiven Signale von den Börsen kündigen daher zumindest derzeit nicht mehr als eine Trendwende von Rezession zu geringem Wachstum an. Diese Einschätzung spiegelt sich auch in den jüngsten Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) wider. Die Weltwirtschaft, so der IWF in seinem Juli-

ERSTE ANZEICHEN
EINER MODERATEN
KONJUNKTURER-
HOLUNG ZU SEHEN

Bericht, beginnt die Rezession zu überwinden, allerdings ist die erneute Stabilisierung ungleichmäßig über die Länder verteilt und kommt nur schleppend voran.

Steigende Verschuldung erhöht zukünftiges Inflationsrisiko

Für die Weltwirtschaft erwartet der IWF 2009 einen Rückgang um 1,4 %. Bessere Aussichten sieht der IWF ab 2010 und hob seine Wachstumsprognosen gegenüber April daher um +0,6 Prozentpunkte auf +2,5 % an. Umfangreiche fiskal- und geldpolitische Maßnahmen von Regierungen und Zentralbanken haben zu einer Stabilisierung an den internationalen Finanzmärkten geführt und den konjunkturellen Abschwung im zweiten Quartal 2009 abgebremsst. Doch diese gesteuerten positiven Einflüsse sind zeitlich beschränkt. Letztlich sollen sie auch nur temporär die Nachfrage stützen und Impulse für die Privatwirtschaft setzen.

In den letzten Jahren vor der Finanz- und Wirtschaftskrise waren die Staaten bemüht, ihre Schuldenlast abzubauen – insbesondere wegen der steigenden finanziellen Belastung durch eine alternde Bevölkerung. Nun steigt die staatliche Bruttoverschuldung durch kostspielige Konjunkturpakete und reduzierte Einnahmen in einer Vielzahl von Ländern wieder stark an. Daher schätzt die Europäische Kommission, dass die Bruttoverschuldung der EU von rund 59 % des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2007 auf rund 79 % im Jahr 2010 zunehmen wird. Noch stärker soll die Bruttoverschuldung in den USA steigen. Hier erwartet der IWF eine Erhöhung von 63 % im Jahr 2007 auf rund 97 % Ende 2010. In Antizipation der stärkeren Haushaltsbelastung sind die einzelnen Staaten daher schon jetzt bemüht, Rückzugsstrategien zu entwickeln. Es müssen insbesondere Maßnahmen ergriffen werden, die höhere Verschuldung wieder abzubauen. Hierzu gibt es theoretisch

drei Möglichkeiten: Die Staaten können ihre Ausgaben kürzen, ihre Einnahmen erhöhen oder sie lassen eine stärkere Inflation zu, die den realen Wert der Schuldenlast senken würde. Allerdings wirkt sich eine höhere Inflation destabilisierend auf den Wirtschaftskreislauf aus und ist offiziell keine bewusst tolerierte Lösung. Dennoch wird sich eine höhere Inflation allein schon aufgrund der Entwicklung der Rohstoffpreise nicht vermeiden lassen. In ihren Rückzugsstrategien setzen die Staaten aber schwerpunktmäßig auf steigende Einnahmen durch strukturelle Reformen auf den Arbeitsmärkten und bei der Rentenpolitik. Eine Erhöhung der Produktivität soll z. B. durch vermehrte Forschung und Entwicklung, insbesondere auf dem Gebiet der hochwertigen Technologien, erreicht werden. Diese Reformziele spiegeln sich z. T. bereits in den gegenwärtigen Konjunkturpaketen wider.

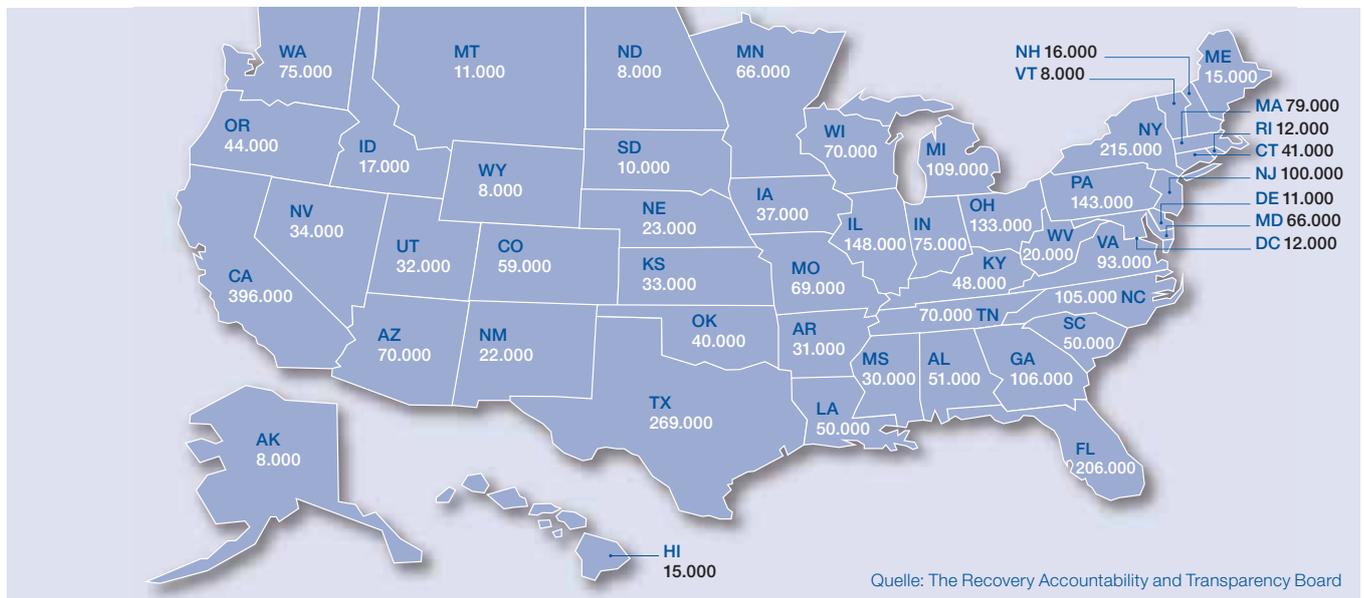
Wachstumsraten des realen Bruttoinlandsproduktes (BIP) in ausgesuchten Ländern



Quelle: Internationaler Währungsfonds (IMF), April 2009; *Aktualisierung der Daten durch den IMF per Juli 2009 für die Jahre 2008, 2009 und 2010

Das finanzwirtschaftliche Umfeld hat sich in den letzten Monaten wegen massiver staatlicher Stabilisierungsmaßnahmen verbessert. Der IWF stellte daher im Juli 2009 – mit regionalen Unterschieden – eine Verlangsamung des globalen Wirtschaftsabschwungs fest. Die im Juli veröffentlichten Prognosen für die USA wurden gegenüber den Erwartungen im April sowohl für 2009 als auch 2010 verbessert. Für die EU senkte der IWF die Prognosen im Jahr 2009 hingegen weiter und hob sie erst für 2010 leicht an. Insgesamt erwartet der IWF eine langsame Erholung von der globalen Rezession.

Erwartete Beschäftigungszuwächse in den US-Bundesstaaten infolge der rund 790 Mrd. USD schweren Konjunkturpakete: 2009 und 2010 sollen insgesamt rund 3,5 Mio. Arbeitsplätze in den USA erhalten oder neu geschaffen werden.



USA: Konjunkturpakete beginnen zu greifen

In den USA erwartet der IWF im Jahr 2009 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 2,6%. Im zweiten Quartal 2009 nahm das Bruttoinlandsprodukt in den USA annualisiert um 1,0% nach 6,4% im ersten Quartal 2009 ab. Als Hauptursachen für die Reduktion werden sinkende private Investitionen, abnehmende Konsumausgaben und geringere Exporte sowie Änderungen der Lagerbestände genannt. Einen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum leisteten hingegen Staatsausgaben, die im zweiten Quartal 2009 deutlich gestiegen sind. Bereits ab dem dritten Quartal 2009 erwarten Analysten verschiedener Wirtschaftsinstitute positive Wachstumszahlen des Bruttoinlandsproduktes in den USA. Diese Zuversicht stützt sich insbesondere auf die Impulse, die von den umfangreichen Konjunkturpaketen der Obama-Regierung in Höhe von insgesamt rund 790 Mrd. USD erwartet werden. Mithilfe der Maßnahmen des Recovery Act sollen in den nächsten zwei Jahren rund 3,5 Mio.

Arbeitsplätze erhalten oder geschaffen werden. Dies soll z. T. durch Investitionen in Infrastrukturprojekte und umweltfreundliche Energien, aber auch durch Ausgaben im Bildungssektor und Gesundheitswesen erfolgen. Darüber hinaus sollen Steuererleichterungen und eine Erhöhung der finanziellen Polster von Ministerien und Bundesstaaten die unmittelbaren Auswirkungen der Krise auf die Bevölkerung mildern. Die Stabilisierungsmaßnahmen der Regierung zeigen bereits erste Wirkung. Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich seit Mai 2009 leicht entspannt. Im Juli 2009 blieb die Arbeitslosenquote mit 9,4% nahezu unverändert zu den beiden Vormonaten. Auch der Stellenabbau hat im Juli mit 247.000 an Dynamik verloren. Im Zeitraum November 2008 bis April 2009 wurden durchschnittlich noch 645.000 Stellen pro Monat abgebaut. Angesichts dieser Entwicklungen ist die Konsumbereitschaft in den USA gesunken. Im zweiten Quartal 2009 nahmen private Konsumausgaben um 1,2% ab und das, obwohl die Preise im Juni auf Jahressicht um

1,4% gesunken sind. Die negative Inflation erklärt sich vor allem durch Energiekosten, die im Vergleich zum Juni 2008 deutlich zurückgegangen sind. Die Aufschlüsselung der Inflationskomponenten im Juni zeigt jedoch, dass Energie- und Transportkosten gegenüber Mai 2009 wieder gestiegen sind. Setzt sich dieser Trend fort, ist in den nächsten Monaten wieder mit steigender Inflation zu rechnen. Die Kerninflation, welche die volatilen Komponenten Energie und Lebensmittel ausklammert, lag im Juni hingegen bei +1,7% und damit im Zielkorridor der Federal Reserve.

Europa: Talsohle in Sichtweite

Der IWF schätzt, dass der in 2009 erwartete Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Europäischen Union stärker ausfällt als in den USA. Im Juli senkte das Wirtschaftsinstitut seine Wachstumsprognosen für das Bruttoinlandsprodukt der EU um weitere 0,7 Prozentpunkte auf -4,7%.

ZUNEHMENDE LEERSTÄNDE UND SINKENDE MIETEN SIND DIE FOLGEN DER AKTUELLEN WIRTSCHAFTSLAGE FÜR DIE IMMOBILIENMÄRKTE



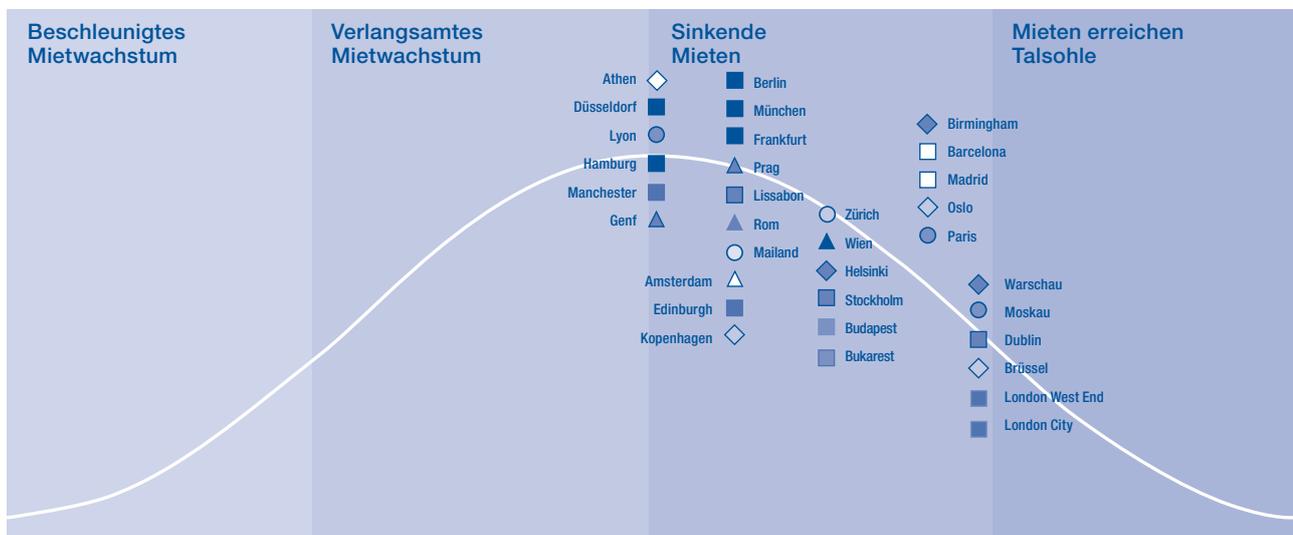
EU-15: Gewichtete durchschnittliche Leerstandsrate



Die durchschnittliche Leerstandsrate der EU-15-Büromärkte ist von 9,1 % im ersten Quartal 2005 auf 6,9 % im ersten Quartal 2008 gesunken. Damit konnte der Leerstand in diesem Zeitraum um 24 % abgebaut werden. Seit dem zweiten Quartal 2008 steigt die Leerstandsrate erneut und beläuft sich zum zweiten Quartal 2009 auf 8,1 %.

Europäischer (Büro-)Immobilienmietzyklus im zweiten Quartal 2009

Die Mieten in Europa sinken.



EMEA (Region Europa, Naher Osten, Afrika) Office Market Rent Cycles
Die Märkte bewegen sich entlang der Kurve nicht unbedingt in die gleiche Richtung und mit derselben Geschwindigkeit.

Quelle: CB Richard Ellis

Der IWF führt dies insbesondere auf Erwartungen über ausstehende stärkere Anpassungen auf den Arbeitsmärkten zurück. Die Europäische Kommission schätzt in ihrem jüngsten Quartalsbericht vom Juni 2009, dass »das Schlimmste im Hinblick auf die Abnahme des Bruttoinlandsproduktes hinter uns liegt«. Sie führt aber auch aus, dass die Indikatoren der Realwirtschaft für eine deutliche Konjunkturerholung weiterhin zu schwach sind. Auf Quartalsicht kündigte sich allerdings bereits zur Jahresmitte 2009 eine Entspannung der Wirtschaftslage an. Während das Bruttoinlandsprodukt in der EU im ersten Quartal 2009 um 2,4 % gesunken ist, lag der Rückgang im zweiten Quartal 2009 lediglich bei 0,3 %. Die Slowakei, Portugal, Spanien, Griechenland, Frankreich und Deutschland lagen sogar wieder leicht im Plus. Für den Rückgang der Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2009 waren vor allem abnehmende Investitionen und geringere Exporte verantwortlich. Private Konsumausgaben sanken in der Eurozone im ersten Quartal 2009 um 0,5 % und damit unterproportional zum Bruttoinlandsprodukt. Die relativ moderate Abnahme der privaten Konsumausgaben wird darauf zurückgeführt, dass stagnierende und z. T. sogar sinkende Preise die Einkommen der Bevölkerung entlasten. Im Juni lagen die Inflationswerte der Eurozone bei -0,1 % bzw. 0,6 % in der EU. Diese deflationären Tendenzen gehen auf zwei Aspekte zurück: Zum einen ist die Nachfrage konjunkturell bedingt schwächer. Das senkt den Spielraum für Preiserhöhungen. Zum anderen ist der Wert der Inflationskomponente Energie gegenüber Mitte 2008 stark gesunken. Betrachtet man aber die monatliche Veränderung im Juni gegenüber Mai 2009, sieht man, dass die Energiekosten wieder steigen. Sofern sich dieser Trend fortsetzt, muss auch

in der EU in den kommenden Monaten mit steigenden Inflationsraten gerechnet werden.

Die Arbeitslosenquote in der EU stieg im Juni 2009 auf 8,9 % gegenüber 8,8 % im Mai 2009 und 6,9 % im Juni des Vorjahres. Von den Mitgliedstaaten weisen Spanien mit 18,1 %, Lettland mit 17,2 % und Estland mit 17,0 % die höchsten Arbeitslosenquoten auf, während die Niederlande mit 3,3 % und Österreich mit 4,4 % die geringsten Quoten verzeichnen. In Europa werden Konjunkturprogramme auf EU-Ebene koordiniert und auf nationaler Ebene umgesetzt. Ende 2008 hat der Europäische Rat einem Konjunkturpaket von 200 Mrd. Euro zugestimmt, das zu rund 85 % von den Ländern selbst finanziert werden soll. Hinzu kommen automatische Stabilisatoren, wie z. B. Arbeitslosengelder, von rund 400 Mrd. Euro. Die nationalen Konjunkturprogramme fallen im Umfang sowie in ihrer Gestaltung sehr unterschiedlich aus. Den Schwerpunkt bilden aber auch in Europa Investitionen in Infrastrukturprojekte und Steuererleichterungen.

Ausblick: Selbstheilung der Wirtschaft braucht Zeit

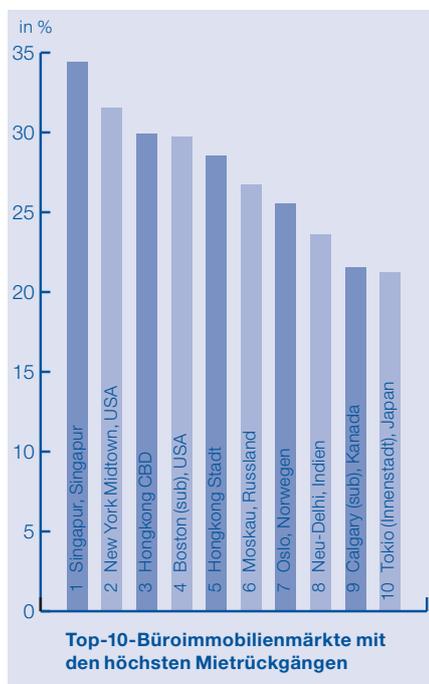
Ist nach dem aufreibenden Herbst 2008 und der enormen Unsicherheit auf den Märkten nunmehr die Talsohle der globalen Rezession erreicht? Erste Signale für eine erneute Konjunkturerholung sind zwar erkennbar, aber die Erholung dürfte bis Mitte 2010 schwach und regional unterschiedlich ausfallen. Die Finanzmarktkrise mit ihren Ursprüngen in toxischen Wertpapieren hat die Eigenkapitalpositionen der Banken erheblich geschwächt. Zwar sind Fremdkapitalkosten zwischenzeitlich wieder gesunken, aber das Kreditwachstum hat sich weiter verlangsamt. Das hemmt Investi-

tionen und Konsum und damit eine robuste und schnelle Konjunkturerholung. Ab Mitte 2010, so hofft man, sollen die staatlichen Konjunkturprogramme genügend Impulse freigesetzt haben, um den Selbstheilungskräften des Marktes in Form von steigenden Investitionen, Konsum- und Beschäftigungswachstum den nötigen Schub zu geben.

Büroimmobilienmarkt-Trends

Im aktuellen Wirtschaftsumfeld versuchen Unternehmen, ihre Kosten zu reduzieren. Sie bauen Arbeitsplätze ab und senken damit ihren Büroflächenbedarf. In der Folge sinkt auch die Vermietungsleistung der Immobilienmärkte. Aufgrund des globalen Charakters dieser Rezession sind weltweit nahezu alle Büroimmobilienmärkte durch einen Rückgang der Flächennachfrage, steigende Leerstände und sinkende Mieten gekennzeichnet. Nur wenige Immobilienmärkte, wie z. B. Marseille, Perth oder Charlotte, verzeichneten laut einem im Mai veröffentlichten Bericht von CB Richard Ellis steigende Mieten gegenüber dem Vorjahr. Doch weist das Maklerhaus gleichzeitig darauf hin, dass hier z. T. außerordentliche Gründe eine Rolle gespielt haben, die nicht den allgemeinen Trend widerspiegeln. Denn der Trend zeigt nach unten. Mieten sinken weltweit. Erste positive Signale aus der Wirtschaft sind zwar zu erkennen, aber diese haben noch keinen Einfluss auf die Flächennachfrage. Erst wenn das Wirtschaftswachstum wieder zu steigender Beschäftigung führt, ist in der Folge eine höhere Flächennachfrage zu erwarten. Dann können Leerstände wieder abgebaut werden und Mieten erhalten Aufwärtspotenzial. Hiermit ist jedoch nicht vor 2011 zu rechnen. Erschwerte Finanzierungsbedingungen seit Beginn der Finanzmarktkrise haben zu einem Rückgang der geplanten

Die zehn Büroimmobilienmärkte mit den weltweit höchsten Abnahmen der Spitzenmiete über zwölf Monate



Mieten sinken nahezu weltweit. Angeführt wird die von CB Richard Ellis erstellte Liste von Singapur mit einem Mietrückgang von 34,4 %, gefolgt von New York Midtown mit 31,5 % und Hongkong CBD mit 29,9 %. Von den europäischen Büroimmobilienmärkten weisen Moskau (26,7 %) auf Rang sechs und Oslo (25,5 %) auf Rang sieben die höchste Abnahme auf.

Quelle: CB Richard Ellis, Global 50 Index – Fastest Changing, Mai 2009

Neubauprojekte geführt. Geringere zukünftige Fertigstellungsflächen mindern damit das zusätzliche Leerstandsrisiko und bieten bei erneuter Erholung der Vermietungsmärkte ab 2011 eine bessere Basis für Mietwachstum.

Die Lage an den Investitionsmärkten hat sich gegenüber dem ersten Quartal 2009 noch nicht wesentlich verändert. Die Märkte sind weiterhin von einem geringeren Transaktionsvolumen gekennzeichnet, wobei vereinzelte Immobilienmärkte seit einigen Monaten eine höhere Aktivität bzw. einen zunehmenden Bieterwettbewerb erkennen lassen. Das geringere Transaktionsvolumen ist vor allem auf die erschwerten Finanzierungsbedingungen sowie auf die Uneinigkeit von Käufern und Verkäufern bei Preisvorstellungen zurückzuführen. Nur wenige Käufer und Verkäufer finden zum aktuell von Maklern veröffentlichten Renditeniveau zusam-

men. Die Schwierigkeit der Makler besteht darin, auf Basis von nur wenigen oder völlig ausbleibenden Transaktionen das Renditeniveau in den Immobilienmärkten zu bestimmen. Es besteht die Gefahr, dass publizierte Makler-Renditen die Abschläge an den Märkten überzeichnet haben.

Die Lage an den Vermietungsmärkten

Europäische Immobilienmärkte waren im ersten Halbjahr 2009 durch eine schwache Nachfrage nach Büroflächen gekennzeichnet. Lediglich 2,7 Mio. qm Büroflächen wurden in diesem Zeitraum in den EU-15-Kernmärkten vermietet. Das Volumen der vermieteten Flächen ist damit im Vergleich zum ersten Halbjahr 2008 gut 33 % geringer. Trotz des schwachen Gesamtergebnisses verzeichneten vereinzelte Immobilienmärkte im zweiten Quartal wieder eine steigende Flächennach-

frage. So z. B. London, wo die Vermietungsleistung im zweiten Quartal 2009 um 55 % zum Vorquartal gestiegen ist. Im Vergleich zur Jahresmitte 2007 sind die Mieten in London deutlich zurückgegangen. Für viele Unternehmen ist diese Entwicklung daher ein guter Zeitpunkt, um sich Flächen langfristig zu günstigen Konditionen zu sichern. CB Richard Ellis erwartet daher in London auch in den kommenden Quartalen eine zunehmende Flächennachfrage. Auch in Moskau nutzen Unternehmen verstärkt die Gelegenheit, sich in Gebäude mit höherer Qualität und besserer Lage zu nunmehr günstigeren Konditionen einzumieten. Hier konnte im zweiten Quartal 2009 gegenüber dem Vorquartal ein Anstieg der Flächennachfrage um 13 % beobachtet werden. Aufgrund der europaweit geringeren Flächennachfrage nimmt die durchschnittliche Leerstandsrate in Europa seit dem zweiten Quartal 2008 erneut zu. Sie liegt im zweiten Quartal 2009 bei 8,1 %. Das Leerstandsrisiko aufgrund von zukünftigen Fertigstellungsflächen hält sich in Grenzen. Die Bauaktivität der letzten Jahre ist im Vergleich zu früheren Zyklen verhältnismäßig moderat gewesen. Hinzu kommt, dass Entwickler aufgrund der erschwerten Fremdfinanzierung viele Neubauprojekte gänzlich abgesagt haben. Daher erwarten Maklerhäuser bis Ende 2010 verhältnismäßig moderate

FACTS

- ▶ Geringe Flächennachfrage
- ▶ Steigende Leerstandsrate
- ▶ Spitzenmieten sinken weltweit.
- ▶ Risiko durch zukünftiges Flächenangebot moderat
- ▶ Bessere Aussichten ab 2011/2012

Entwicklung von Netto-Vermietungsleistung und Fertigstellungsflächen in den USA

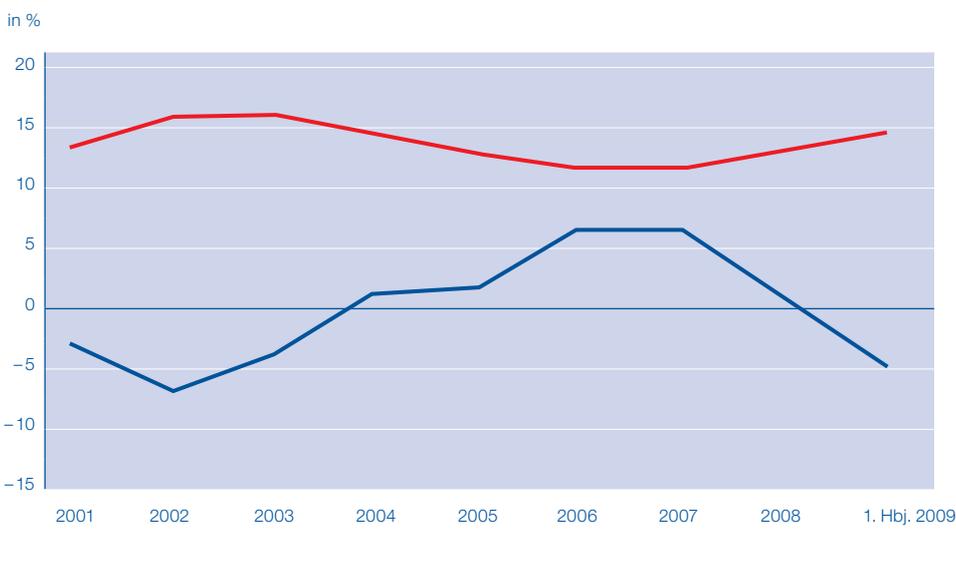


Quelle: CoStar

*1 sq.ft. = 0,092903 qm; sq.ft. = square foot

Im ersten Halbjahr 2009 ist die US-amerikanische Netto-Vermietungsleistung erstmals seit dem zweiten Quartal 2003 wieder negativ – im Jahresvergleich sogar erstmals seit 2001. Diese Entwicklung ist auf den hohen Stellenabbau der letzten Monate zurückzuführen. Die Lage auf dem US-Arbeitsmarkt hat sich seit Mai 2009 jedoch wieder entspannt. Zudem wird infolge der US-Konjunkturpakete 2009 und 2010 der Erhalt von 3,5 Mio. Arbeitsplätzen erwartet. Das mildert die Auswirkung der Rezession auf die US-amerikanischen Vermietungsmärkte.

Entwicklung der Leerstandsrate und Veränderung der Durchschnittsmiete von Class-A-Büroimmobilien in den USA



Quelle: CoStar

CoStar meldet seit Ende 2007 wieder eine Zunahme der durchschnittlichen US-amerikanischen Leerstandsrate. Für Class-A-Büroimmobilien nahm die Leerstandsrate von 11,4 % im dritten Quartal 2007 auf 14,5 % im zweiten Quartal 2009 zu. Die Durchschnittsmieten im Class-A-Segment sinken seit dem dritten Quartal 2008 erneut. Der Rückgang im zweiten Quartal 2009 lag auf Jahressicht bei 4,7 %. Mit besseren Ausichten ab 2011/2012 rechnet u. a. das Analysehaus Torto Wheaton Research.

und ab 2011 nur noch sehr geringe Fertigstellungen. Gemessen am EU-27-Mietindex von CB Richard Ellis, sank das Mietniveau in jedem der letzten drei Quartale zwischen 3,0 % und 3,5 %. Auf Jahressicht ist der Index um 9,7 % gesunken. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage ist bis Ende 2010 mit steigenden Leerständen und sinkenden Mieten zu rechnen. Ab 2011 wirken sowohl günstigere Konjunkturprognosen als auch das stark reduzierte Neubauvolumen stabilisierend auf das Mietniveau mit erneutem Wachstumspotenzial ab 2011/2012.

In den USA beläuft sich die durchschnittliche Leerstandsrate für hochwertige Class-A-Büroimmobilien gemäß dem Researchanbieter CoStar im zweiten Quartal 2009 auf 14,5 %. Das entspricht einem Anstieg von 3,0 Prozentpunkten gegenüber dem letzten Tiefstand Ende 2007. CoStar rechnet bis Ende 2010 mit einem weiteren Anstieg der Leerstandsrate auf 17,2 %. Die Zunahme ist hauptsächlich auf die stark reduzierte Flächennachfrage zurückzuführen. Die gesamte Netto-Vermietungsleistung der USA, welche die Nettoveränderung der vermieteten Fläche abbildet, ist im ersten Halbjahr 2009 mit -40,9 Mio. sq. ft. (-3,8 Mio. qm) erstmals seit dem zweiten Quartal 2003 wieder negativ. Zum Vergleich: Zwischen dem ersten Quartal 2004 und dem vierten

Quartal 2008 lag die Netto-Vermietungsleistung der USA im Durchschnitt bei +23,3 Mio. sq. ft. (+2,2 Mio. qm) pro Quartal. Während der Rückgang der Flächennachfrage die US-amerikanischen Vermietungsmärkte belastet, geht von der Bauaktivität in der überwiegenden Zahl der Büroimmobilienmärkte kein zusätzlicher Druck aus. Viele Neubauprojekte wurden wegen der erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten abgesagt. CoStar schätzt, dass 2009 und 2010 rund 123 Mio. sq. ft. (11,4 Mio. qm) neue Flächen fertiggestellt werden. Das entspricht lediglich 1,5 % des gegenwärtigen Büroflächenbestands und ist als äußerst moderat einzustufen. Ein Großteil der neuen Flächen wird in den beiden größten US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten New York City und Washington, D.C. auf den Markt kommen. In Relation zur Größe dieser beiden Märkte ist das Fertigstellungsvolumen aber moderat. Von den 63 untersuchten Büroimmobilienmärkten weisen lediglich Charlotte, Miami und Seattle eine deutlich höhere Bauaktivität und damit ein zusätzliches Leerstandsrisiko auf.

Laut den Angaben von CoStar verzeichnen die USA seit dem dritten Quartal 2008 erneut sinkende Mieten. Auf Jahressicht ist die durchschnittliche Miete der USA um 4,2 % bzw. 4,7 % für Class-A-Immobilien gesunken. Der Researchanbieter Torto Wheaton Research (TWR) prognostiziert erst ab 2011/2012 für die USA wieder Mietwachstumspotenzial.

Investitionsmärkte für Büroimmobilien

Die weltweiten Investitionsmärkte für Immobilien sind seit Anfang 2008 durch ein kontinuierlich sinkendes Transaktionsvolumen gekennzeichnet. Im zweiten Quar-

tal wurden laut dem Researchanbieter RCA über alle Nutzungsarten hinweg weltweit rund 35 Mrd. Euro in Immobilien investiert. Das entspricht einem Rückgang um 63 % gegenüber dem Vorjahresquartal. In Europa sank das in gewerblichen Immobilien neu investierte Volumen von 246 Mrd. Euro im Jahr 2007 auf 117 Mrd. Euro im Jahr 2008. Im ersten Halbjahr 2009 nahm die Dynamik der Immobilienverkäufe weiter ab. Das Transaktionsvolumen erreichte lediglich 25 Mrd. Euro. Setzt sich diese Entwicklung bis zum Jahresende fort, dürfte das diesjährige Transaktionsvolumen in Europa so niedrig sein wie im Jahr 2000. Nicht anders sieht es auf dem nordamerikanischen Kontinent aus und hier insbesondere in den USA. 2007 wurden laut CoStar rund 130 Mrd. USD in Büroimmobilien neu investiert. 2008 waren es immerhin noch rund 58 Mrd. USD. Im ersten Halbjahr 2009 erwarben Investoren Büroimmobilien im Gesamtwert von lediglich 9 Mrd. USD.

Auch in anderen Regionen der Welt ist die Entwicklung konform mit derjenigen in Europa und den USA. Der starke Rückgang des Transaktionsvolumens geht auf zwei wesentliche Aspekte zurück: Ein Grund ist der erschwerte Zugang zu Fremdkapital. Seit Beginn der Finanzmarktkrise sind die Möglichkeiten der Banken, sich über den Markt für verbrieftete Wertpapiere zu refinanzieren, stark eingeschränkt. Trotz mittlerweile besserer Liquiditätsausstattung der Banken stellen diese aufgrund eines hohen Bedarfs an Risikoversorge weiterhin nur zögerlich Kredite zur Verfügung. Das schränkt die Akquisitionsmöglichkeiten der Immobilieninvestoren ein und senkt damit das gehandelte Immobilienvolumen. Ein weiterer wesentlicher Grund für die Abnahme des Transaktionsvo-

FACTS

- ▶ Geringes Transaktionsvolumen
- ▶ Unstimmigkeit bei Preisvorstellung zwischen Käufern und Verkäufern
- ▶ Zunehmende Attraktivität der Immobilienanlage aufgrund steigender Inflationsgefahren

lumen ist die Unstimmigkeit zwischen Käufern und Verkäufern von Immobilien. Diese sind sich nicht darüber einig, wie hoch der Preis für Immobilien im gegenwärtigen Marktumfeld sein sollte. Maklerhäuser versuchen zwar den Preis in Form von Markttrenditen abzubilden. Aufgrund der geringen Zahl an repräsentativen Immobilienverkäufen bleibt die Aussagekraft der durch Makler veröffentlichten Markttrenditen allerdings fraglich. In den USA z. B. wurden 2007 gemäß den Informationen von CoStar 766 Büroimmobilien mit einem Einzelwert von über 25 Mio. USD verkauft. 2008 gab es nur noch 366 vergleichbare Transaktionen und im ersten Halbjahr 2009 sank die Zahl auf 42. Die Frage, wie auf Basis dieser knappen Datenmenge eine angemessene Markttrendite für 63 beobachtete Büroimmobilienmärkte ermittelt werden soll, ist berechtigt.

Das Researchunternehmen CoStar gibt an, die jeweilige Markttrendite der US-Büroimmobilienmärkte als einfachen Durchschnitt über alle getätigten

Transaktionen zu berechnen. In Europa fließen neben den Informationen aus den tatsächlichen Immobilienverkäufen z. T. auch Einschätzungen der Makler mit ein. Das kann im Extremfall bei vollständig ausbleibenden Transaktionen dazu führen, dass die Einschätzung des Maklers möglicherweise als einziger Indikator für die Markttrendite herangezogen werden muss. In Rotterdam z. B. fanden im ersten Halbjahr 2009 laut der europäischen Immobiliendatenbank von RCA noch gar keine Büroimmobilien-transaktionen statt. Trotzdem

meldeten sowohl das Maklerhaus Jones Lang LaSalle als auch CB Richard Ellis im ersten Quartal 2009 eine Erhöhung der Spitzenrendite für Rotterdam. Im zweiten Quartal 2009 nehmen Maklerhäuser offensichtlich wieder eine Verbesserung der Stimmung an den Immobilienmärkten wahr. Denn die Spitzenrenditen der meisten Büroimmobilienmärkte in Europa blieben im zweiten Quartal 2009 unverändert. Die Spitzenrenditen in Paris sowie in einigen britischen Büroimmo-

bilienmärkten sind gegenüber dem ersten Quartal 2009 sogar wieder leicht gesunken.

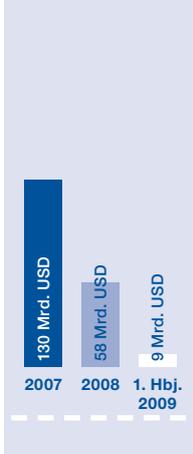
Aufgrund der beobachteten Entwicklung an den globalen Immobilienmärkten ist kurzfristig damit zu rechnen, dass im Vergleich zu den Boomjahren 2006 und 2007 weniger Kapital auf den Immobilienmärkten bewegt wird. Darüber hinaus werden Investoren im aktuellen Umfeld wieder stärker auf die fundamentale Qualität ihres Investments achten, also auf eine gute Lage, eine hohe Gebäudequalität und insbesondere auch auf die Vermietungssituation der Immobilie. Möglichst wenige auslaufende Mietverträge in den Krisenjahren 2009 und 2010 sind die Basis für solide Investments. Mittel- bis langfristig ist aufgrund steigender Inflationsgefahren mit einer zunehmenden Attraktivität des Immobilieninvestments zu rechnen. Denn die Mietverträge der Immobilien sind in der Regel an einen Inflationsindex gekoppelt und sichern daher ein inflationsgesichertes Einkommen.

Gesamtes Transaktionsvolumen* in Europa



* in gewerbliche Immobilien; Quelle: CBRE

Transaktionsvolumen** in den USA



** in Büroimmobilien; Quelle: CoStar

Die in dieser Marktanalyse enthaltenen Einschätzungen und Prognosen beruhen auf sorgfältigen Recherchen. Alle Angaben wurden Quellen entnommen, die als zuverlässig erachtet wurden, jedoch kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit keine Gewähr übernommen werden.

Stichtag der Untersuchung: 18. August 2009

Immobilienportfoliostruktur

Das Immobilienportfolio des **KanAm grundinvest Fonds** bestand am 30. Juni 2009 aus 50 Immobilien in 18 herausragenden Wirtschafts- und Regierungszentren von neun Ländern. Während des Berichtszeitraumes wurden fünf Immobilienprojekte fertiggestellt. Ein bereits fertiggestelltes Objekt wurde erworben. Damit umfasst das Gesamtportfolio rund 1,43 Mio. qm Nutzfläche. Sämtliche Immobilien sind im Ausland belegen.

Schwerpunkt der geografischen Allokation ist Europa mit einem Portfolioanteil von 80,3 %. Der Anteil Nordamerikas beträgt 19,7 %. Ein Portfolioanteil in Höhe von 41,8 % des Gesamt-Verkehrswertvolumens kennzeichnet Frankreich – und hier vor allem Paris – als Anlageschwerpunkt. Es folgen Großbritannien, die USA, Kanada, Belgien, die Niederlande, Luxemburg, Spanien und Lettland.

Aus Gründen der Risikostreuung (Diversifikation) umfasst das Portfolio Immobilien sehr unterschiedlicher Größen und Verkehrswerte. Das anteilig größte Verkehrswertvolumen entfällt

mit 40,7 % auf Objekte der Größenklasse von über 200 Mio. Euro. Die Portfoliogestaltung nach Objektgröße erfolgt dabei auch in Abhängigkeit zur Größe des **KanAm grundinvest Fonds**, der zum 30. Juni 2009 mit einem Netto-Fondsvermögen von 4,9 Mrd. Euro der siebtgrößte Offene Immobilienfonds in Deutschland war.

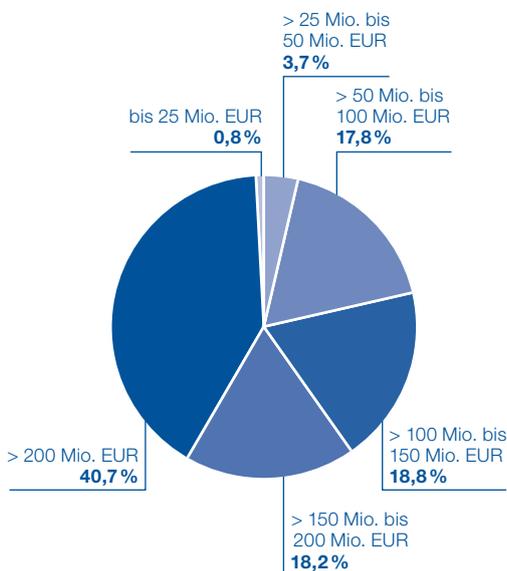
Die Büronutzung steht beim **KanAm grundinvest Fonds** nach wie vor im Vordergrund. Im Berichtszeitraum resultierten 89,8 % der Jahresmieterträge aus der Vermietung von Büroflächen. 3,8 % entfielen auf die Vermietung an Handel und Gastronomie und 0,2 % auf

die Wohnnutzung; die restlichen Flächen stehen für Hotel, Kfz und sonstige Nutzung zur Verfügung.

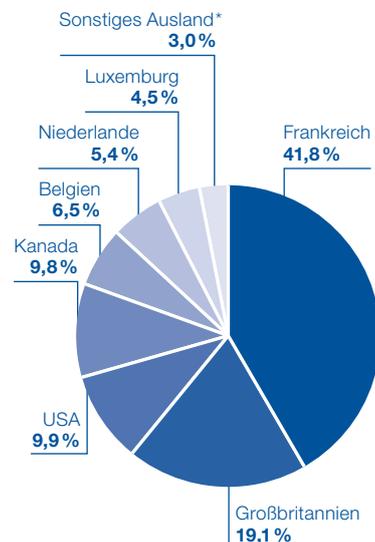
Nach Fertigstellung und Nutzenübergang der fünf bereits in Vorperioden erworbenen Immobilienprojekte und dem Erwerb einer Immobilie im Großraum Paris im Berichtszeitraum ist die wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienportfolios weiter günstig. 67,7 % der Objekte sind maximal zehn Jahre alt oder jünger.

Der **KanAm grundinvest Fonds** ist aktuell der Offene Immobilienfonds in Deutschland mit den wenigsten auslau-

Größenklassen der Immobilien nach Verkehrswertvolumen (beteiligungsanteilig)



Geografische Verteilung der Immobilien nach Verkehrswertvolumen



* Spanien und Lettland

Auslaufende Mietverträge*

(auf Basis der Jahresmieterträge)

zwischen dem 01.07.2009 und 31.12.2009	1,9%
zwischen dem 01.01.2010 und 31.12.2010	0,7%
zwischen dem 01.01.2011 und 31.12.2011	4,9%
zwischen dem 01.01.2012 und 31.12.2012	7,5%
zwischen dem 01.01.2013 und 31.12.2013	7,0%
zwischen dem 01.01.2014 und 31.12.2014	13,7%
zwischen dem 01.01.2015 und 31.12.2015	11,4%
zwischen dem 01.01.2016 und 31.12.2016	1,9%
zwischen dem 01.01.2017 und 31.12.2017	14,2%
zwischen dem 01.01.2018 und 31.12.2018	5,8%
nach dem 01.01.2019	31,0%

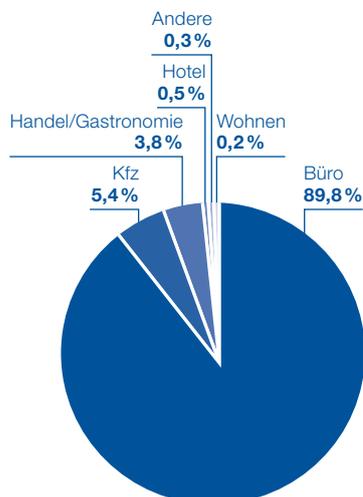
* bezogen auf den Bestand der Mietverträge, ohne Berücksichtigung der Leerstände

fenden Mietverträgen während der Jahre 2009 und 2010. Im Jahr 2009 werden lediglich 1,9% der Mietverträge auslaufen. Im Jahr 2010 sind es 0,7%. Ein Nach- oder Neuvermietungsrisiko fällt deshalb bei planmäßiger Vertragserfüllung kaum ins Gewicht. Dieses Merkmal

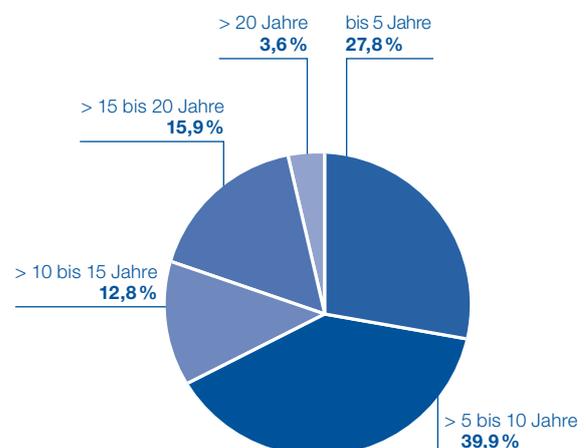
hoher Ertragssicherheit gewinnt in der anhaltenden Rezession und Wirtschaftskrise zusätzlich an Bedeutung. Während das Mietzinsniveau bei Neuvermietungen gegenwärtig fällt, bleiben Mieten auf Basis bestehender Verträge während deren Laufzeit stabil.

Hohe und regelmäßige Erträge des *KanAm grundinvest Fonds* im Umfang von jährlich rund 350 Mio. Euro resultieren ganz überwiegend aus dem Status der Vollvermietung.

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahresmieterträgen



Wirtschaftliche Altersstruktur* der Immobilien nach Verkehrswertvolumen



* Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigen-gutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

Mieterbonität

Mit der aktuellen Vermietungsquote von 98,6 % geht eine hohe Mietsicherheit durch Mieter mit umfassend geprüfter Bonität einher.

Zum 30. Juni 2009 waren 63,1 % der Flächen an Unternehmen vermietet, die über ein Rating international anerkannter Agenturen verfügen oder als staatliche Mieter keinem Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen. Die Bonität von anderen Mietern wie Anwaltssozietäten, Unternehmensberatungen und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, für die branchentypisch kein Rating erfolgt, wurde von der KanAm Grund Kapital-

anlagegesellschaft mbH selbst überprüft und gegebenenfalls mit eingeforderten Sicherheiten unterlegt.

Bei der Auswahl der Mieter folgen wir dem Grundsatz: Je größer die Mietfläche ist, desto höher sind unsere Anforderungen an die Bonität des Mieters. Mit dieser Praxis ist es dem Fondsmanagement bislang gelungen, die Mietausfallrisiken auf ein Minimum zu

beschränken. Durch die hohe Objektqualität und unsere Anforderungen an Standort und Lage fördern wir die Bereitschaft, langfristige Mietverträge einzugehen. 31,0 % der Mietverträge laufen erst nach dem Jahr 2018 aus. Dabei sind die Mietverträge in ihren Laufzeiten über Jahre hinweg relativ gleichmäßig gestaffelt. So vermeiden wir das Klumpenrisiko schubartig entstehenden Vermietungsdrucks.



AVIVA, Paris
▶ AVIVA France S.A.

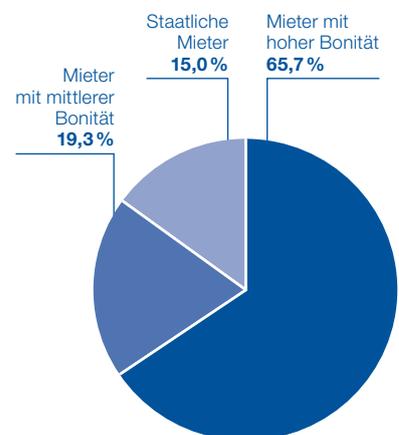


Espace Petrusse, Luxemburg
▶ Stahlkonzern ArcelorMittal



Pôle Tertiaire PSA, Poissy/Paris
▶ PSA Peugeot Citroën

Bonität der Mieter in Prozent der Gesamtmietfläche von Mietern mit Rating*



* Die Angaben sind nicht vom Testat des Wirtschaftsprüfers erfasst.



PwC-Toren, Rotterdam
 ► PricewaterhouseCoopers



Bell Canada Campus, Phase I & II, Montreal
 ► Telekommunikationskonzern Bell Canada



One Exchange Square, London
 ► European Bank for Reconstruction and Development (EBRD)

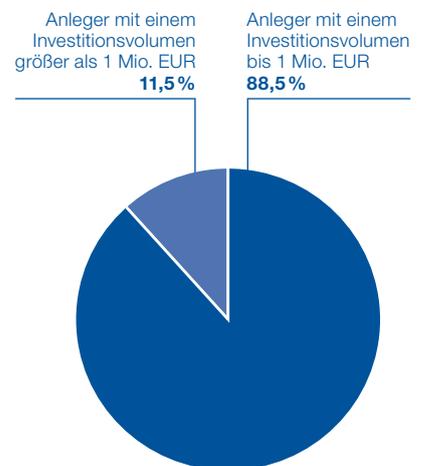
► *Der Mietermix im KanAm grundinvest Fonds steht mit seinen unterschiedlichen Branchen für ein positiv ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis und hohe Diversifikation.*

Ausgewogene Anlegerstruktur

Der KanAm grundinvest Fonds weist eine ausgewogene Anlegerstruktur aus. Zum Ende des Geschäftsjahres am 30. Juni 2009 wurden 32,4 % des gesamten Fondsvermögens im KanAmGrund-Depot verwahrt. Der Anteil der Anleger im KanAmGrund-Depot mit einem Investitionsvolumen von mehr als 1 Mio. Euro lag bei lediglich 11,5 %. Die meisten Anleger im Depot der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH,

nämlich 88,5 %, haben wesentlich kleinere Anlagebeträge bis zu 1 Mio. Euro angelegt. Im Durchschnitt war ein KanAmGrund-Depot-Anleger zum 30. Juni 2009 mit 55.285 Euro im KanAm grundinvest Fonds investiert. Die Anlegerstruktur kennzeichnet den Fonds als Publikumsfonds von hoher Anlegerdiversifikation.

Anlegerstruktur des KanAm grundinvest Fonds*



* im KanAmGrund-Depot (ohne Berücksichtigung von Anlegersammelstellen/Plattformen); die Angaben sind nicht vom Testat des Wirtschaftsprüfers erfasst.

Kredite und Währungsrisiken

Übersicht Kredite zum 30. Juni 2009 bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen

	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) in Mio. EUR	Kreditvolumen gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt-Immobilienvermögen in %
EUR-Kredite	1.082,8	0,0	1.082,8	17,7
USD-Kredite	216,7	203,0	419,7	6,8
GBP-Kredite	581,5	0,0	581,5	9,5
CAD-Kredite	227,8	0,0	227,8	3,7
Gesamt	2.108,8	203,0	2.311,8	37,7

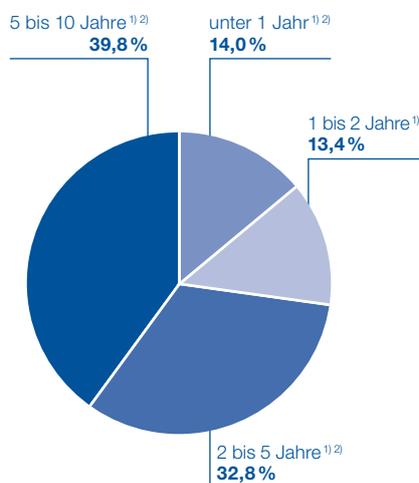
* Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2009 siehe Tabelle auf Seite 67.

Kreditmanagement

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen langfristig festgeschrieben.

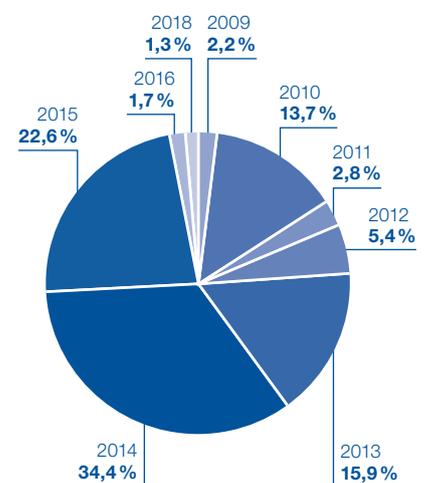
Sofern das Fondsmanagement die Inanspruchnahme von Fremdkapital im Zuge von Neuakquisitionen für sinnvoll erachtet, erfolgt ein Ausschreibungsverfahren bei konzernunabhängigen Kreditinstituten, sodass im Wettbewerb der Finanzierungsgeber möglichst günstige Kreditkonditionen für den *KanAm grundinvest Fonds* verhandelt werden können.

Aufteilung der Kreditvolumina nach der verbleibenden Zins-festschreibung



¹⁾ Kreditvolumen (direkt)
²⁾ Kreditvolumen (indirekt)

Aufteilung der Kreditvolumina nach Endfälligkeit der Kreditverträge



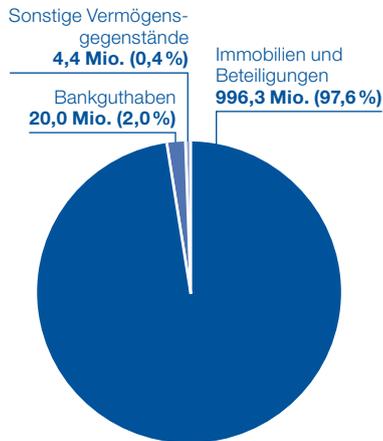
Vermögensübersicht – Fremdwährungen des KanAm grundinvest Fonds

	USD in Mio. EUR	GBP in Mio. EUR	CAD in Mio. EUR	Sonstige* in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	416,74	1.171,05	586,74	0,00	2.174,53
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	124,06	28,67	14,46	0,60	167,79
./. Kredite	216,72	581,49	227,82	0,00	1.026,03
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4,56	28,28	11,76	0,83	45,43
Fondsvermögen	319,52	589,95	361,62	-0,23	1.270,86
Devisentermingeschäfte	318,46	587,11	358,80	0,00	1.264,37
Offene Fremdwährungspositionen	1,06	2,84	2,82	-0,23	6,49
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,02	0,06	0,06	0,00	0,14
Anteil an der Summe der Vermögenswerte in %	0,01	0,04	0,04	0,00	0,09

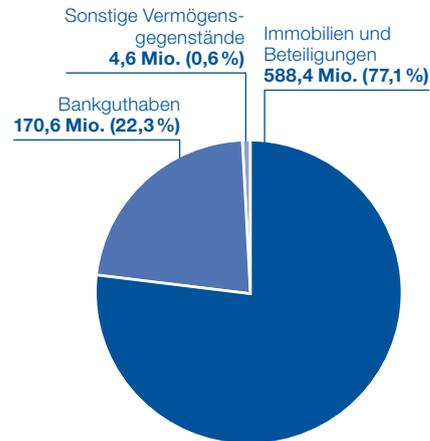
Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2009 siehe Tabelle auf Seite 67.

* derzeit Lettische Lats (LVL)

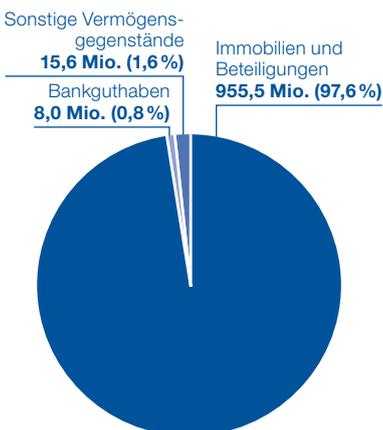
Vermögensgegenstände in GBP



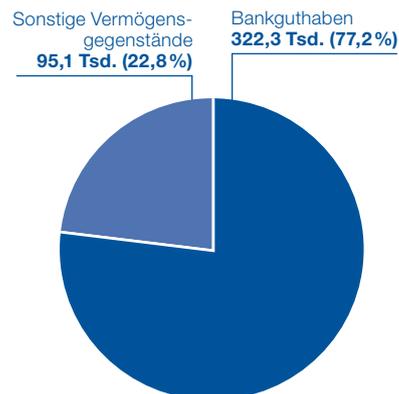
Vermögensgegenstände in USD



Vermögensgegenstände in CAD



Vermögensgegenstände in LVL



Pôle Tertiaire PSA, Poissy/Paris

[Immobilienverzeichnis S. 80 / Nr. 13]



Akquisitionen

Im Berichtszeitraum wurde das Portfolio des **KanAm grundinvest Fonds** um sechs attraktive Immobilien ergänzt. Darunter befinden sich ein Neuerwerb und fünf Projektfertigstellungen. Überdies wurde ein Objekt im Projektstatus akquiriert.



Pôle Tertiaire PSA,
Poissy/Paris



ONYX,
Clichy-la-Garenne/Paris



Espace Petrusse,
Luxemburg



Bell Canada Campus,
Phase I & II, Montreal



Jacobs Building,
Calgary



Isidora 3000,
Santiago de Chile

Neuerwerb

Pôle Tertiaire PSA, Poissy/Paris 46

Projektfertigstellungen

ONYX, Clichy-la Garenne/Paris 48

Espace Petrusse, Luxemburg 50

Bell Canada Campus, Phase I & II, Montreal 52

Jacobs Building, Calgary 54

Projekterwerb

Isidora 3000, Santiago de Chile 55

Pôle Tertiaire PSA, Poissy/Paris

[Immobilienverzeichnis S. 80 / Nr. 13]

PSA PEUGEOT CITROËN

Akquisitionen

Neuerwerb

.....
Pôle Tertiaire PSA ist ein Objekt mit Zukunft. In diesem Headquarter-Gebäude konzentriert der PSA-Konzern seine Hauptverwaltung.
.....

Pôle Tertiaire PSA

[16–26, Rue de la Faisanderie]

Poissy/Paris

Etwa 30 Kilometer nordöstlich von Paris erwarb der *KanAm grundinvest Fonds* im Oktober 2008 das moderne Bürogebäude **Pôle Tertiaire PSA**. Die Immobilie ist bis 2017 vollständig an den Autokonzern **PSA Peugeot Citroën** vermietet, der vor einigen Jahren damit begann, am Standort Poissy seine Verwaltung zu konzentrieren. Das Gebäude des Baujahres 2002 verfügt mit seinen fünf oberirdischen Geschossen und einem Tiefgeschoss über **48.846 qm** Nutzfläche. Mitarbeiter des Mieters nutzen innerhalb des Gebäudes ein geräumiges Betriebsrestaurant. **1.639 Parkplätze** stehen überwiegend im Parkhaus zur Verfügung.

Der moderne Bürokomplex mit den vier als Gärten angelegten Innenhöfen profitiert von der sehr guten Infrastruktur des Standorts. Der Bahnhof liegt direkt gegenüber dem Objekt. Hier besteht Anschluss an Züge und Express Metro zur Pariser Innenstadt. Der Individualverkehr nutzt die tangierenden Autobahnen A 13 und A 14. In unmittelbarer Nähe zum Objekt Pôle Tertiaire befindet sich einer der größten Produktionsstandorte des PSA-Konzerns. Hier rollen die Peugeot-Modelle 207 und 1007 vom Band.



Langfristig vermietet: die repräsentative Zentrale des Autokonzerns PSA Peugeot Citroën vor den Toren von Paris



ONYX, Clichy-la-Garenne/Paris

[Immobilienverzeichnis S. 80 / Nr. 14]

Akquisitionen

Projektfertigstellungen

ONYX, Clichy-la-Garenne/Paris	49
Espace Petrusse, Luxemburg	50
Bell Canada Campus, Phase I & II, Montreal	52
Jacobs Building, Calgary	54

ONYX

[10/12, Rue Marc Bloch]

Clichy-la-Garenne/Paris

Seltene Akquisitionsgelegenheit: Das Objekt ONYX entstand in einem der wenigen neuen Entwicklungsgebiete bei Paris. Kennzeichnend für die Immobilie sind Funktionalität, Ausstattung auf hohem Niveau und günstige Lage.



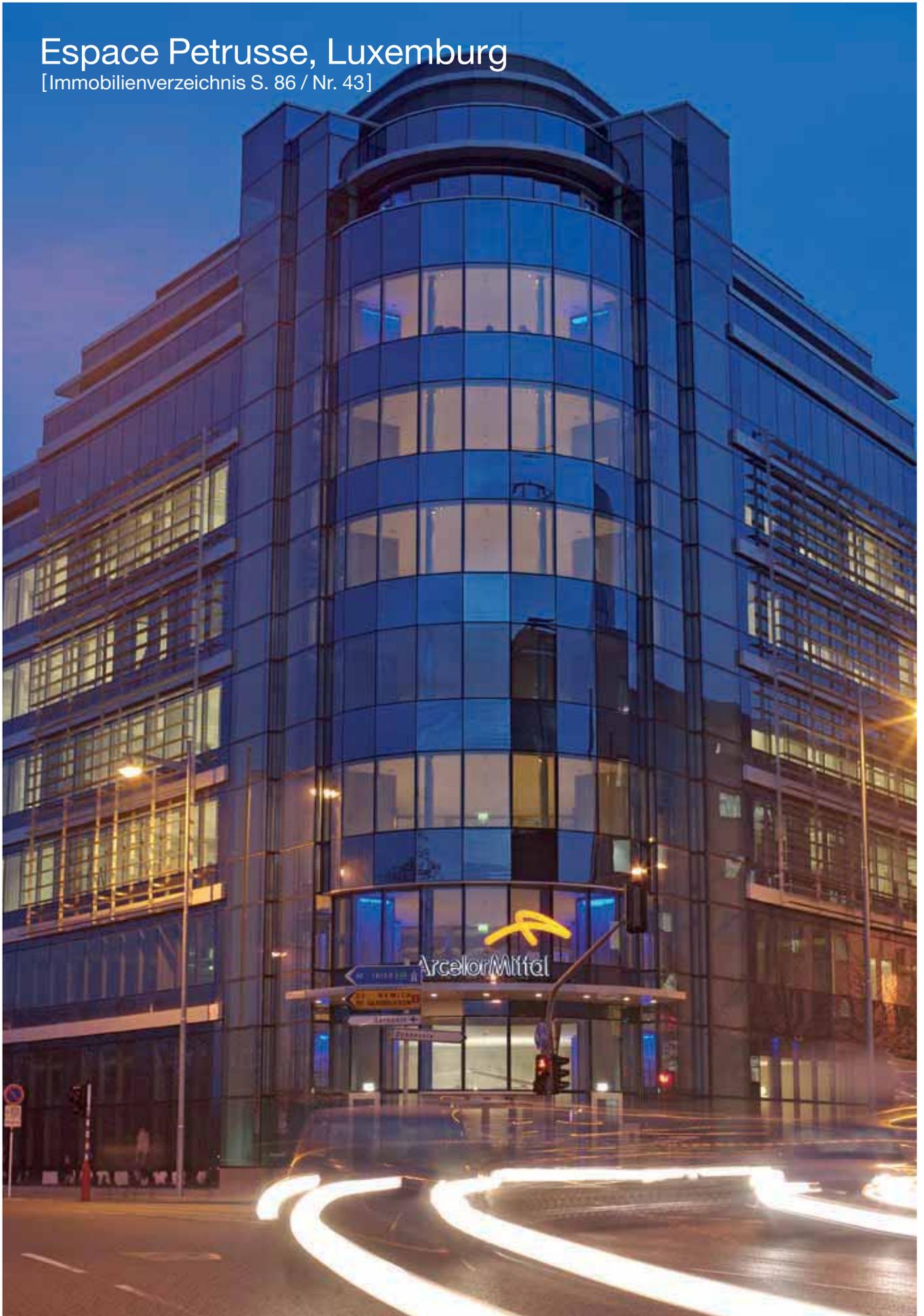
Nach knapp zweijähriger Bauzeit wurde die Immobilie **ONYX** in Clichy-la-Garenne Anfang 2009 fertiggestellt und wechselte im März 2009 in den Bestand des *KanAm grundinvest Fonds*. Das hochwertig errichtete und ausgestattete Bürogebäude steht inmitten des 100.000 qm großen neuen Entwicklungsgebietes »ZAC des Berges de Seine-Beaujon«. Das Objekt verfügt über eine Nutzfläche von **16.390 qm** auf acht Etagen. In der Tiefgarage sind **229 Stellplätze** vorhanden.

Hauptmieter ist der führende französische Immobiliendienstleister und -verwalter **Lamy**, der 8.557 qm Bürofläche nutzt.

Von den Mietern wird der Standort wegen seiner zahlreichen infrastrukturellen Vorzüge geschätzt. Der Ort grenzt unmittelbar an den Pariser Nordwesten an. Zum internationalen Großflughafen Roissy-Charles de Gaulle sind es nur 15 Minuten. Die Stadt ist Teil des dichten Pariser Nahverkehrsnetzes mit unmittelbarem Anschluss an Schnellstraßen und die Metro. Durch regelmäßig verkehrende Shuttlebusse ist der Anschluss an die Metro und somit zum Herzen der Stadt gewährleistet.

Espace Petrusse, Luxemburg

[Immobilienverzeichnis S. 86 / Nr. 43]



Espace Petrusse

[Boulevard d'Avranches – Avenue Charles de Gaulle – Rue du Laboratoire]

Luxemburg

Im Januar 2007 wurde die Immobilien-Gesellschaft akquiriert, die im Dezember 2008 – nach Fertigstellung der Immobilie **Espace Petrusse** – in den Bestand des *KanAm grundinvest Fonds* wechselte. Das Bürogebäude liegt zwischen dem Central Business District und dem Hauptbahnhof der Stadt Luxemburg und dient als Konzernzentrale des weltweit größten Stahlkonzerns ArcelorMittal.

Die exklusiv ausgestattete und imposant gestaltete Büroimmobilie verfügt über sechs Ober- und drei Untergeschosse, **20.225 qm** Nutzfläche und bietet **141 Parkplätze**. Das Bürogebäude besitzt aufgrund seiner zentralen Lage in direkter Nähe zur Luxemburger Altstadt eine sehr

gute Verkehrsanbindung. Espace Petrusse ist Teil eines Gebäudekomplexes, der u. a. auch Wohnungen und Hotels umfasst.

Der Mieter **ArcelorMittal** verfügt über hohe Bonität. Der Konzern ging 2006 aus den beiden größten Stahlproduzenten der Welt, der Mittal Steel Company und Arcelor, hervor. Zur Konzerngruppe gehören 61 Werke in 27 Ländern mit 320.000 Beschäftigten. Die Akquisition der Luxemburger Immobilien-Gesellschaft stellte eine seltene Gelegenheit dar, das Immobilienportfolio des *KanAm grundinvest Fonds* am prosperierenden Standort Luxemburg weiter zu diversifizieren.



Büros von höchstem Komfort bieten den Beschäftigten des Mieters ArcelorMittal ein angenehmes Arbeitsumfeld.



Bell Canada Campus, Phase I & II

[1 Carrefour Alexander-Graham-Bell, 100 Chemin de la Pointe-Nord]

Verdun/Montreal, Quebec, Kanada

Mit der Fertigstellung der beiden miteinander verbundenen Büroimmobilien **Bell Canada Campus, Phase I** und **Bell Canada Campus, Phase II** ging das seit Jahren größte private Bauprojekt in Montreal in den Immobilienbestand des *KanAm grundinvest Fonds* über. Alleiniger Mieter der beiden Objekte ist **Bell Canada**, der größte Telekommunikationskonzern des Landes. Der Mietvertrag ist mit einer Laufzeit von 20 Jahren sehr langfristig.

Die neue Zentrale von Bell Canada – kurz Campus genannt – entstand am St. Laurent River auf Nun's Island und ist nur fünf Minuten vom Central Business District Montreals ent-

fernt. Der jüngste Landmark-Immobilienkomplex der kanadischen Millionenstadt steht verkehrsgünstig an der Kreuzung Champlain Bridge / Bonaventura Highway. Die letzten von insgesamt 4.000 Bell-Mitarbeitern bezogen hier im Frühjahr 2009 ihre Büros.

Der Campus galt bereits in der Bauphase als »World-Class-Immobilienprojekt«. Auf jeden Fall wird der Komplex den fünf besten Büroimmobilien des Landes zugerechnet. Herausragendes Merkmal ist die Bauweise entsprechend den strengen Kriterien des Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Green Building Rating Systems.

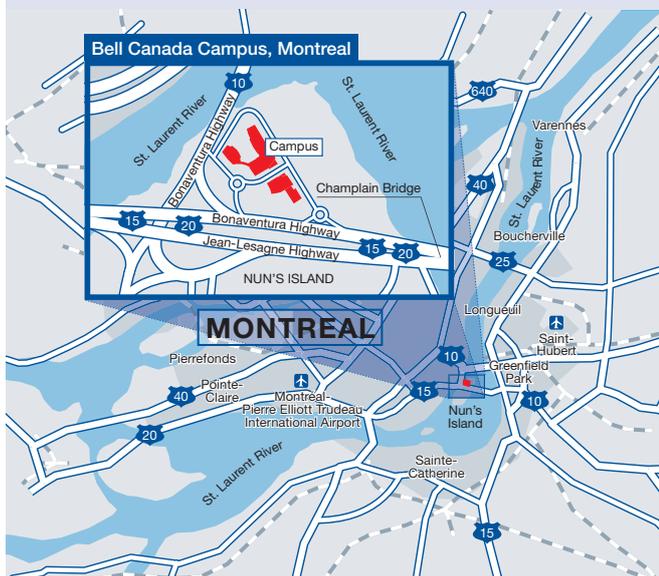
Bell Canada Campus, Phase I & II

[Immobilienverzeichnis S. 82 / Nr. 29 & 30]



Bell Canada Campus, Phase I & II

- Obwohl ein Teil von Downton Montreal, spürt man auf Nun's Island nur wenig vom Verkehr und Lärm der City. Die Insel mit ihren ausgedehnten Parks ist einer der reichsten Stadtbezirke der Millionen-Metropole.



Niedriger Energie- und Wasserverbrauch, geringer Flächenbedarf durch komplett unterirdisch gelegene **2.000 Parkplätze**, begrünte Dächer und die reizvolle Lage inmitten des dazugehörigen Landschaftsparks prägen die Objekte.

Die Campusgebäude bieten Konferenzzentren, eine Kinder-Tagesbetreuung, ein Betriebsrestaurant, Cafés, ein Fitness-center und eine Bankfiliale. Phase I und Phase II besitzen zusammen eine Nutzfläche von **78.122 qm**.

Jacobs Building

[205 Quarry Park Boulevard SE]

Calgary, Alberta, Kanada

Jacobs Building wurde während des Berichtszeitraumes fertiggestellt und wechselte planmäßig im September 2008 in den Bestand des *KanAm grundinvest Fonds*. Das Bürogebäude entstand im Entwicklungsgebiet Quarry Park südöstlich der Stadt Calgary. Die Immobilie mit vier Stockwerken und einem Untergeschoss verfügt über eine Nutzfläche von **33.339 qm**. Auf dem 89.520 qm großen Grundstück sind **1.528** zum Teil überdachte Fahrzeugstellplätze vorhanden. Weitere **237 Parkplätze** befinden sich in der Tiefgarage.

Das Gebäude ist vollständig und langfristig an die **Jacobs Canada Inc.** vermietet. Diese ist das kanadische Tochterunternehmen der Jacobs Engineering Group, einer der weltweit größten Anbieter von technischen Serviceleistungen. Die Jacobs Engineering Group unterhält mehr als 160 Büros in über 20 Ländern. Der Mietvertrag läuft 15 Jahre.

Der Standort Quarry Park wurde als Calgarys erster Lifestyle & Business Park mit Büros, Einzelhandel, Hotels, Industrie und Wohnen geplant. Aktuell wurden über 75.000 qm an

Büroflächen für Mieter der unterschiedlichsten Branchen fertiggestellt. Nach Aussage des Projektentwicklers sind hiervon bereits über 90 % vermietet. Im November dieses Jahres werden im Quarry Park auch die ersten beiden Musterwohnhäuser für Kaufinteressenten zu besichtigen sein.

Der Park nutzt die sehr gute Verkehrsinfrastruktur am Schnittpunkt der beiden wichtigen Autobahn-Nord-Süd- und -Ost-West-Verbindungen. Zu den bereits bestehenden Verkehrsmöglichkeiten ist eine direkte Light-Railway-Verbindung zur Innenstadt von Calgary und zum internationalen Flughafen vorgesehen. Alberta ist die reichste Provinz Kanadas. Die Wirtschaftsmetropole Calgary verfügt neben Öl- und Gasvorkommen über eine breite wirtschaftliche Basis. Der Büromarkt in Calgary umfasst rund 5 Mio. qm Fläche und ist in die Untermärkte Downtown, Beltline und Suburban unterteilt. Quarry Park liegt im Süden des Suburban-Untermarkts, welcher rund 1,3 Mio. qm an Büroflächen zum Gesamtvolumen beiträgt.



Jacobs Building, Calgary
[Immobilienverzeichnis S. 82 / Nr. 28]



Akquisitionen

Projekterwerb

Das Projekt Isidora 3000 – hier eine Computersimulation des fertigen Zustands – gilt als eine der besten Büroimmobilien der Hauptstadt Santiago de Chile. Der genaue Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten ist derzeit noch offen.

Isidora 3000

[Avenida Isidora Goyenechea 3000]

Santiago de Chile, Chile

Im August 2008 sicherte sich der *KanAm grundinvest Fonds* das Recht zum Erwerb von ca. 45 % der Fläche der noch im Bau befindlichen Class-A-Immobilie **Isidora 3000** in der chilenischen Hauptstadt Santiago de Chile. Das sind **ca. 12.500 qm** Büros und **7.600 qm** Einzelhandel. Hinzu kommen **659** Tiefgaragenplätze, Lagerräume und ein Hubschrauberlandeplatz. Das Gebäude ist bereits vor seiner Fertigstellung teilweise vermietet. Die Vermarktung der übrigen Mietflächen läuft Erfolg versprechend.

Mit seiner Kategorisierung A+ zählt Isidora 3000 zu den besten Bürogebäuden der Millionenmetropole. Der Standort Las Condes liegt im Zentrum der Stadt und gehört zum Barrio Alto, den bevorzugten Bezirken. Hier finden Unter-

nehmen die höchste Dichte qualitativ guter Büroflächen. Moderne Büros und Geschäftsbauten mischen sich mit den Apartment-Hochhäusern der Mittel- und Oberschicht. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut und der internationale Flughafen nur 20 Autominuten entfernt.

Santiago de Chile gilt als Business-Hauptstadt Lateinamerikas. Das aufstrebende Land ist wirtschaftlich aufgeschlossen, westlich orientiert und besitzt durch Freihandelsabkommen privilegierten Zugang zum europäischen und nordamerikanischen Markt.

Immobilienbestand

Maßnahmen der Bestandspflege und des Vermietungsmanagements konzentrierten sich auf den Erhalt und Ausbau von Qualität und Ertragskraft des Immobilienportfolios.



Kievitplein, Antwerpen

Kievitplein, Antwerpen

[Immobilienverzeichnis S.82 ff. / Nr. 32-40]





Avenue de Suffren Paris

Das Objekt Avenue de Suffren liegt verkehrsgünstig in der Pariser Innenstadt nahe dem Eiffelturm, hat eine gehobene Ausstattung und ist überwiegend langfristig vermietet.

PORTFOLIOANTEIL ▶ FRANKREICH ▶ **41,8%**



Bell Canada Campus, Phase I & II Montreal

Das größte privat initiierte Immobilienprojekt der vergangenen Jahre steht in CBD-Lage auf Nun's Island.

PORTFOLIOANTEIL ▶ KANADA ▶ **9,8%**



Midtown I & II Atlanta

Beide Gebäude sind langfristig an AT&T Services vermietet. Die Lage an der Peachtree Street ist begehrt.

PORTFOLIOANTEIL ▶ USA ▶ **9,9%**



Edificio Princ Madrid

Das Headquarter-Gebäude des spanischen Energieversorgers Enagás S.A. profitiert von seiner zentrumsnahen Lage und der ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

PORTFOLIOANTEIL ▶ SPANIEN ▶ **0,8%**



One Exchange Square London

Sämtliche Büros sind bis 2022 an die European Bank for Reconstruction and Development vermietet. One Exchange Square steht in direkter Nachbarschaft des meistfrequentierten Londoner Bahnhofs Liverpool Street.

PORTFOLIOANTEIL ▶ GROSSBRITANNIEN ▶ **19,1%**



Top-Standorte weltweit

Der *KanAm grundinvest Fonds* ist weltweit in Top-Lagen investiert – eine Auswahl:

Fortis Tower Rotterdam

Das 28geschossige Landmark-Gebäude befindet sich in bester City-Lage nahe der Börse und grenzt direkt an die Fußgängerzone.



PORTFOLIOANTEIL ▶ NIEDERLANDE ▶ **5,4%**

Domina Shopping-Center Riga

Die führende Einkaufsdestination für Mode in Riga liegt an der sechsspürigen Hauptstraße zum Zentrum und ist für Kunden sehr gut zu erreichen.



PORTFOLIOANTEIL ▶ LETTLAND ▶ **2,2%**

Boulevard de la Foire Luxemburg

In einem der stabilsten Wirtschaftszentren Europas steht die hochwertig ausgestattete Immobilie im Central Business District.



PORTFOLIOANTEIL ▶ LUXEMBURG ▶ **4,5%**

Kievitplein Antwerpen

Der Komplex beim Hauptbahnhof umfasst acht Gebäude mit Büros, Hotels, Einzelhandel, Lager und Wohnungen. Schon heute sind die meisten Flächen vollständig an bonitätsstarke Unternehmen vermietet.



PORTFOLIOANTEIL ▶ BELGIEN ▶ **6,5%**

Kievitplein, Antwerpen

[Immobilienverzeichnis S. 82 ff. / Nr. 32-40]



Immobilienbestand

Eine sehr geringe Mieterfluktuation kennzeichnete die Situation der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2008/2009. Die wenigen notwendigen Anschluss- und Neuvermietungen gelangen zügig. Der Status der faktischen Vollvermietung wurde erhalten (2008: 99,7 %, 2009: 98,6 %).

Frankreich

Während des Berichtszeitraumes wurden Neu- und Anschlussmietverträge über insgesamt 11.691 qm für Fondsimmobilien in Frankreich abgeschlossen. Beim Objekt **CityOne** in Lyon setzten sich die Vermietungserfolge fort. Audionova, marktführender Hersteller von Hörgeräten in Frankreich, bezog hier Büroflächen. Veolia Environment expandierte weiter, nachdem das Unternehmen für Umweltdienstleistungen bereits im ersten Geschäftshalbjahr Büroflächen angemietet hatte. Weitere Büroflächen belegen der französische Ölkonzern Total, die Anwaltssozietät CWA Chassany, Watrelot & Associés und das Softwareunternehmen Imagine.

Die Büroimmobilie **Avenue de Suffren** in Paris verzeichnete mit der Neuvermietung an die permanente japanische Delegation bei der UNESCO einen beachtlichen Vermietungserfolg. Der japanische Staatsmieter reservierte ab 1. Juli 2009 Büroflächen in dem Objekt. Neuvermietungen betrafen die Bankengruppe HSBC und die Volkswagen AG. Ein wichtiger Grund für den Nachvermietungserfolg waren die im modern-asiatischen Stil neu gestalteten Außenanlagen sowie der Innenhof.

Für das Bürogebäude **Le Stadium** in Paris gelang eine Anschlussvermietung an die Factoring-Bank CGA Compagnie Générale d'Affacturage. Im

Tour Europe zahlen sich inzwischen die umfangreichen Renovierungsarbeiten aus. Neuer Mieter im Berichtszeitraum ist das Banken-Joint-Venture Transactis. Die ehemals von der OECD belegten Flächen werden demnächst renoviert. Parallel dazu beginnt die Vermarktung.

Luxemburg

Als neuen Mieter im Gebäude **Boulevard de la Foire** konnten wir den Finanzdienstleister Servitia gewinnen.



PARIS, Tour Europe

Belgien

Antwerpens größter innerstädtischer Immobilienkomplex **Kievitplein** erlebt weiterhin eine hohe Nachfrage nach den zuletzt fertiggestellten modernen und verkehrstechnisch optimal gelegenen Apartments. In Zusammenarbeit mit lokalen Maklern wurde der Vermietungsstand der Wohnungen auf rund 87 % gesteigert, was für Wohnfläche als überdurchschnittlich zu bezeichnen ist. Dabei wurden mit einer Reihe von Wohnungsmietern langfristige Verträge abgeschlossen.



LYON, CityOne

Lettland

Das **Domina Shopping-Center** in Riga zählt im Baltikum zu den größten und beliebtesten Fashiondestinationen mit Freizeitangeboten wie Bowling, Fitness und Spa.

Im Geschäftsjahr 2008/2009 konnte der Mieter- und Branchenmix des Centers optimiert werden. Neue internationale Konzepte, wie z. B. Colloseum, Jack & Jones, Buffalo Shoes, Accessorize, L'Occitane und EURONICS steigern die Attraktivität des Centers und erhöhen die Kundenzufriedenheit. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum rund 8.900 qm Einzelhandels- und 1.800 qm Büroflächen neu- bzw. nachvermietet.

Großbritannien

Eine Werbung für das Engagement des *KanAm grundinvest Fonds* in London war die Jahreskonferenz der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (European Bank for Reconstruction and Development, EBRD). Diese veranstaltete im Mai 2009 in der Fondsimmoblie **One Exchange Square** ihre zentrale Jahreskonferenz. 61 Mitgliedstaaten sowie die beiden supranationalen Institutionen Europäische Kommission und Europäische Investitionsbank waren vertreten.

Kanada

Das Trophy-Gebäude **E-Commerce, Phase I**, das gemeinsam mit dem Schwesterobjekt **E-Commerce, Phase II** BOMA-Go-Green-zertifiziert ist und im Central Business District von Montreal liegt, ist nach der Vermarktung der letzten freien Flächen zu 100 % vermietet. Neuer Mieter ist Meltwater, ein weltweiter Anbieter elektronischer Medienbeobachtung. Im April 2009 wurde der Immobilienkomplex anlässlich der BOMA Quebec Gala als »BOMA Building of the Year 2009–2010« in der Kategorie 500.000 bis 1.000.000 sqf. ausgezeichnet. Die Auszeichnung erfolgte auf Basis von elf Prüfungskriterien, wie z. B. Mieterpflege, Sicherheit, Umgang mit Energie und Ausbildung des Managementteams.



RIGA, Domina Shopping-Center



LONDON, One Exchange Square

E-Commerce, Phase I & II, Montreal

[Immobilienverzeichnis S. 82 / Nr. 26 & 27]

Building of the Year

Der Immobilienkomplex E-Commerce, Phase I & II wurde auf der BOMA Quebec Gala zum »BOMA Building of the Year 2009–2010« gekürt.



Ausblick

Unmittelbar nach der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme und vor dem Hintergrund der anhaltenden Turbulenzen an den Finanzmärkten sehen wir in den nächsten Monaten keine Alternative zu einer konservativen, vorrangig auf Stabilität ausgerichteten Management- und Investitionsstrategie. Das bedeutet konkret: Fokussierung auf die Kernmärkte des Euroraums und eine sehr selektive Wahrnehmung von Chancen.

Unsere eigene Marktbeobachtung und -erfahrung sprechen gegen Prognosen, die einen Ausverkauf der Immobilienmärkte voraussagten. So genannte »Schnäppchen« erkannten wir bislang nicht und wir erwarten sie auch nicht in dem Segment, in dem wir uns bewegen. Speziell die Angebote an hochwertigen Immobilien mit Standort- und Lagevorteilen sind kaum vorhanden.

Für die kommenden beiden Jahre, die voraussichtlich noch unter dem Einfluss der weltweiten Wirtschaftskrise stehen werden, schließen wir einen moderaten Rückgang der Fondsrendite – wie andere Anbieter und Anlaster auch – nicht aus. Dennoch werden

sich Offene Immobilienfonds nach unserer Überzeugung immer noch deutlich stärker rentieren als vergleichbar sichere Anlagen.

Die derzeit rückläufige Fertigstellungsquote und die geringe Bauaktivität bei Gewerbeimmobilien werden die ab 2011 erwartete Aufwärtsentwicklung unterstützen, indem dann wirtschaftliches Wachstum auf ein knappes Angebot an Mietflächen treffen und eine Stabilisierung des Miet- und Mietzinsniveaus bewirken wird. Der *KanAm grundinvest Fonds* ist mit einer Quote von 2,6 % der Offene Immobilienfonds in Deutschland mit den wenigsten auslaufenden Mietverträgen in den als besonders schwierig angesehenen

Jahren 2009 und 2010. Das Nachvermietungsrisiko des *KanAm grundinvest Fonds* ist damit vergleichsweise gering.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen. Unser Dank gilt auch unseren Mitarbeitern und Vertriebspartnern, die in den Monaten der Aussetzung der Anteilrücknahme hart für den Erfolg und die Wiedereröffnung des *KanAm grundinvest Fonds* arbeiteten und sich auch künftig mit Sachverstand für Ihre Interessen und Ziele engagieren werden.

Frankfurt am Main, 31. August 2009

Mit freundlichen Grüßen



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert



Matti Kreutzer



Carmen Reschke

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH

Zahlen und Fakten

- [67] Rendite, Bewertung und Vermietung
- [72] Entwicklung des Fondsvermögens
- [74] Vermögensaufstellung
- [78] Immobilienverzeichnis
- [90] Verzeichnis der Käufe
- [91] Verzeichnis der eingegangenen Kaufverpflichtungen
- [92] Bestand der Liquidität
- [94] Ertrags- und Aufwandsrechnung
- [96] Berechnung der Ausschüttung
- [97] Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
- [98] Steuerliche Hinweise
- [107] Einkommensteuerliche Zwischengewinne
- [107] Immobilien- und Aktiengewinne
- [108] Dem Anleger bekannt zu gebende Besteuerungsgrundlagen
- [110] Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG
- [111] Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttung, Abgeltungsteuerpflichtige Erträge, Anlageerfolg
- [113] Gremien

Rendite, Bewertung und Vermietung

Darstellung der Ergebnisse

	EUR	EUR
Ordentliches Nettoergebnis		
(siehe Ertrags- und Aufwandsrechnung, Seite 94)		159.461.564,18
+ Bewertungsergebnis Immobilien*		
Realisierte Gewinne bei Immobilien	15.874.397,91	
Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien	173.139.919,43	
Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	69.341.838,09	
Wertveränderungen der nicht realisierten Verluste bei Immobilien	-128.109.258,69	
Wertveränderungen der nicht realisierten Verluste bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	<u>-57.024.902,60</u>	73.221.994,14
+ Bewertungsergebnis Finanzanlagen*		
Realisierte Gewinne bei Devisentermingeschäften	7.869.780,81	
Wertveränderungen der nicht realisierten Verluste bei Geldmarktinstrumenten	-114.400,00	
Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne bei Devisentermingeschäften	<u>17.021.663,54</u>	24.777.044,35
+ Bewertungsergebnis Währungspositionen*		-25.254.062,27
Ergebnis KanAm grundinvest Fonds (gesamt)		232.206.540,40

* vgl. Aufschlüsselung in der Entwicklung des Fondsvermögens Seite 72f.

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2009 siehe Tabelle auf dieser Seite.

Die einzelnen hier zusammengefasst dargestellten Ergebniskomponenten veränderten im Laufe des Geschäftsjahres durch Bezug auf den jeweiligen Anteilumlauf den Anteilwert. Insgesamt stieg dieser im Geschäftsjahr von 57,56 EUR um 0,26 EUR auf 57,82 EUR zuzüglich der für das vorangegangene Geschäftsjahr gezahlten Ausschüttung in Höhe von 2,50 EUR, was nach BVI-Definition einer Rendite von 5,0 % p.a. (nach Abzug der Fondskosten) entspricht.

Die BVI-Methode macht Fonds mit unterschiedlicher Ausschüttungshöhe dadurch vergleichbar, dass sie die Wiederanlage der Ausschüttung zum jeweiligen Anteilpreis unterstellt, sodass der Anleger mit dem Ausschüttungsbeitrag an der Wertentwicklung zwischen dem Ausschüttungszeitpunkt und dem Geschäftsjahresende partizipiert.

Das Gesamtergebnis kann anhand der nachfolgenden Aufstellung zu den Renditekennzahlen detailliert abgeleitet werden.

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 30. Juni 2009 folgende Kurse auf:

1,00 EUR = 1,41197	USD (US-Dollar)
1,00 EUR = 1,52559	CHF (Schweizer Franken)
1,00 EUR = 0,70103	LVL (Lettische Lats)
1,00 EUR = 0,85078	GBP (Britische Pfund)
1,00 EUR = 1,62848	CAD (Kanadische Dollar)

Renditekennzahlen zum 30. Juni 2009

	Frankreich in %	Niederlande in %	Großbritannien in %	Kanada in %	Sonstiges Ausland* in %	Direktinvestments gesamt in %	Beteiligungen in %	Gesamt in %
I. Immobilien								
Bruttoertrag	6,0	6,4	5,3	6,1	4,3	5,6 ¹⁾	5,8 ²⁾	5,7
Bewirtschaftungsaufwand	-0,5	-0,6	-0,1	-0,5	-0,7	-0,4 ¹⁾	-0,6 ²⁾	-0,5
Nettoertrag	5,5	5,8	5,2	5,6	3,6	5,2 ¹⁾	5,2 ²⁾	5,2
Wertveränderungen	3,9	0,6	-4,6	1,5	-4,0	0,2 ¹⁾	-3,4 ²⁾	-0,6
Ausländische Ertragsteuern	0,1	-0,2	-0,6	0,0	0,2	-0,1 ¹⁾	0,0 ²⁾	-0,1
Ausländische latente Steuern	2,0	1,7	0,0	0,4	0,9	1,1 ¹⁾	4,5 ²⁾	1,8
Ergebnis vor Darlehensaufwand	11,5	7,9	0,0	7,5	0,7	6,4 ¹⁾	6,3 ²⁾	6,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	15,3	12,5	-3,2	5,9	-2,5	7,2 ³⁾	4,5 ⁴⁾	6,6
Währungsänderungen	0,0	0,0	-1,0	0,0	0,6	-0,1 ³⁾	0,3 ⁴⁾	0,0
Gesamtergebnis	15,3	12,5	-4,2	5,9	-1,9	7,1³⁾	4,8⁴⁾	6,6
II. Liquidität								3,4⁵⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten								6,0⁶⁾
Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)								5,0

* Spanien, Luxemburg, Erbbaurecht Belgien, Lettland und USA

¹⁾ bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

²⁾ bezogen auf das durchschnittliche beteiligungsanteilige Immobilienvermögen der Immobilien-Gesellschaften

³⁾ bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

⁴⁾ bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen der Immobilien-Gesellschaften

⁵⁾ erwirtschaftet mit dem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil

⁶⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

Entwicklung der Renditekennzahlen

	30.06.2009 Gesamt in %	30.06.2008 Gesamt in %	30.06.2007 Gesamt in %
I. Immobilien			
Bruttoertrag	5,7	5,7	6,3
Bewirtschaftungsaufwand	-0,5	-0,6	-0,5
Nettoertrag	5,2	5,1	5,8
Wertveränderungen	-0,6	3,8	5,8
Ausländische Ertragsteuern	-0,1	-0,3	-0,2
Ausländische latente Steuern	1,8	-2,1	-4,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,3	6,5	7,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,6	7,4	9,3
Währungsänderungen	0,0	-0,6	-0,2
Gesamtergebnis	6,6	6,8	9,1
II. Liquidität			
	3,4	4,7	3,4
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten			
	6,0	6,4	6,9
Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)			
	5,0	5,7	6,0

Erläuterungen zu den Rendite- kennzahlen des KanAm grund- invest Fonds zum 30. Juni 2009

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 5,7 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Mieterträge zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von 5,2 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Jahresergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien sowie aus Rücklagen für Instandhaltung, Mieterausbauten und Vermietungskosten zusammen. Zudem sind die realisierten Gewinne aus Immobilien, welche aufgrund der Verminderung des mit Ablauf des Kalenderjahres 2008 festgestellten Steueraufwandes von vier bereits in vorangegangenen Geschäftsjahren veräußerten Immobilien entstanden sind, in dieser Position berücksichtigt. Der

Renditeanteil aus Wertveränderungen führt zu einer Ergebnisbelastung von 0,6 Prozentpunkten.

Unter der Position **ausländische Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern als auch Rückstellungen für noch voraussichtlich fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres zusammengefasst, die den Nettoertrag um insgesamt 0,1 Prozentpunkte reduzieren.

Bei Immobilienverkäufen im Ausland fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **ausländischen latenten Steuern** wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Vorsorgeposition führt zu einem Ergebnis von 1,8 Prozentpunkten.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von 6,3 %.

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 eine Veränderung der Bezugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Dieses Ergebnis beläuft sich zum 30. Juni 2009 auf 6,6 %.

Die **Währungsänderungen** der einzelnen Länder heben sich untereinander auf.

Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Geschäftsjahr 3,4 %. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Zinserträge und Wertveränderungen 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 6,0 % vor Fondskosten bzw. 5,0 % nach Fondskosten.

Kapitalinformationen zum 30. Juni 2009

(Durchschnittszahlen*)

	in Mio. EUR
Direkt gehaltene Immobilien**	2.835,1
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien**	867,4
Immobilien gesamt**	3.702,5
Liquidität	1.117,6
Kreditvolumen	2.168,6

* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 30. Juni 2008 bis 30. Juni 2009 ermittelt.

** eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr

Bewertungsinformationen	Frankreich in Mio. EUR	Nieder- lande in Mio. EUR	Groß- britannien ¹⁾ in Mio. EUR	Kanada ¹⁾ in Mio. EUR	Sonstiges Ausland ¹⁾²⁾ in Mio. EUR	Direkt- investments gesamt in Mio. EUR	Beteili- gungen ¹⁾³⁾ in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilienvermögen								
Gutachterliche Verkehrswerte	2.252,9	232,2	1.170,8	574,8	418,0	4.648,7	1.483,2	6.131,9
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	82,8	1,9	0,4	7,4	2,9	95,4	23,7	119,1
Sonstige positive Wertveränderungen ⁴⁾	66,6	3,7	25,0	9,0	10,6	114,9	77,2	192,1
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-32,5	-0,5	-79,7	-7,4	-34,6	-154,7	-80,2	-234,9
Sonstige negative Wertveränderungen ⁴⁾	-10,3	0,0	0,0	0,0	-0,3	-10,6	-8,3	-18,9
Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt	50,3	1,4	-79,3	0,0	-31,7	-59,3	-56,5	-115,8
Sonstige Wert- veränderungen gesamt	56,3	3,7	25,0	9,0	10,3	104,3	68,9	173,2
Wertveränderungen gesamt	106,6	5,1	-54,3	9,0	-21,4	45,0	12,4	57,4

¹⁾ ohne Berücksichtigung von Währungskursveränderungen

²⁾ Spanien, Luxemburg, Erbbaurecht Belgien, Lettland und USA

³⁾ Die Werte der Immobilien-Gesellschaften sind entsprechend ihrem Beteiligungsanteil angesetzt.

⁴⁾ unter Einbeziehung der Rückstellung für Capital Gains Tax

Vermietungsinformationen zum 30. Juni 2009

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	Frankreich in %	Niederlande in %	Großbritannien in %	Kanada in %	Sonstiges Ausland ¹⁾ in %	Direktinvestments gesamt in %	Beteiligungen in %	Gesamt in %
Büro	93,4	89,2	96,9	99,3	64,1	91,4	84,8	89,8
Handel/Gastronomie	1,0	1,8	2,4	0,7	26,4	4,1	2,8	3,8
Kfz	5,5	9,0	0,7	0,0	8,4	4,3	8,9	5,4
Andere	0,1	0,0	0,0	0,0	1,1	0,2	0,5	0,3
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,2
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,5
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 30. Juni 2009

(auf Basis der Bruttosollmieten p.a.)

Leerstand	Frankreich in %	Niederlande in %	Großbritannien in %	Kanada in %	Sonstiges Ausland ¹⁾ in %	Direktinvestments gesamt in %	Beteiligungen in %	Gesamt in %
Büro	2,1	0,0	0,0	0,0	2,8	1,4	0,5	1,2
Handel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,2	0,1
Kfz	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Vermietungsquote	97,8	100,0	100,0	100,0	96,5	98,5	99,2	98,6

Auslaufende Mietverträge²⁾ (Stand: 30. Juni 2009)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	Frankreich in %	Niederlande in %	Großbritannien in %	Kanada in %	Sonstiges Ausland ¹⁾ in %	Direktinvestments gesamt in %	Beteiligungen in %	Gesamt in %
bis Ende 2009	3,5	0,0	0,0	0,1	5,7	2,3	0,7	1,9
2010	0,3	0,0	0,0	1,4	4,5	0,8	0,3	0,7
2011	1,3	40,2	0,0	0,1	11,7	4,1	7,5	4,9
2012	8,8	0,0	0,0	0,0	22,8	6,8	9,7	7,5
2013	17,7	0,0	0,0	0,0	5,8	9,0	0,6	7,0
2014	16,8	0,0	0,0	0,5	2,9	8,4	30,0	13,7
2015	18,7	5,6	0,0	7,3	0,3	10,2	15,3	11,4
2016	1,3	31,7	0,7	0,0	1,0	2,5	0,0	1,9
2017	25,7	0,0	0,1	12,8	41,3	18,5	1,0	14,2
2018	2,4	0,0	0,0	26,8	0,0	4,6	9,3	5,8
2019 und länger	3,5	22,5	99,2	51,0	4,0	32,8	25,6	31,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Spanien, Luxemburg, Erbbaurecht Belgien, Lettland und USA

²⁾ bezogen auf den Bestand der Mietverträge, ohne Berücksichtigung der Leerstände

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR	EUR
Fondsvermögen am 1. Juli 2008			4.355.656.943,79
Ausschüttung für das Vorjahr ¹⁾			- 189.178.890,00
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			- 27.401.640,00
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.186.833.386,95		
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	<u>- 655.232.847,48</u>		
Mittelzufluss (netto)²⁾			531.600.539,47
Ordentliches Nettoergebnis ³⁾			159.461.564,18
Realisierte Gewinne abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre ⁴⁾			
bei Immobilien			
realisierte Gewinne		15.874.397,91	
bei Devisentermingeschäften			
realisierte Gewinne	77.840.775,01		
nicht realisierte Wertveränderungen der Vorjahre	<u>- 69.970.994,20</u>	<u>7.869.780,81</u>	23.744.178,72
Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne ⁵⁾			
bei Immobilien		173.139.919,43	
(davon in Fremdwährung: 39.759.514,24 EUR)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		69.341.838,09	
(davon in Fremdwährung: 20.044.806,64 EUR)			
bei Devisentermingeschäften		<u>17.021.663,54</u>	259.503.421,06
Wertveränderungen der nicht realisierten Verluste ⁶⁾			
bei Immobilien		- 128.109.258,69	
(davon in Fremdwährung: 84.981.844,15 EUR)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 57.024.902,60	
(davon in Fremdwährung: 5.065.391,47 EUR)			
bei Geldmarktinstrumenten		<u>- 114.400,00</u>	- 185.248.561,29
Währungskursveränderungen ⁷⁾			- 25.254.062,27
Fondsvermögen am 30. Juni 2009			4.902.883.493,66

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2009 siehe Tabelle auf Seite 67.

Bezüglich der Fußnoten verweisen wir auf die **Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens** auf Seite 73.

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen des Vorjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtsjahres über, erläutert also die Veränderung des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des *KanAm grundinvest Fonds* erhöhte sich im Geschäftsjahr auf 4.902,9 Mio. EUR. Das erwirtschaftete Ergebnis von 232,2 Mio. EUR finden Sie in der Tabelle auf Seite 67 dargestellt.

1) Ausschüttung für das Vorjahr

Ausgeschüttet wurden 216,6 Mio. EUR für alle am Ausschüttungstag (1. Oktober 2008) vorhandenen Anteile. Daher setzt sich die Ausschüttung zusammen aus der im letzten Geschäftsjahr ausgewiesenen Summe in Höhe von 189,2 Mio. EUR, beruhend auf dem Anteilsbestand vom 30. Juni 2008, zuzüglich des Betrags, der durch die Stückzahlveränderung bis zum Ausschüttungstag (1. Oktober 2008) verursacht wurde (27,4 Mio. EUR).

2) Mittelzufluss (netto)

Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.

3) Ordentliches Nettoergebnis

Das ordentliche Nettoergebnis ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (siehe Seite 94).

4) Realisierte Gewinne bei Immobilien und bei Devisentermingeschäften

Die realisierten Gewinne aus Immobilien resultieren aus der Verminderung des mit Ablauf des Kalenderjahres 2008 festgestellten Steueraufwands von vier bereits in vorangegangenen Geschäftsjahren veräußerten Immobilien.

Der Ausweis der realisierten Gewinne bei Devisentermingeschäften ergibt sich aus im Berichtsjahr geschlossenen Kurssicherungsgeschäften in US-Dollar (USD), in Britischen Pfund (GBP) sowie in Kanadischen Dollar (CAD) unter Abzug der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre.

5) Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien, bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und bei Devisentermingeschäften

Die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien und bei den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr, aus der Veränderung der Rückstellungen für zu erwartende Steuern auf zukünftige Gewinne bei der Veräußerung von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie aus der Veränderung der Rücklagen für Instandhaltung, Mieterausbauten und Vermietungskosten.

Die Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften resultiert aus den noch offenen Absicherungsgeschäften in US-Dollar (USD), in Britischen Pfund (GBP) sowie in Kanadischen Dollar (CAD).

6) Wertveränderungen der nicht realisierten Verluste bei Immobilien, bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und bei Geldmarktinstrumenten

Die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den Immobilien und bei den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr, aus der Veränderung der Rückstellungen für zu erwartende Steuern auf zukünftige Gewinne bei der Veräußerung von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie aus der Veränderung der Rücklagen für Instandhaltung.

Die Wertveränderung bei dem Geldmarktinstrument ergibt sich aus der stichtagsbezogenen Wertveränderung des im Bestand befindlichen Geldmarktpapiers.

7) Währungskursveränderungen

Bei den Währungskursveränderungen handelt es sich um Verluste, die durch die Währungskursveränderungen während des Geschäftsjahres entstanden sind.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2009

Vermögenswerte	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke (insgesamt in Fremdwährung: 1.922.640.537,51 EUR)		4.648.640.537,51	94,8
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 251.892.076,41 EUR)	862.903.207,77		
2. Minderheitsbeteiligungen	<u>93.126.233,01</u>	956.029.440,78	19,5
(insgesamt in Fremdwährung: 251.892.076,41 EUR)			
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 149.683.872,00 EUR)	1.126.289.443,82		
2. Geldmarktinstrumente	<u>9.678.000,00</u>	1.135.967.443,82	23,2
(insgesamt in Fremdwährung: 149.683.872,00 EUR)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 13.476.060,13 EUR)	40.801.822,18		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	348.004.802,03		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung: 1.516,97 EUR)	10.565.988,80		
4. Andere (davon in Fremdwährung: 4.630.161,03 EUR)	<u>220.182.525,74</u>	619.555.138,75	12,6
(insgesamt in Fremdwährung: 18.107.738,13 EUR)			
Summe der Vermögenswerte		7.360.192.560,86	150,1

Fortsetzung auf Seite 76

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2009 siehe Tabelle auf Seite 67.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des *KanAm grundinvest Fonds* erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des nach Fertigstellung erfolgten Nutzen-/Lasten-Übergangs der vier in vorangegangenen Geschäftsjahren erwor-

benen Immobilien (davon drei in Kanada: Jacobs Building, Calgary, Bell Canada Campus, Phase I und Bell Canada Campus, Phase II, beide Montreal, sowie ONYX, Clichy-la-Garenne, Frankreich) sowie des Ankaufs des Objekts Pôle Tertiaire PSA, Poissy, Frankreich auf 4.648,6 Mio. EUR. Die Immo-

bilien wurden jeweils mit den vom Sachverständigenausschuss ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 30. Juni 2009 insgesamt 30 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke,

darunter 14 Objekte in Frankreich, fünf in Kanada, vier in Großbritannien, drei in den Niederlanden sowie je eine Immobilie in Spanien, Luxemburg, Lettland und den USA.

Darüber hinaus wurde ein Kaufvertrag über eine im Bau befindliche Immobilie in Santiago de Chile, Chile (Isidora 3000) geschlossen. Die Einstellung in den Fonds erfolgt nach dem 30. Juni 2009 (nach Fertigstellung) im Zuge des Nutzen-/Lasten-Übergangs.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können dem Immobilienverzeichnis des *KanAm grundinvest Fonds* entnommen werden (siehe Seite 78 ff.).

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der *KanAm grundinvest Fonds* ist an 20 Immobilien-Gesellschaften beteiligt, davon zehn in Belgien, fünf in den USA, zwei in Luxemburg und jeweils eine in den Niederlanden, Frankreich und Kanada. Daneben werden Teilflächen einer direkt erworbenen Immobilie in Großbritannien über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten. Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften veränderte sich u. a. durch den Nutzen-/Lasten-Übergang der im vorletzten Geschäftsjahr erworbenen Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft KanAm Grund Espace Petrusse S.A., Luxemburg aufgrund der Fertigstellung des Bürohauses von 829,7 Mio. EUR auf 956,0 Mio. EUR.

Daneben besteht die im Vorjahr eingegangene Kaufverpflichtung für vier Immobilien-Gesellschaften für das Pro-

jekt Vivaldi Plaza in Moskau, Russland. Die Einstellung in den Fonds erfolgt nach dem 30. Juni 2009 (nach Fertigstellung) im Zuge des Nutzen-/Lasten-Übergangs.

Das Beteiligungsvermögen hat einen Anteil von 19,5 % am Fondsvermögen.

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 328,0 Mio. EUR auf 1.136,0 Mio. EUR.

Die **Bankguthaben** (1.126,3 Mio. EUR) sind im Wesentlichen als Tages- und Festgelder (978,4 Mio. EUR bzw. 76,3 Mio. EUR) angelegt.

Die liquiden Mittel von insgesamt 1.136,0 Mio. EUR entsprechen 23,2 % des Fondsvermögens und werden u. a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung, insbesondere für die Erfüllung bereits eingegangener Kaufverpflichtungen sowie die vorgesehene Ausschüttung benötigt.

Zum Bestand der **Geldmarktinstrumente** in Höhe von 9,7 Mio. EUR siehe Seite 92.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 40,8 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten in Höhe von 32,2 Mio. EUR sowie Forderungen aus Mieten in Höhe von 8,6 Mio. EUR. Die Erstellung der noch offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2009.

Bei den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 348,0 Mio.

EUR handelt es sich um Gesellschafterdarlehen an neun Immobilien-Gesellschaften.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 10,6 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterdarlehen (9,5 Mio. EUR) sowie aus Anzahlungen und der Anlage der liquiden Mittel (1,1 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (220,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen geleistete Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (187,5 Mio. EUR) für Objekterwerbe, deren Nutzen-/Lasten-Übergang nach dem Berichtsstichtag 30. Juni 2009 erfolgt, Ansprüche auf Gewinnausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften, die per Stichtag noch nicht überwiesen waren (3,9 Mio. EUR), sowie Forderungen aus offenen Devisentermingeschäften (17,0 Mio. EUR).

Daneben bestehen Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (5,7 Mio. EUR), Forderungen auf Steuererstattungen (4,9 Mio. EUR) und sonstige Forderungen an Dritte (1,2 Mio. EUR).

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2009

Fortsetzung von Seite 74

Verbindlichkeiten und Rückstellungen	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 1.026.028.219,85 EUR)	2.108.778.219,85		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 704.528,61 EUR)	1.526.601,81		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 31.409.224,20 EUR)	79.799.829,06		
4. Kautionen (davon in Fremdwährung: 59.067,06 EUR)	16.993.002,28		
5. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 3.344.548,02 EUR)	<u>26.086.182,21</u>	2.233.183.835,21	45,5
(insgesamt in Fremdwährung: 1.061.545.587,74 EUR)			
VI. Rückstellungen (insgesamt in Fremdwährung: 9.913.169,40 EUR)		224.125.231,99	4,6
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen		2.457.309.067,20	50,1
Summe der Vermögenswerte (von Seite 74)		7.360.192.560,86	150,1
VII. Fondsvermögen		4.902.883.493,66	100,0
Anteilwert in EUR		57,82	
Umlaufende Anteile in Stück		84.794.387	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2009 siehe Tabelle auf Seite 67.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Objekte. Sie erhöhten sich von 1.825,5 Mio. EUR am Geschäftsjahresanfang auf insgesamt 2.108,8 Mio. EUR und entfallen u. a. auf Frankreich

(790,3 Mio. EUR), Großbritannien (581,5 Mio. EUR), die Niederlande (166,5 Mio. EUR), Belgien (92,0 Mio. EUR) sowie die USA (216,7 Mio. EUR) und Kanada (227,8 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** in

Höhe von 1,5 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen aus den Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit den Objekterwerben Domina Shopping-Center in Riga, Lettland (0,7 Mio. EUR), Midtown I & II, Atlanta, USA (0,4 Mio. EUR) und Bell Canada Campus, Phase I, Montreal, Kanada (0,3 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (79,8 Mio. EUR) beinhalten vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

Die **Verbindlichkeiten aus Kauttionen** (17,0 Mio. EUR) bestehen im Wesentlichen gegenüber französischen (16,0 Mio. EUR), spanischen und lettischen Mietern (je 0,5 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von 26,1 Mio. EUR betreffen Vergütungsforderungen der Kapitalanlagegesellschaft (10,3 Mio. EUR), abgegrenzte Darlehenszinsen (5,7 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus dem Erwerb einer Gesellschaftsbeteiligung (5,5 Mio. EUR). Weiterhin werden hier Vergütungsforderungen der Depotbank (0,8 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (3,1 Mio. EUR) und an Dritte (0,7 Mio. EUR) ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen in Höhe von 224,1 Mio. EUR wurden im Wesentlichen für Steuern auf Veräußerungsgewinne bei Objektverkäufen der direkt gehaltenen Immobilien (Capital Gains Tax) gebildet.

Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn tatsächlich ein steuerlicher Buchgewinn 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.

Wir haben in die Berechnung alle Immobilien einbezogen. Die Bemessungsgrundlage der latenten Belastung stellt hierbei der Unterschiedsbetrag zwischen dem jeweiligen Verkehrswert und dem steuerlichen Restbuchwert der Objekte dar. Auf diesen Betrag werden die aktuellen länderspezifischen Steuersätze angewandt. Da das Kalenderjahr, in dem der Veräußerungsgewinn anfällt, noch nicht beendet ist, hängt die tatsächlich anfallende Steuerbelastung von weiteren steuerbeeinflussenden Faktoren der Zukunft ab.

Zum Stichtag 30. Juni 2009 wurde auf Grundlage der länderspezifischen Steuersätze eine Risikovorsorge in Höhe von 138,1 Mio. EUR der voraussichtlichen Steuern der direkt gehaltenen Immobilien in die Rückstellungen eingestellt.

Für die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden Capital Gains Taxes in Höhe von 22,5 Mio. EUR als sonstige wertbeeinflussende Faktoren mit dem Beteiligungswert verrechnet.

Bindende gesetzliche Regelungen existieren derzeit für die Berechnung und Bildung der latenten Steuerbelastungen für Offene Immobilienfonds nicht.

Die Instandhaltungsrückstellungen (inkl. Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel) betragen 66,4 Mio. EUR. Daneben bestehen Rückstellungen für die Vermietung in Höhe von 1,0 Mio. EUR sowie Rückstellungen für Ertragsteuern in Höhe von 15,4 Mio. EUR. Für Prüfungs-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Veröffentlichungskosten wurden Rückstellungen in Höhe von 2,0 Mio. EUR gebildet. Weiterhin bestehen Rückstellungen für offene Rechnungen in Höhe von 1,2 Mio. EUR.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 4.902,9 Mio. EUR. Seit dem 1. Juli 2008 wurden 20.687.063 Anteile ausgegeben und 11.564.232 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 84.794.387 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 57,82 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am *KanAm grundinvest Fonds* veränderte sich zwischen dem 30. Juni 2008 und dem 30. Juni 2009 von 57,56 EUR auf 57,82 EUR. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung am 1. Oktober 2008 in Höhe von 2,50 EUR bedeutet dies ein Ergebnis von 2,76 EUR je Anteil. Damit ergibt sich eine Wertentwicklung von 5,0 % nach der BVI-Berechnungsmethode.

Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2009

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/ Umbau-jahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung ³⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung									
1. Frankreich									
1	75008 Paris, 54a/56, Rue la Boétie/10–18, Rue la Baume	G	B 96%, Kfz 4%	03/2003	1912/ 1998	4.754	21.023	–	K, L
2	75015 Paris, 100, Avenue de Suffren	G	B 92%, Kfz 8%	06/2003	1992	4.636	9.419	–	K, L
3	75007 Paris, 53, Quai d'Orsay	G	B 97%, Kfz 3%	06/2003	1928/ 1998	2.300	9.153	–	K, L
4	Tour Europe 92400 Courbevoie, Paris La Défense, 33, Place des Corolles	G	B 99%, Kfz 1%	11/2003	1970/ 1995/ 2003	1.390	27.297 ⁷⁾	–	K, L
5	Colgate 92270 Bois-Colombes, 60, Avenue de l'Europe	G	B 92%, H 1%, Kfz 6%, A 1%	12/2003	2003	3.352	9.927	–	K, L
6	Tour Egée 92400 Courbevoie, Paris La Défense, 9–11, Allée de l'Arche/17, Avenue de l'Arche	G	B 96%, Kfz 4%	06/2004	1998– 2000	3.000	53.700	–	K, L
7	AVIVA 92270 Bois-Colombes, 13, Rue du Moulin Bailly/80, Avenue de l'Europe, Gebäude A4 + B3	G	B 89%, H 7%, Kfz 4%	03/2005	2005	10.764	28.848	–	K, L
8	néo 75009 Paris, 14, Boulevard Haussmann/13–15bis, Rue Laffitte/1–9, Rue Pillet-Will	G	B 98%, Kfz 2%	06/2005	um 1900/ 2001– 2003	4.840	26.628	–	K, L
9	Le Stadium 93200 Paris Saint-Denis, 266, Avenue du Président Wilson/3, Rue Francis de Pressensé	G	B 88%, Kfz 12%	10/2005	2003	6.399	21.466 ⁷⁾	–	K, L, D
10	CityOne 69006 Lyon, 84 & 94, Quai Charles de Gaulle	G, E	B 89%, H 4%, Kfz 7%	09/2006	2004	2.747 ⁸⁾	17.086	–	K, L
11	L'Alma 92230 Gennevilliers, 185, Avenue des Grésillons	G	B 94%, Kfz 6%	03/2008	2007	6.718	14.525	–	K, L
12	Le Jade 93200 Paris Saint-Denis, 253–273, Avenue du Président Wilson/1–9, Avenue François Mitterrand	G	B 87%, Kfz 8%, H 5%	05/2008	2004	13.478	38.895 ⁷⁾	–	K, L

Vermietungsstand per 30.06.2009 ⁴⁾ in %	Auslaufende Mietverträge (gemessen am derzeitigen Miet- ertrag) 01.07.2009 –30.06.2010 ⁴⁾ in %	Mieteinnahmen 01.07.2008 –30.06.2009 ^{4) 5)} in TEUR	Prognostizierte Mieteinnahmen 01.07.2009 –30.06.2010 ^{4) 5) 6)} in TEUR	Gutachterliche Bewertungs- miete ^{4) 5)} in TEUR	Gutachterlicher Verkehrswert ^{4) 5)} in Mio. EUR
100,0	0,0	14.270,0*	14.270,0*	14.270,0	242,0
64,1	1,4	3.218,4	4.106,9	5.378,2	89,2
100,0	0,0	5.624,9*	5.624,9*	5.624,9	103,5
93,0**	0,0	10.718,1*	10.718,1*	10.718,1	145,2
100,0	100,0	3.270,0*	3.270,0*	3.270,0	49,8
99,9	0,0	23.013,3	24.634,8	25.045,4	400,9
100,0	0,0	10.002,2*	10.002,2*	10.002,2	157,7
100,0	0,0	19.371,0*	19.371,0*	19.371,0	354,3
99,8	5,6	7.171,2	7.350,5	6.901,0	122,4
100,0	2,6	3.643,1	4.236,5	4.229,9	65,0
100,0	0,0	4.537,0*	4.537,0*	4.537,0	82,1
100,0	0,1	11.424,1	11.709,7	12.000,0	204,0

Fußnoten siehe Seite 88 f.

Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2009

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/ Umbau-jahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung ³⁾
13	Pôle Tertiaire PSA 78300 Poissy, 16–26, Rue de la Faisanderie/ Boulevard Robespierre	G	B 84 %, Kfz 16 %	10/2008	2002	29.063	48.846 ⁷⁾	–	K, L
14	ONYX 92110 Clichy-la-Garenne, 10/12, Rue Marc Bloch	G	B 93 %, Kfz 5 %, A 2 %	03/2009	2009	3.707	16.390	–	K, L
2. Niederlande									
15	Fortis Tower 3011 GB Rotterdam, Blaak 555	G	B 92 %, H 4 %, Kfz 4 %	10/2004	1996	966	27.100	–	K, L
16	PwC-Toren 3065 Rotterdam, Brainpark III, Fascinatioboulevard 350	G	B 85 %, Kfz 15 %	04/2005	2005	18.819	19.903	–	K, L
17	Robecohuis 3011 AG Rotterdam, Coolsingel 120	G, E	B 89 %, Kfz 11 %	06/2007	1991/ 2001	2.624	19.019	–	K, L
3. Luxemburg									
18	1528 Luxembourg, Boulevard de la Foire 11–13	G	B 93 %, Kfz 7 %	04/2002	2001	1.763	4.915	–	K, L
4. Spanien									
19	Edificio Princ 28005 Madrid, Paseo de los Olmos 19	G	B 91 %, Kfz 9 %	02/2005	1989/ 2002	5.535	9.511	–	K, L
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung									
1. Großbritannien									
20	Winchester House London EC2N 2DB, London Wall/ Old Broad Street	G	B 95 %, H 4 %, Kfz 1 %	03/2003	1998	5.150	29.081	–	K, L
21	London WC1V 6LS, 90 High Holborn	G, E	B 97 %, H 2 %, Kfz 1 %	03/2005	2002	3.209	17.232	–	K, L
22.1	London E14 5EP, 30 South Colonnade	G, E	B 92 %, H 7 %*, Kfz 1 %	12/2005	1990/ 2005	3.534	27.927	–	K, L
* Die Handelsflächen stehen im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft KanAm 30 South Colonnade Ltd., 15 Kingsway, London WC2B 6UN (100 % Beteiligung) – (siehe lfd. Nr. 22.2).									
23	One Exchange Square London EC2A 2JN, One Exchange Square, 175 Bishopsgate	G, E	B 97 %, H 2 %, Kfz 1 %	06/2007	1991	7.273	35.653 ⁷⁾	–	K, L, R
2. Lettland									
24	Domina Shopping-Center Riga LV 1084, 3 Ieriku iela	G	B 9 %, H 87 %, A 4 %	05/2007	2002 – 2006	81.327	75.817 ⁷⁾	–	K, L, F, R

Vermietungsstand per 30.06.2009 ⁴⁾ in %	Auslaufende Mietverträge (gemessen am derzeitigen Miet- ertrag) 01.07.2009 –30.06.2010 ⁴⁾ in %	Mieteinnahmen 01.07.2008 –30.06.2009 ^{4) 5)} in TEUR	Prognostizierte Mieteinnahmen 01.07.2009 –30.06.2010 ^{4) 5) 6)} in TEUR	Gutachterliche Bewertungs- miete ^{4) 5)} in TEUR	Gutachterlicher Verkehrswert ^{4) 5)} in Mio. EUR
100,0	0,0	6.738,4 ^{10)*}	9.798,8*	9.798,8	145,6
100,0 ⁹⁾	0,0	1.558,6 ^{10)*}	5.316,8*	5.316,8	91,2
100,0	0,0	5.731,4*	5.731,4*	5.731,4	86,2
100,0	0,0	4.100,0*	4.100,0*	4.100,0	65,3
100,0	0,0	4.510,5*	4.510,5*	4.510,5	80,7
53,3	1,8	1.737,0*	1.737,0*	1.737,0	25,7
100,0	0,0	3.068,1*	3.068,1*	3.068,1	51,7
100,0	0,0	16.790,5*	16.790,5*	16.790,5	315,0
100,0	0,0	10.793,6*	10.793,6*	10.793,6	190,4
100,0	0,0	14.047,3*	14.047,3*	14.047,3	250,2
100,0	0,0	22.810,8*	22.810,8*	22.810,8	415,1
98,4	27,2	9.013,5	9.013,5	9.551,4	133,0

Fußnoten siehe Seite 88 f.

Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2009

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/ Umbau-jahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung ³⁾
3. USA									
25	Midtown I & II Atlanta, Georgia, 30303, 754 Peachtree Street & 725 West Peachtree Street	G ¹¹⁾	B 84 %, Kfz 16 %	12/2007	2001–2002	32.415	73.773 ⁷⁾	–	K, L
4. Kanada									
26	E-Commerce, Phase I Montreal, Quebec, 1350 Boulevard René-Lévesque Ouest	G, E	B 99 %, H 1 %	12/2007	2003	3.072	50.159 ⁷⁾	–	K, L, A
27	E-Commerce, Phase II Montreal, Quebec, 1360 Boulevard René-Lévesque Ouest	G, E	B 99 %, H 1 %	02/2008	2003	5.595	36.668	–	K, L, A
28	Jacobs Building Calgary, Alberta T2H2Z7, 205 Quarry Park Boulevard SE	G	B 100 %	09/2008	2008	89.520	33.339	–	K, L
29	Bell Canada Campus, Phase I Verdun/Montreal, Quebec H3E 3B3, 1 Carrefour Alexander-Graham-Bell	G	B 100 %	10/2008	2008	29.267	56.222 ⁷⁾	–	K, L
30	Bell Canada Campus, Phase II Verdun/Montreal, Quebec H3E 1Y1, 100 Chemin de la Pointe-Nord	G	B 100 %	03/2009	2009	9.913	21.900	–	K, L
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung									
1. Belgien									
31	1050 Brüssel, 8 Square de Meeûs / 36 Rue du Trône KanAm Grund Square de Meeûs S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9998 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 75.774.290,76 EUR	G, E	B 92 %, Kfz 8 %	12/2004	1978, 1995/98, 2004	10.862	40.555	–	K, L
32	Kievitplein C 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat KanAm Grund Kievitplein C S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9638 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 2.739.209,90 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.500.000,00 EUR	G	B 100 %	12/2006	2006	2.026	12.971	–	K, L
33	Kievitplein D-E-F 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat KanAm Grund Kievitplein D-E-F S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9720 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 2.337.778,21 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.000.000,00 EUR	G	B 100 %	12/2006	2006	5.007	28.468	–	K, L, A

Vermietungsstand per 30.06.2009 ⁴⁾ in %	Auslaufende Mietverträge (gemessen am derzeitigen Miet- ertrag) 01.07.2009 –30.06.2010 ⁴⁾ in %	Mieteinnahmen 01.07.2008 –30.06.2009 ^{4) 5)} in TEUR	Prognostizierte Mieteinnahmen 01.07.2009 –30.06.2010 ^{4) 5) 6)} in TEUR	Gutachterliche Bewertungs- miete ^{4) 5)} in TEUR	Gutachterlicher Verkehrswert ^{4) 5)} in Mio. EUR
100,0	0,0	11.135,9*	11.135,9*	11.135,9	177,1
100,0	0,0	8.702,6*	8.702,6*	8.702,6	150,4
100,0	6,3	7.344,7	7.432,8	6.663,3	115,4
100,0	0,0	5.331,7 ^{10) 12) *}	6.925,5 ^{12) *}	6.925,5 ¹²⁾	89,7
100,0	0,0	6.535,5 ^{10) *}	9.246,0*	9.246,0	159,0
100,0	0,0	967,0 ^{10) *}	3.601,6*	3.601,6	60,2
100,0	0,0	10.935,0*	10.935,0*	10.935,0	167,0 ¹³⁾
100,0	0,0	1.867,1*	1.867,1*	1.867,1	31,0
100,0	0,0	3.993,2*	3.993,2*	3.993,2	68,0

Fußnoten siehe Seite 88 f.

Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2009

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/ Umbau-jahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung ³⁾
34	Kievitplein Parking 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat	G	Kfz 100 %	12/2006	2006	0 ¹⁴⁾	35.991 ¹⁵⁾	–	K, L
KanAm Grund Kievitplein Parking S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9076 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 14.227.074,88 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.420.000 EUR									
35	Kievitplein A 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat	G	Ho 100 %	10/2007	2006	1.320	12.467	–	K, L
KanAm Grund Kievitplein A S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9267 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 24.584.609,50 EUR									
36	Kievitplein B 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat	G	B 97 %, H 3 %	10/2007	2006	2.077	18.755	–	K, L
KanAm Grund Kievitplein B S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9341 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 21.094.155,11 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.000.000,00 EUR									
37	Kievitplein G 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat	G	W 95 %, H 5 %	10/2007	2006	1.584	435	4.876	K, L, D
KanAm Grund Kievitplein G S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9117 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 9.070.223,27 EUR									
38	Kievitplein H 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat	G	Ho 70 %, W 26 %, H 4 %	10/2007	2006	1.209	4.891	1.782	K, L, D
KanAm Grund Kievitplein H S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9441 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 3.074.016,79 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.100.000,00 EUR									
39	Kievitplein J 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat	G	B 100 %	10/2007	2006	0 ¹⁴⁾	4.118	–	–
KanAm Grund Kievitplein J S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9902 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 4.061.635,60 EUR									
40	Kievitplein Shopping 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat	G	H 100 %	10/2007	2006	0 ¹⁴⁾	5.324	–	R, K
KanAm Grund Kievitplein Shopping S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9093 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 4.068.374,66 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.500.000,00 EUR									

Vermietungsstand per 30.06.2009 ⁴⁾ in %	Auslaufende Mietverträge (gemessen am derzeitigen Miet- ertrag) 01.07.2009 –30.06.2010 ⁴⁾ in %	Mieteinnahmen 01.07.2008 –30.06.2009 ^{4) 5)} in TEUR	Prognostizierte Mieteinnahmen 01.07.2009 –30.06.2010 ^{4) 5) 6)} in TEUR	Gutachterliche Bewertungs- miete ^{4) 5)} in TEUR	Gutachterlicher Verkehrswert ^{4) 5)} in Mio. EUR
100,0	0,0	1.367,0*	1.367,0*	1.367,0	21,5
100,0	0,0	1.505,5*	1.505,5*	1.505,5	26,0
100,0	0,0	3.041,3*	3.041,3*	3.041,3	56,0
94,5	48,8	458,0	458,0	506,7	7,9
97,6	6,8	698,8	722,0	748,1	12,6
100,0	60,9	204,7*	204,7*	204,7	2,9
100,0	0,0	352,5*	352,5*	352,5	5,6

Fußnoten siehe Seite 88 f.

Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2009

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/ Umbau-jahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung ³⁾
2. Niederlande									
41	Delftse Poort 3013 AL Rotterdam, Weena 505	G, E	B 93%, Kfz 7%	10/2005	1992	9.002	65.662 ⁷⁾	–	K, L, R, F
Delftse Poort CV, Schenkade 65, 2595 AS Den Haag (50% Beteiligung) Gesellschaftskapital: 143.350.494,00 EUR									
3. Luxemburg									
42	Atrium Business Park 8070 Bertrange, Rue du Puits Romain	G	B 80%, H 1%, Kfz 18%, A 1%	05/2007	2005	32.909	24.082 ¹⁶⁾	–	K, L, F
KanAm Grund Omegalux S.A., 5, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxembourg (100% Beteiligung) Gesellschaftskapital: 17.500.000,00 EUR Gesellschafterdarlehen: 68.484.802,03 EUR									
43	Espace Petrusse 2013 Luxembourg, Boulevard d'Avranches/ Avenue Charles de Gaulle/ Rue du Laboratoire	G	B 94%, Kfz 6%	12/2008	2008	4.387	20.225	–	K, L
KanAm Grund Espace Petrusse S.A., 7, Route d'Esch, 1470 Luxembourg (100% Beteiligung) Gesellschaftskapital: 10.000.000,00 EUR Gesellschafterdarlehen: 47.000.000,00 EUR									
4. Frankreich									
44	Cité du Retiro 75008 Paris, 10, Cité du Retiro, 33–37, Rue Boissy d'Anglas	G	B 92%, Kfz 6%, A 2%	08/2007	18. Jh./ 1968/ 1999/ 2002	7.216	21.217	–	K, L
KanAm Grund Retiro SAS, 40, Rue Jean Jaurès, 93176 Bagnolet Cedex (100% Beteiligung) Gesellschaftskapital: 6.047.400,00 EUR Gesellschafterdarlehen: 155.000.000,00 EUR									
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung									
1. USA									
45	Washington, D.C., 20001, 810 Seventh Street	G	B 85%, H 6%, Kfz 9%	02/2003	1991	3.508	24.398	–	K, L
KanAm 810 Seventh Street LP, 1025 Vermont Avenue, N.W., Washington, D.C., 20005 (94,99% Beteiligung) Gesellschaftskapital: 39.468.580,11 USD									
46	RRI Energy Plaza Houston, Texas, 77002, 1000 Main Street	G	B 83%, H 3%, Kfz 14%	09/2005	2003	5.958	77.772 ⁷⁾	–	K, L
KanAm 1000 Main LP, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801 (100% Beteiligung ¹⁷⁾) Gesellschaftskapital: 140.649.560,09 USD									
47	AMEX-Minneapolis Minneapolis, Minnesota, 55401, 1001 3rd Avenue South	G	B 93%, Kfz 7%	11/2007	1989	10.121	50.310	–	K, L
KanAm 1001 3rd Avenue South LP, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801 (100% Beteiligung ¹⁷⁾) Gesellschaftskapital: 43.518.855,80 USD									

Vermietungsstand per 30.06.2009 ⁴⁾ in %	Auslaufende Mietverträge (gemessen am derzeitigen Miet- ertrag) 01.07.2009 –30.06.2010 ⁴⁾ in %	Mieteinnahmen 01.07.2008 –30.06.2009 ^{4) 5)} in TEUR	Prognostizierte Mieteinnahmen 01.07.2009 –30.06.2010 ^{4) 5) 6)} in TEUR	Gutachterliche Bewertungs- miete ^{4) 5)} in TEUR	Gutachterlicher Verkehrswert ^{4) 5)} in Mio. EUR
100,0	0,0	5.909,7*	5.909,7*	5.909,7	96,4
100,0	4,6	7.810,5	7.904,5	8.030,0	139,4
100,0	0,0	3.257,8 ^{10)*}	6.066,8*	6.066,8	110,8
99,7	0,0	14.854,0*	14.854,0*	14.854,0	312,0
100,0	0,0	7.635,0 ^{12)*}	7.635,0 ^{12)*}	7.635,0 ¹²⁾	83,2
97,0	0,0	21.766,2 ¹²⁾	21.856,9 ¹²⁾	22.640,2 ¹²⁾	184,1
100,0	0,0	4.512,1*	4.512,1*	4.512,1	72,2

Fußnoten siehe Seite 88 f.

Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2009

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/ Umbau-jahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung ³⁾
48	AMEX-Phoenix Phoenix, Arizona, 85027, 20022 North 31st Avenue	G	B 100 %	11/2007	1985	103.559	31.348 ⁷⁾	–	K, L
KanAm 20022 North 31st Avenue LP, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801 (100 % Beteiligung ¹⁷⁾) Gesellschaftskapital: 31.178.912,61 USD									
49	AMEX-Fort Lauderdale Fort Lauderdale, Florida, 33337, 777 American Express Way	G	B 100 %	11/2007	1975	47.751	34.963	–	K, L, R
KanAm Plantation Express LP, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801 (100 % Beteiligung ¹⁷⁾) Gesellschaftskapital: 39.168.150,63 USD									
2. Kanada									
50	AMEX-Markham Markham, Ontario, L3R 4H8, 101 McNabb Street	G	B 100 %	11/2007	1983– 1987	121.402	28.493	–	K, L, F
KanAm 101 McNabb Street Corporation, 199 Bay Street, Toronto, Ontario M5L 1A9 (100 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 17.220.372,00 CAD									
3. Großbritannien									
22.2	London E14 5EP, 30 South Colonnade	G, E	H 100 %	12/2005	1990/ 2005	–	–	–	–
KanAm 30 South Colonnade Ltd., 15 Kingsway, London WC2B 6UN (100 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 200.000,00 GBP Die Immobilien-Gesellschaft hält die Handelsflächen des Objekts mit laufender Nummer 22.1, die insgesamt 7 % des gesamten Objekts 30 South Colonnade ausmachen.									

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück
E = Erbbaurecht

²⁾ B = Büro/Archiv
H = Handel/Gastronomie
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz
A = Andere
W = Wohnen
Ho = Hotel

³⁾ K = Klimaanlage
L = Lasten-, Personenaufzug
F = Fitnesscenter/Fitnessraum
R = Rolltreppe
D = Dachterrasse
A = Atrium aus Glas verbindet Gebäudeteile.

⁴⁾ Die Angaben zu den einzelnen Objekten sind abhängig von der Höhe der Beteiligungsquote.

⁵⁾ Fremdwährungsposition umgerechnet mit Stichtagskursen zum 30. Juni 2009; Kurse siehe Seite 67

⁶⁾ Die Angaben zu den prognostizierten Mieteinnahmen sind nicht vom Testat des Wirtschaftsprüfers erfasst.

⁷⁾ neues Aufmaß

⁸⁾ Nicht Grundstücksfläche, da Volumeneigentum; angegeben ist hier die Gebäudegrundfläche.

⁹⁾ Der Mietausfall wurde durch einen Kaufpreisabschlag berücksichtigt, sodass dem Anleger kein finanzieller Schaden entstanden ist.

Vermietungsstand per 30.06.2009 ⁴⁾ in %	Auslaufende Mietverträge (gemessen am derzeitigen Miet- ertrag) 01.07.2009 –30.06.2010 ⁴⁾ in %	Mieteinnahmen 01.07.2008 –30.06.2009 ^{4) 5)} in TEUR	Prognostizierte Mieteinnahmen 01.07.2009 –30.06.2010 ^{4) 5) 6)} in TEUR	Gutachterliche Bewertungs- miete ^{4) 5)} in TEUR	Gutachterlicher Verkehrswert ^{4) 5)} in Mio. EUR
100,0	0,0	2.482,9*	2.482,9*	2.482,9	39,7
100,0	0,0	3.041,1*	3.041,1*	3.041,1	50,8
100,0	0,0	1.723,1*	1.723,1*	1.723,1	26,7
100,0	0,0	10,2*	10,2*	10,2	0,1

¹⁰⁾ Immobilie erst im Berichtszeitraum erworben

¹¹⁾ Das Objekt Midtown I & II, Atlanta ist im Rahmen einer Bondstruktur erworben worden. Der *KanAm grundinvest Fonds* ist wirtschaftlicher Eigentümer, die damit verbundene Rechtsposition ist der eines Direktbesitzes gleichzustellen.

¹²⁾ Mieteinnahmen inklusive Nebenkosten

¹³⁾ hiervon direkt gehalten über Erbpacht: 30.500 TEUR

¹⁴⁾ Diese Grundstücksfläche wird bereits bei den Gesellschaften mit oberirdischen Bauten (*KanAm Grund Kievitplein A bis H*) berücksichtigt.

¹⁵⁾ Hierbei handelt es sich um eine Tiefgarage mit vier unterirdischen Geschossen mit einer Gesamtanzahl von 1.107 der Gesellschaft gehörenden Kfz-Stellplätzen im Teileigentum (1.107 / 1.150stel).

¹⁶⁾ Flächenangabe lautzeitigem Bauzustand. Geplante Erweiterung bis 2011 um drei weitere Gebäudeteile mit einer Gesamtnutzfläche von voraussichtlich 36.000 qm

¹⁷⁾ Der *KanAm grundinvest Fonds* hält gleichzeitig die Position des General Partners.

* 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.

** einschließlich der Ausgleichszahlung eines Mieters wegen Ausübung des Sonderkündigungsrechtes

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Erwerb im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2009

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten	Kaufpreis in Mio. EUR	Gesamtinvestitionskosten in Mio. EUR	Verkehrswert ¹⁾ in Mio. EUR
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Frankreich					
Pôle Tertiaire PSA 78300 Poissy, 16-26, Rue de la Faisanderie/ Boulevard Robespierre	10/2008	10/2008	133,5	144,8	145,6

Erwerb vor dem Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2009

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten	Kaufpreis in Mio. EUR	Gesamtinvestitionskosten in Mio. EUR	Verkehrswert ¹⁾ in Mio. EUR
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Frankreich					
ONYX 92110 Clichy-la-Garenne, 10/12, Rue Marc Bloch	12/2006	03/2009	80,7	84,7	91,2
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung²⁾					
Kanada					
Jacobs Building Calgary, Alberta T2H2Z7, 205 Quarry Park Boulevard SE	03/2007	09/2008	93,0	95,1	96,3
Bell Canada Campus, Phase I Verdun/Montreal, Quebec H3E 3B3, 1 Carrefour Alexander-Graham-Bell	10/2007	10/2008	115,0	158,5*	161,4
Bell Canada Campus, Phase II Verdun/Montreal, Quebec H3E 1Y1, 100 Chemin de la Pointe-Nord	04/2008	03/2009	43,2	57,5*	58,9
III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung					
Luxemburg					
Espace Petrusse 2013 Luxembourg, Boulevard d'Avranches/ Avenue Charles de Gaulle/ Rue du Laboratoire	01/2007	12/2008	k. A. **	k. A. **	110,8
KanAm Grund Espace Petrusse S.A., 7, Route d'Esch, 1470 Luxembourg (100% Beteiligung)					

¹⁾ laut Gutachten bei Übergang von Nutzen und Lasten

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

* In den Gesamtinvestitionskosten sind insbesondere die in Kanada üblicherweise vom Eigentümer zu tragenden Mieterausbaukosten enthalten.

** Der Kaufpreis darf aufgrund beiderseitiger Vertragsauflage nicht veröffentlicht werden. Wegen möglicher Rückschlüsse auf den Kaufpreis kann infolgedessen auch das Investitionsvolumen nicht genannt werden.

Verzeichnis der eingegangenen Kaufverpflichtungen

Vor dem Berichtszeitraum eingegangene Kaufverpflichtungen für Immobilien mit Übergang von Nutzen und Lasten erst nach Fertigstellung

Lage des Grundstücks	Datum der Kaufverpflichtung	Übergang von Nutzen und Lasten	Nutzungsart
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung			
Russland			
4 Immobilien-Gesellschaften im Rahmen der Projektentwicklung Vivaldi Plaza			
115114 Moskau, 8/4 Kozhevnickeskaya Street/Letniskovskaya Street	03/2008	vorauss. 4. Quartal 2010	
Zusammensetzung aus folgenden Projektgesellschaften:			
Vivaldi Plaza , 115114 Moskau, 8/4 Kozhevnickeskaya Street/Letniskovskaya Street	03/2008	vorauss. 4. Quartal 2010	Büro
Pekrix Holdings Limited (Building A), 1641 Nikosia, Zypern, 70 JF Kennedy Avenue, Papavasilou House, P.C. 1076 (100 % Beteiligung)			
Vivaldi Plaza , 115114 Moskau, 8/4 Kozhevnickeskaya Street/Letniskovskaya Street	03/2008	vorauss. 4. Quartal 2010	Büro
Mervita Holdings Limited (Building B), 1641 Nikosia, Zypern, 70 JF Kennedy Avenue, Papavasilou House, P.C. 1076 (100 % Beteiligung)			
Vivaldi Plaza , 115114 Moskau, 8/4 Kozhevnickeskaya Street/Letniskovskaya Street	03/2008	vorauss. 4. Quartal 2010	Büro
Tzortis Limited (Building C), 1641 Nikosia, Zypern, 70 JF Kennedy Avenue, Papavasilou House, P.C. 1076 (100 % Beteiligung)			
Vivaldi Plaza , 115114 Moskau, 8/4 Kozhevnickeskaya Street/Letniskovskaya Street	03/2008	vorauss. 4. Quartal 2010	Büro
Pianconero Investments Limited (Building D), 1641 Nikosia, Zypern, 70 JF Kennedy Avenue, Papavasilou House, P.C. 1076 (100 % Beteiligung)			

Im Berichtszeitraum eingegangene Kaufverpflichtungen für Immobilien mit Übergang von Nutzen und Lasten erst nach Fertigstellung

Lage des Grundstücks	Datum der Kaufverpflichtung	Übergang von Nutzen und Lasten	Nutzungsart
I. Immobilien in Ländern mit anderer Währung			
Chile			
Isidora 3000 , Santiago de Chile, Avenida Isidora Goyenechea 3000 ³⁾	08/2008	vorauss. März 2010	Büro/Handel

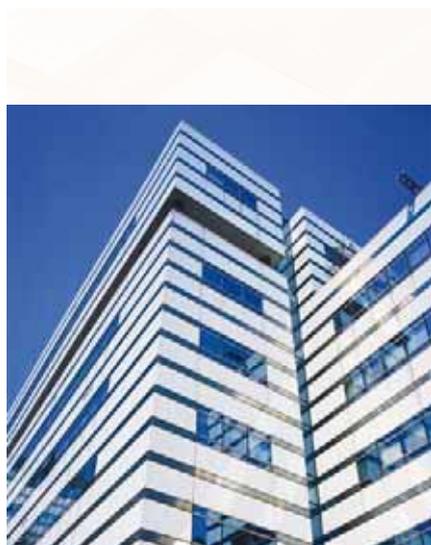
³⁾ Die Immobilie soll über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. Hierfür wurde bereits die KanAm Grund Isidora Chile Limitada, Avenida Vitacura 2939, Piso 8, Santiago de Chile gegründet.

Bestand der Liquidität zum 30. Juni 2009

I. Bestand an Geldmarktinstrumenten

Art	Käufe/ Zugänge nominal EUR	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert ¹⁾ EUR gesamt	Anteil am Fonds- vermögen in %
Schuldverschreibungen von Kreditinstituten	0,00	0,00	10.000.000,00	9.678.000,00	0,2
(davon ausländische Aussteller	0,00	0,00	10.000.000,00	9.678.000,00	0,2)

¹⁾ per 30. Juni 2009



Avenue de Suffren, Paris



Kievitplein, Antwerpen



Bell Canada Campus, Phase I & II,
Montreal

II. Währungskurs-Sicherungsgeschäfte

Die Absicherung von Fremdwährungsanlagen erfolgt durch den Terminverkauf von Devisen.

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert ¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR
Offene Positionen	449,65 Mio. USD	342.609.549,58	318.481.252,17	24.128.297,41
Offene Positionen	499,50 Mio. GBP	574.806.601,45	587.097.940,25	-12.291.338,80
Offene Positionen	584,30 Mio. CAD	364.132.155,54	358.947.450,61	5.184.704,93
Gesamt		1.281.548.306,57	1.264.526.643,03	17.021.663,54

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert am Fälligkeitstermin EUR	Ergebnis EUR
Geschlossene Positionen	1.181,85 Mio. USD	845.854.026,49	884.796.401,55	-38.942.375,06
Geschlossene Positionen	2.248,24 Mio. GBP	2.707.509.911,41	2.608.123.257,88	99.386.653,53
Geschlossene Positionen	1.609,70 Mio. CAD	1.034.020.033,70	1.016.623.537,16	17.396.496,54
Gesamt		4.587.383.971,60	4.509.543.196,59	77.840.775,01

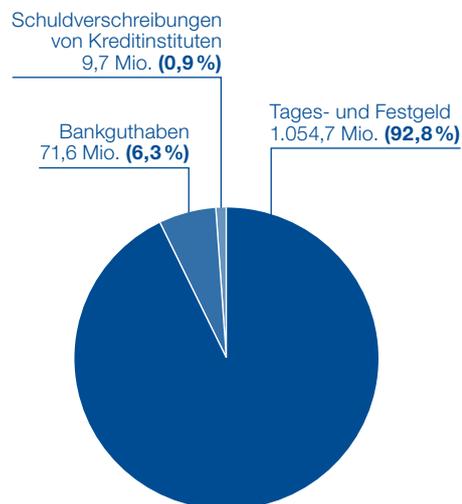
¹⁾ Devisenterminkurs vom 30. Juni 2009

USD = US-Dollar

GBP = Britisches Pfund

CAD = Kanadische Dollar

III. Liquidität gesamt in EUR



Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009

	EUR	EUR
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung: 103.766.774,02 EUR)		259.712.651,43
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 16.259.808,46 EUR)		54.879.503,78
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen		
3.1 Erträge aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 4.189.033,34 EUR)	37.538.745,32	
3.2 Erträge aus Geldmarktinstrumenten	<u>379.046,78</u>	37.917.792,10
4. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung: 428.604,80 EUR)		2.630.608,04
Summe der Erträge		355.140.555,35
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung: 1.401.391,67 EUR)	3.193.783,00	
1.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung: 1.282.643,82 EUR)	8.672.802,32	
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung ¹⁾ (davon in Fremdwährung: 483.420,75 EUR)	9.430.327,69	
1.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung: 23.217,99 EUR)	<u>876.115,91</u>	22.173.028,92
2. Erbbauzinsen (davon in Fremdwährung: 1.007.566,98 EUR)		1.007.566,98
3. Zinsen und Liquiditätsbeschaffungskosten (davon in Fremdwährung: 44.663.918,65 EUR)		115.494.257,27
4. Ausländische Steuern		6.170.255,97
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens		
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung	42.905.233,18	
5.2 Depotbankvergütung	2.598.852,82	
5.3 Sachverständigenkosten	657.362,79	
5.4 Sonstige Aufwendungen gemäß § 12 BVB	<u>4.672.433,24</u>	50.833.882,03
Summe der Aufwendungen		195.678.991,17
III. Ordentliches Nettoergebnis		159.461.564,18
IV. Ertragsausgleich		1.216.669,43
V. Ordentlicher Nettoertrag		160.678.233,61
Total Expense Ratio (TER)		
exkl. erfolgsabhängiger Vergütung	=	0,99 %
inkl. erfolgsabhängiger Vergütung	=	1,04 %

¹⁾ Davon eigene Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 6 BVB: 6,9 Mio. EUR; siehe auch die **Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung** auf Seite 95.

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2009 siehe Tabelle auf Seite 67.

Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 5 und 6 Investmentgesetz:

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwands-erstattungen zu. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an ausgewählte Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend Ver-mittlungsentgelte als so genannte »Vermittlungsfolgeprovisionen«.

Rücknahmeabschläge wurden dem *KanAm grundinvest Fonds* nicht berechnet.

Im Sondervermögen wurden keine Investmentanteile gehalten, daher fielen hierfür auch keine Verwaltungsvergütungen an.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** (259,7 Mio. EUR) wurden von den direkt gehaltenen Immobilien erzielt. Diese Position enthält auch Ausgleichsbeträge für Mindererträge akquirierter Objekte (z. B. mietfreie Zeiten), die vom Verkäufer im Rahmen der Kaufpreisfindung finanziell ausgeglichen wurden.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (54,9 Mio. EUR) betreffen mit 16,3 Mio. EUR die Ausschüttungen der amerikanischen Gesellschaften, mit 7,6 Mio. EUR die der belgischen und mit 4,2 Mio. EUR die der niederländischen Gesellschaften sowie Zinsen aus den Gesellschafterdarlehen in Luxemburg (10,2 Mio. EUR), Frankreich (10,9 Mio. EUR) und Belgien (5,7 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 37,9 Mio. EUR resultieren aus Tages- und Termingeldern sowie Zinsen aus Anzahlungen (37,5 Mio. EUR) und Zinsen aus Geldmarktinstrumenten (0,4 Mio. EUR).

Sonstige Erträge in Höhe von 2,6 Mio. EUR bestehen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR und anderen Erträgen (2,3 Mio. EUR).

Diese umfassen mit ca. 1,6 Mio. EUR eine vom Erwerber gewährte Beteiligung an dessen Abgabenreduzierung im Zuge der Objektverkäufe im Jahr 2006.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 22,2 Mio. EUR enthalten im Wesentlichen nicht umlagefähige Betriebskosten (3,2 Mio. EUR), Instandhaltungskosten (8,7 Mio. EUR), Kosten der Vermietung (1,8 Mio. EUR), eigene Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 6 BVB (6,9 Mio. EUR), Kosten für die vor Ort tätigen Fremdverwalter (0,7 Mio. EUR) sowie die sons-

tigen Kosten (mit u. a. 0,8 Mio. EUR nicht abzugsfähiger Vorsteuer).

Die **Erbbauzinsen** in Höhe von 1,0 Mio. EUR betreffen hauptsächlich die Erbpachtzinsen für die Immobilien E-Commerce, Phase I und E-Commerce, Phase II in Montreal, Kanada mit 0,6 Mio. EUR bzw. 0,4 Mio. EUR.

Die **Zinsaufwendungen und Liquiditätsbeschaffungskosten** in Höhe von insgesamt 115,5 Mio. EUR betreffen die für die direkt gehaltenen Immobilien aufgenommenen Darlehen sowie kurzfristige Kredite (95,9 Mio. EUR) und Liquiditätsbeschaffungskosten, die im Zusammenhang mit der Aufhebung der Kaufverpflichtung Citydel, Moskau, Russland angefallen sind (19,6 Mio. EUR).

Die **Ausländischen Steuern** (6,2 Mio. EUR) betreffen Ertragsteuern auf das im Ausland erzielte Einkommen (15,4 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen (7,1 Mio. EUR) sowie Steuererstattungen (2,1 Mio. EUR).

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** in Höhe von 50,8 Mio. EUR enthalten die Vergütung für die Fondsverwaltung (42,9 Mio. EUR), die Depotbankvergütung (2,6 Mio. EUR), Sachverständigenkosten (0,6 Mio. EUR) sowie Kosten des Jahresberichtes, Beratungskosten, Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Finanzierungs-, Kontoführungs- und Depotkosten (4,7 Mio. EUR).

Die Fondsverwaltungsgebühr liegt mit derzeit 0,825 % p.a. des Fondsvermögens deutlich unter dem nach § 12 Abs. 1 BVB möglichen Höchstsatz von 1,5 % p.a. Die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung wurde in Höhe von 0,05 % dem Fonds belastet. Daneben erhielt die Kapitalanlagegesellschaft Erträge aus der Kaufvergütung in Höhe von insgesamt 10,9 Mio. EUR. Diese sind in den Anschaffungskosten enthalten.

Die bei Erwerb und Veräußerung einer Immobilie bzw. einer Immobilien-Gesellschaft einmalige Vergütung von bis zu 2 % des vom Sachverständigenausschuss ermittelten Wertes wurde nicht ausgeschöpft. Stattdessen wurden nur 1,64 % berechnet.

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** beträgt 1,2 Mio. EUR und ergibt sich aus den im Anteilpreis am jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich das **Ordentliche Nettoergebnis** in Höhe von 159,5 Mio. EUR. Unter Einbeziehung des Ertragsausgleichs beläuft sich der **Ordentliche Nettoertrag** auf 160,7 Mio. EUR (Vorjahr: 169,1 Mio. EUR).

Total Expense Ratio

Die **TER (Total Expense Ratio)** ist die Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen in Prozent. Sie enthält die folgenden Positionen: Vergütung an die Fondsverwaltung, Depotbankvergütung, Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten und Finanzierungskosten) und beträgt 0,99 % exklusive der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung bzw. 1,04 % inklusive der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung. Die TER ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, da die Verwaltungsvergütung insbesondere infolge des bei der Gesellschaft angefallenen Mehraufwands für die Verwaltung ausländischer Immobilien-Gesellschaften erhöht werden musste.

Berechnung der Ausschüttung

	EUR	Insgesamt EUR	Pro Anteil EUR
Ordentliches Nettoergebnis	159.461.564,18		
Ertragsausgleich	1.216.669,43		
Ordentlicher Nettoertrag		160.678.233,61	1,89
Realisierte Gewinne			
bei Immobilien ¹⁾			
steuerlicher Gewinn	15.874.397,91		
Ertragsausgleich	<u>61.177,57</u>	15.935.575,48	0,19
bei Devisentermingeschäften	77.840.775,01		
Ertragsausgleich	<u>878.464,28</u>	78.719.239,29	0,93
Vortrag aus dem Vorjahr	534.247.431,14		
Einkauf in den Gewinnvortrag ²⁾	<u>64.407.939,84</u>	598.655.370,98	7,06
Einbehalt von Überschüssen gemäß § 13 Abs. 2 BVB		1.606.782,34	0,02
Für Ausschüttung verfügbar		852.381.637,02	10,05
Vortrag auf neue Rechnung		640.395.669,52	7,55
Ausschüttung		211.985.967,50	2,50

¹⁾ Die realisierten Gewinne aus Immobilien resultieren aus der Verminderung des Steueraufwands von vier bereits in vorangegangenen Geschäftsjahren veräußerten Immobilien.

²⁾ Der Wert eines bestehenden Gewinnvortrags würde bei einer steigenden Zahl umlaufender Anteile pro Anteil sinken. Mit dem Einkauf in den Gewinnvortrag wird diesem Verwässerungseffekt zulasten bestehender Anleger entgegengewirkt.

Vom ordentlichen Nettoertrag des Geschäftsjahres 2008/2009 (160.678.233,61 EUR) wird ein Betrag von 1.606.782,34 EUR für künftige Instandsetzungen einbehalten.

Es wird eine Ausschüttung pro Anteil in Höhe von 2,50 EUR vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 84.794.387 Stück ergibt dies einen Betrag von 211.985.967,50 EUR.

Es werden 640.395.669,52 EUR in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt.

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben gemäß § 44 Absatz 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens *KanAm grundinvest Fonds* für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2008 bis 30. Juni 2009 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichtes nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Absatz 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 Jahresbericht 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 Wirksam-

keit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Nürnberg, 10. September 2009

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Reiß) (gez. ppa. Dirnaichner)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften (ab dem 1. Januar 2009 geltendes Recht)

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 im Verkaufsprospekt 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 ausschüttungsgleichen 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 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.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z. B. Spenden) geltend gemacht werden.

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, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens unterliegen bei Inlandsverwahrung 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 und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

¹⁾ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als ein Jahr beträgt.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft 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.

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 % zuzüglich Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein.

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

Gewinne aus dem Verkauf in- und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehn-

jahresfrist, 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 werden, 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 Terminge-

schäfte 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 (siehe Seite 98).

Inländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Inländische Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.

Bei Ausschüttung oder Thesaurierung wird von der inländischen Dividende ein Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) von der Kapitalanlagegesellschaft vorgenommen. Die depotführende Stelle berücksichtigt bei Ausschüttungen zudem einen ggf. vorliegenden Antrag auf Kirchensteuer-einbehalt.

Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Anderenfalls kann er den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unter Beifügung der steuerlichen Bescheinigung der depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften 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 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 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 Privatanleger 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 Anteile an einem Sondervermögen, die vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden, von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Beträgt der aus »privaten Veräußerungsgeschäften« erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 600 EUR, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteile außerhalb der Spekulationsfrist 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 Seite 104) 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 (so genannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zins-erträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig¹⁾. 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 in- und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung in- 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 eines Doppelbesteuerungsabkommens) 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.

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:

¹⁾ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

- 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 ganz ¹⁾ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) 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 vorangegangenen Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 101).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien

unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer von 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 Immobilienkapitalgesellschaften)

Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei²⁾. Bei einkommensteuerpflichtigen Anlegern sind diese Erträge zu 40 % steuerfrei (Teileinkünfteverfahren).

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

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körper-

schaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamts vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Einnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein. Bei einkommensteuerpflichtigen Anlegern ist in diesem Fall nur der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften 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 Anle-

¹⁾ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.
²⁾ 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

ger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommen- 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 steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommen- 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.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungs-

tungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei¹⁾, 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 Immobilienkapitalgesellschaften herrühren (so genannter Aktiengewinn). Bei Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerfrei.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungs- t ä g l i c h a l s P r o z e n t s a t z d e s W e r t e s d e s I n v e s t m e n t a n t e i l s .

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. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. 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. Zustän-

dig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Solidaritätszuschlag

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

Fällt kein Steuerabzug an – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorlage einer NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen.

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.

¹⁾ 5% des steuerfreien Veräußerungsgewinnes gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Ausländische Quellensteuer

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

Die Kapitalanlagegesellschaft 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 Kapitalanlagegesellschaft 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 Investmentgesellschaft 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 einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. 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.

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen gemäß § 40 InvG 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.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sog. steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Sondervermögen Anteile an anderen inländischen Sondervermögen und Investment-Aktiengesellschaften, EG-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EG-Investmentanteile sind, erworben hat (Zielfonds i. S. d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere, soweit das Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 %

des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens angesetzt.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist zudem bestrebt, Besteuerungsgrundlagen außerhalb des § 5 Abs. 1 InvStG (wie insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

EU-Zinsrichtlinie/ Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rats 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, den 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 Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in Höhe von 20% (ab 1. Juli 2011: 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 Offenlegung 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 Kapitalanlagegesellschaft 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 Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu ver-

senden. 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 40%-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 (die 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 das Sondervermögen nach

Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber 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 2009 mindestens 836.498 Anteile am *KanAm grundinvest Fonds* hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen *KanAm grundinvest Fonds* zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände 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 Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommen- oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Einkommensteuerliche Zwischengewinne vom 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009

Der einkommensteuerliche Zwischengewinn betrug vom 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009 bewertungstglich 0,00 EUR.

Immobilien- und Aktiengewinne vom 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009

Datum	Immobilien- gewinn in %	Akti- gewinn in %												
01.07.2008	15,58	0,26	09.09.2008	15,83	0,05	19.11.2008	16,73	0,14	04.02.2009	18,28	-0,69	17.04.2009	18,98	-0,73
02.07.2008	15,35	0,09	10.09.2008	15,85	0,05	20.11.2008	16,74	0,14	05.02.2009	18,28	-0,69	18.04.2009	19,00	-0,73
03.07.2008	15,35	0,09	11.09.2008	15,87	0,05	21.11.2008	16,76	0,15	06.02.2009	18,29	-0,69	21.04.2009	19,02	-0,73
04.07.2008	15,36	0,09	12.09.2008	15,90	0,05	22.11.2008	16,76	0,15	07.02.2009	18,31	-0,69	22.04.2009	19,05	-0,73
05.07.2008	15,38	0,09	13.09.2008	15,94	0,05	25.11.2008	16,76	0,15	10.02.2009	18,32	-0,69	23.04.2009	19,06	-0,73
08.07.2008	15,36	0,06	16.09.2008	15,93	0,05	26.11.2008	16,77	0,15	11.02.2009	18,34	-0,69	24.04.2009	19,07	-0,73
09.07.2008	15,38	0,06	17.09.2008	15,95	0,05	27.11.2008	16,77	0,15	12.02.2009	18,33	-0,69	25.04.2009	19,07	-0,72
10.07.2008	15,38	0,06	18.09.2008	15,94	0,05	28.11.2008	16,78	0,15	13.02.2009	18,33	-0,69	28.04.2009	19,08	-0,72
11.07.2008	15,38	0,06	19.09.2008	15,95	0,05	29.11.2008	16,79	0,15	14.02.2009	18,33	-0,69	29.04.2009	19,11	-0,72
12.07.2008	15,39	0,06	20.09.2008	15,90	0,05	02.12.2008	16,81	0,15	17.02.2009	18,35	-0,69	30.04.2009	19,18	-0,72
15.07.2008	15,38	0,06	23.09.2008	15,97	0,05	03.12.2008	16,82	0,15	18.02.2009	18,36	-0,69	01.05.2009	19,17	-0,72
16.07.2008	15,39	0,06	24.09.2008	15,93	0,05	04.12.2008	16,83	0,15	19.02.2009	18,38	-0,69	05.05.2009	19,18	-0,72
17.07.2008	15,39	0,06	25.09.2008	15,93	0,05	05.12.2008	16,82	0,15	20.02.2009	18,38	-0,69	06.05.2009	19,20	-0,73
18.07.2008	15,41	0,06	26.09.2008	15,93	0,05	06.12.2008	16,82	0,14	21.02.2009	18,39	-0,69	07.05.2009	19,20	-0,73
19.07.2008	15,43	0,06	27.09.2008	15,93	0,05	09.12.2008	16,84	0,14	24.02.2009	18,40	-0,69	08.05.2009	19,21	-0,73
22.07.2008	15,43	0,06	30.09.2008	15,93	0,05	10.12.2008	16,90	0,14	25.02.2009	18,41	-0,72	09.05.2009	19,21	-0,73
23.07.2008	15,44	0,06	01.10.2008	16,60	0,05	11.12.2008	16,92	0,14	26.02.2009	18,42	-0,71	12.05.2009	19,21	-0,72
24.07.2008	15,44	0,06	02.10.2008	16,61	0,05	12.12.2008	16,92	0,14	27.02.2009	18,46	-0,73	13.05.2009	19,21	-0,73
25.07.2008	15,47	0,06	03.10.2008	16,62	0,05	13.12.2008	16,92	0,15	28.02.2009	18,46	-0,73	14.05.2009	19,20	-0,73
26.07.2008	15,47	0,06	07.10.2008	16,66	0,05	16.12.2008	16,94	0,15	03.03.2009	18,50	-0,72	15.05.2009	19,21	-0,73
29.07.2008	15,47	0,06	08.10.2008	16,74	0,05	17.12.2008	16,99	0,15	04.03.2009	18,51	-0,73	16.05.2009	19,22	-0,73
30.07.2008	15,47	0,06	09.10.2008	16,72	0,05	18.12.2008	17,01	0,15	05.03.2009	18,51	-0,73	19.05.2009	19,22	-0,73
31.07.2008	15,48	0,06	10.10.2008	16,71	0,05	19.12.2008	16,99	0,15	06.03.2009	18,55	-0,73	20.05.2009	19,26	-0,73
01.08.2008	15,50	0,06	11.10.2008	16,66	0,05	20.12.2008	16,97	0,15	07.03.2009	18,56	-0,72	21.05.2009	19,27	-0,73
02.08.2008	15,51	0,06	14.10.2008	16,64	0,05	23.12.2008	17,03	0,15	10.03.2009	18,55	-0,72	23.05.2009	19,27	-0,73
05.08.2008	15,54	0,06	15.10.2008	16,69	0,05	24.12.2008	17,09	0,15	11.03.2009	18,56	-0,73	26.05.2009	19,26	-0,73
06.08.2008	15,53	0,06	16.10.2008	16,71	0,05	30.12.2008	17,11	0,15	12.03.2009	18,55	-0,73	27.05.2009	19,27	-0,72
07.08.2008	15,55	0,06	17.10.2008	16,74	0,05	31.12.2008	17,20	0,15	13.03.2009	18,56	-0,73	28.05.2009	19,29	-0,73
08.08.2008	15,56	0,06	18.10.2008	16,75	0,05	03.01.2009	17,18	0,15	14.03.2009	18,59	-0,73	29.05.2009	19,14	-0,56
09.08.2008	15,56	0,06	21.10.2008	16,79	0,05	06.01.2009	17,22	0,15	17.03.2009	18,59	-0,73	30.05.2009	19,20	-0,56
12.08.2008	15,61	0,05	22.10.2008	16,86	0,05	07.01.2009	17,28	0,15	18.03.2009	18,65	-0,73	03.06.2009	19,20	-0,56
13.08.2008	15,63	0,05	23.10.2008	16,79	0,06	08.01.2009	17,32	0,15	19.03.2009	18,67	-0,72	04.06.2009	19,22	-0,56
14.08.2008	15,64	0,05	24.10.2008	16,74	0,06	09.01.2009	17,31	0,15	20.03.2009	18,66	-0,73	05.06.2009	19,22	-0,56
15.08.2008	15,61	0,05	25.10.2008	16,69	0,06	10.01.2009	17,33	0,15	21.03.2009	18,63	-0,73	06.06.2009	19,22	-0,56
16.08.2008	15,62	0,05	28.10.2008	16,64	0,06	13.01.2009	17,33	0,15	24.03.2009	18,65	-0,73	09.06.2009	19,21	-0,56
19.08.2008	15,64	0,05	29.10.2008	16,65	0,06	14.01.2009	17,38	0,14	25.03.2009	18,70	-0,73	10.06.2009	19,26	-0,60
20.08.2008	15,66	0,06	30.10.2008	16,67	0,06	15.01.2009	17,38	0,15	26.03.2009	18,71	-0,73	11.06.2009	19,27	-0,60
21.08.2008	15,65	0,05	31.10.2008	16,68	0,06	16.01.2009	17,39	0,15	27.03.2009	18,73	-0,73	13.06.2009	19,27	-0,60
22.08.2008	15,75	0,05	01.11.2008	16,73	0,06	17.01.2009	17,41	0,14	28.03.2009	18,74	-0,73	16.06.2009	19,29	-0,60
23.08.2008	15,75	0,05	04.11.2008	16,76	0,06	20.01.2009	17,42	0,14	31.03.2009	18,77	-0,73	17.06.2009	19,32	-0,60
26.08.2008	15,75	0,05	05.11.2008	16,69	0,15	21.01.2009	17,44	0,14	01.04.2009	18,79	-0,73	18.06.2009	19,32	-0,59
27.08.2008	15,77	0,05	06.11.2008	16,70	0,15	22.01.2009	18,15	-0,70	02.04.2009	18,78	-0,73	19.06.2009	19,32	-0,59
28.08.2008	15,79	0,05	07.11.2008	16,70	0,15	23.01.2009	18,15	-0,70	03.04.2009	18,79	-0,73	20.06.2009	19,32	-0,59
29.08.2008	15,80	0,05	08.11.2008	16,72	0,15	24.01.2009	18,16	-0,70	04.04.2009	18,80	-0,73	23.06.2009	19,34	-0,59
30.08.2008	15,79	0,05	11.11.2008	16,72	0,14	27.01.2009	18,19	-0,70	07.04.2009	18,81	-0,73	24.06.2009	19,39	-0,59
02.09.2008	15,79	0,05	12.11.2008	16,72	0,14	28.01.2009	18,22	-0,70	08.04.2009	18,84	-0,73	25.06.2009	19,38	-0,59
03.09.2008	15,79	0,05	13.11.2008	16,74	0,14	29.01.2009	18,20	-0,70	09.04.2009	18,87	-0,73	26.06.2009	19,39	-0,59
04.09.2008	15,79	0,05	14.11.2008	16,74	0,14	30.01.2009	18,21	-0,69	10.04.2009	18,89	-0,73	27.06.2009	19,40	-0,59
05.09.2008	15,80	0,05	15.11.2008	16,73	0,14	31.01.2009	18,23	-0,69	15.04.2009	18,89	-0,73	30.06.2009	19,60	-0,76
06.09.2008	15,80	0,05	18.11.2008	16,71	0,14	03.02.2009	18,27	-0,69	16.04.2009	18,96	-0,73			

Dem Anleger bekannt zu gebende Besteuerungsgrundlagen

Pflichtmitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (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	2,5000	0,5109	3,0109
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	2,5000	0,5109	3,0109
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	2,5000	0,5109	3,0109
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	2,5000	0,5109	3,0109
	(Barausschüttung)	(2,5000)		
	sowie die in der Ausschüttung enthaltenen ausschüttungsgleichen Erträge der Vorjahre, getrennt nach einzelnen Geschäftsjahren ²⁾	0,0308		
b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge (4 Nachkommastellen) ³⁾	0,6775 ^{3a)}	0,0043	0,6818
c)	In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene			
aa)	aufgehoben			
bb)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge im Sinne des § 3 Nr. 40 EStG (100%) ⁴⁾	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	Erträge im Sinne des § 8b Abs. 1 KStG ⁵⁾	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 3 Nr. 40 EStG (100%) ⁴⁾	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 8b Abs. 2 KStG ⁶⁾	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	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
hh)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁷⁾	0,6775	0,0043	0,6818
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG) ⁷⁾	0,6775	0,0043	0,6818
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG) ⁷⁾	0,6775	0,0043	0,6818
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG) ⁷⁾	0,6775	0,0043	0,6818
	davon entfallen auf Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0716	0,0000	0,0716
	davon entfallen auf Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,6059	0,0043	0,6102
jj)	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
	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	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer berechtigen			
	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	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
d)	Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung im Sinne von			
	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁸⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG) ⁸⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG) ⁸⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG) ⁸⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	§ 7 Abs. 3 InvStG			
	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
e)	Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer 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) ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG) ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG) ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	§ 7 Abs. 3 InvStG			
	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
f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und			
aa)	nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG in Verbindung mit § 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
	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	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	nach § 4 Abs. 2 und 3 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
	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	0,0000	0,0000	0,0000

Pflichtmitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (InvStG)	Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
cc) nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
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	0,0000	0,0000	0,0000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG ¹⁰⁾	0,9299	0,0168	0,9467
h) aufgehoben			

Erläuterungen zu den Besteuerungsgrundlagen

- 1) Der Betrag der Ausschüttung enthält anrechenbare und abziehbare ausländische Quellensteuern.
- 2) Mitgeteilt werden die nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Erträge. Nach investimentrechtlichen Vorschriften ermittelt, beläuft sich der Betrag auf 37.002.595,62 EUR bzw. 0,4364 EUR pro Schein. Es handelt sich ausschließlich um im Geschäftsjahr 2007/2008 einbehaltene Erträge.
- 3) 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.
- 3a) Die nicht abzugsfähigen Werbungskosten i.S.v. § 3 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 InvStG sind in voller Höhe in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthalten. Sie betragen 0,0000 EUR je Anteil, da ausschließlich nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge einbehalten wurden (vgl. dazu auch BMF-Schreiben vom 18. August 2009, Rz. 60).
- 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) cc) bis ff) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 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) cc) bis ff) 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) cc) bis ff) 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) Die angegebenen Beträge entsprechen der grundsätzlich anzuwendenden Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer. Im Einzelfall können sich, z. B. aufgrund von NV-Bescheinigungen, anlegerspezifische Abweichungen ergeben.
- 9) bei Depotverwahrung
- 10) 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.

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Prüfung der steuerlichen Angaben

An die Kapitalanlagegesellschaft KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH (nachfolgend die Gesellschaft).

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu prüfen, ob die von der Gesellschaft für das Investmentvermögen *KanAm grundinvest Fonds* für den Zeitraum vom 01. Juli 2008 bis 30. Juni 2009 zu veröffentlichenden Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die Ermittlung beruht auf der Rechnungslegung und dem Jahresbericht nach § 44 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) für den betreffenden Zeitraum. Sie besteht aus einer Überleitungsrechnung aufgrund steuerlicher Vorschriften und der Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des InvStG zu veröffentlichenden Angaben in Übereinstimmung mit den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Unsere Prüfung erfolgt auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Rechnungslegung und des geprüften Jahresberichtes. Unserer Beurteilung unterliegen die darauf beruhende Überleitungsrechnung und die zur Bekanntmachung bestimmten Anga-

ben. Unsere Prüfung erstreckt sich insbesondere auf die steuerliche Qualifikation von Kapitalanlagen, von Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerlicher Aufzeichnungen.

Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind. Bei der Festlegung von Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Investmentvermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung der Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerlichen Angaben überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können. Dies gilt ins-

besondere hinsichtlich der Zuordnung von Zinserträgen und Dividenden zu Betriebsstätten sowie der steuerlichen Behandlung der für Anteile an Investmentvermögen (Zielfonds) in der Vergangenheit ausgewiesenen Zwischengewinne und der daraus resultierenden Verlustverrechnung. Die Zielfonds hatten keinen Ertragsausgleich gerechnet.

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

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Nürnberg, 10. September 2009

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Schulz)

Rechtsanwalt/Steuerberater

(gez. ppa. Dirnaichner)

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttung

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen in EUR
Ausschüttung je Anteil	2,5000	2,5000
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung	0,0000	0,0000
Steuerfreier Anteil der Ausschüttung ¹⁾	2,5000	2,5000

¹⁾ Insbesondere steuerfreie Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, die aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen in Deutschland für einkommensteuerpflichtige betriebliche Anleger dem Progressionsvorbehalt in Höhe von 0,6818 EUR je Anteil unterliegen.

Abgeltungsteuerpflichtige Erträge

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen in EUR
Bemessungsgrundlage je Anteil	0,00	0,00
Abgeltungsteuer bei Depotverwahrung (25 %)	0,00	0,00
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,00	0,00

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Abgeltungsteuer (§ 7 InvStG) wird auf Anweisung der Finanzbehörde wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen abgeltungsteuerpflichtigen Erträge (0,00 EUR je Anteil im Privat- und Betriebsvermögen) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (1. Oktober 2009) beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus errechnet sich je nach Verwah-

rungsart die Abgeltungsteuer. Auf diesen Betrag wird zunächst 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 Steuermindere rung gutgeschrieben. Andernfalls erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Abgeltungsteuer.

Anlageerfolg

	Insgesamt in EUR
Ausschüttung Vorjahr im Geschäftsjahr	2,50
Wertzuwachs im Geschäftsjahr	0,26
Gesamtertrag	2,76

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft:

KanAm Grund
Kapitalanlagegesellschaft mbH
MesseTurm
60308 Frankfurt am Main

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
5,2 Mio. EUR
Eigenmittel nach InvG am 31.12.2008:
5,8 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,
HRB 52360
Gegründet am 06.10.2000

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

Dr. Alexander Georgieff
Rechtsanwalt, Frankfurt
– stellv. Vorsitzender –

Klaus Hohmann
Rechtsanwalt,
Fellow of the Royal Institution of
Chartered Surveyors, Kelkheim

Alexander Mettenheimer
Persönlich haftender Gesellschafter
der Merck Finck & CO Privatbankiers,
München

Dr. Christian Olearius
Persönlich haftender Gesellschafter
der M.M.Warburg & CO KGaA,
Hamburg

Franz Freiherr von Perfall
Mitglied des Aufsichtsrates der
KanAm International GmbH, München

Gesellschafter:

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

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Kleinert*
Matti Kreutzer*
Carmen Reschke*
Heiko Hartwig

* zugleich Geschäftsführer der
KanAm Grund
Spezialfondsgesellschaft mbH

Depotbank:

M.M.Warburg & CO KGaA, Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
125,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2008:
321,8 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Nürnberg

Sachverständigenausschuss:

Für die Bewertung der Immobilien ist nach dem Investmentgesetz ein Sachverständigenausschuss zuständig, der sich aus unabhängigen, zuverlässigen und fachlich geeigneten Persönlichkeiten zusammensetzen muss. Alle Sachverständigen sind Mitglied im BII Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. Dem Sachverständigenausschuss für den *KanAm grundinvest Fonds* gehören an:

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

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

Dr. Ing. AIV Klaus Keunecke, Berlin
Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken

Peter Haeffs, Düsseldorf
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Industrie- und Gewerbegrundstücken sowie Gewerbebaum-Mieten

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



KanAm grundinvest Fonds

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