

# *KanAm*

**grundinvest Fonds**

OFFENER IMMOBILIENFONDS



## HALBJAHRESBERICHT

zum 31. Dezember 2009

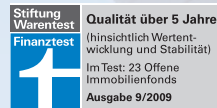
# IN QUALITÄT INVESTIERT

Die Qualität des **KanAm grundinvest Fonds** findet ihre Anerkennung in zahlreichen Preisen und Auszeichnungen. Es sind seine klare Investitionsstrategie und sein professionelles Asset-Management, die den **KanAm grundinvest Fonds** prägen: Er erwirbt Immobilien von hoher Qualität, die langfristig an bonitätsstarke Unternehmen vermietet sind. Experten sind sich einig: Solche Core-Immobilien wie RRI Energy Plaza repräsentieren Stabilität in Wert und Ertrag und werden weiter an Attraktivität gewinnen.

RRI Energy Plaza, Houston  
[Immobilienverzeichnis S. 52 / Nr. 45]



»Euro« und  
»Euro am Sonntag«:  
Immer vorne dabei, wenn es  
um die Performance geht



Qualität über 5 Jahre  
(hinsichtlich Wertent-  
wicklung und Stabilität)  
Im Test: 23 Offene  
Immobilienfonds  
Ausgabe 9/2009

**1. Platz**  
für den  
*KanAm grundinvest Fonds*

»Finanztest«:  
Qualität über fünf Jahre  
auf höchstem Niveau



Offene Immobilienfonds  
*KanAm grundinvest Fonds*

**1. Rang**

Ausgabe 08/2009

»ÖKO-TEST«:  
Spitzenreiter im Vergleich  
unterschiedlicher  
Assetklassen

**Fondsrating**

*KanAm grundinvest Fonds*



Januar 2010

Feri EuroRating  
Services AG: Vollrating  
mit Gesamtnote  
»Sehr gut« (A)  
zum fünften Mal in Folge

**Management-  
qualität**



Hervorragend

Feri EuroRating  
Services AG: Hervorra-  
gendes Management  
verbessert Qualität erfolg-  
reich und kontinuierlich.

	Stand: 31.12.2009	Stand: 30.06.2009
Fondsvermögen	4.260.163.266,87 EUR	4.902.883.493,66 EUR
Immobilienvermögen gesamt	5.987.461.009,71 EUR	6.131.849.126,46 EUR
davon direkt gehalten	4.524.260.576,54 EUR	4.648.640.537,51 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.463.200.433,17 EUR	1.483.208.588,95 EUR
Anzahl der Immobilien	49	50
davon direkt gehalten	29	30
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>1)</sup>	20	20
Ankäufe von Immobilien	0	1
davon direkt gehalten	0	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0
Nutzen-/Lasten-Übergang von Immobilien im Berichtsjahr aus Kaufverpflichtungen der Vorjahre	0	5
davon direkt gehalten	0	4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	1
Bestehende Kaufverpflichtungen für Immobilien ohne Nutzen- / Lasten-Übergang	5	5
davon für Direkterwerb	1	1
davon für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4	4
Verkäufe von Immobilien	1	0
davon direkt gehalten	1	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0
Auslandsanteil Immobilien <sup>2)</sup>	100 %	100 %
Mittelzufluss (netto)	-522.409.079,92 EUR	531.600.539,47 EUR
Anlageerfolg p.a. <sup>3)</sup>	4,0 %	5,0 %
Anlageerfolg über 5 Jahre <sup>3)</sup>	30,9 %	32,2 %
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung <sup>4)5)</sup>	-	100 %
Vermietungsquote <sup>6)</sup>	98,6 %	98,6 %
Liquiditätsquote	13,8 %	23,2 %
Total Expense Ratio (TER) <sup>5)7)</sup>		
exkl. erfolgsabhängiger Vergütung	-	0,99 %
inkl. erfolgsabhängiger Vergütung	-	1,04 %
Anteilumlauf in Stück	75.750.319	84.794.387
Anteilwert	56,23 EUR <sup>8)</sup>	57,82 EUR
Ausgabepreis	59,32 EUR <sup>8)</sup>	61,00 EUR
Ausschüttung je Anteil	-	2,50 EUR
Termin der Ausschüttung	-	01.10.2009

<sup>1)</sup> Teilflächen einer direkt erworbenen Immobilie werden über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

<sup>2)</sup> Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

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

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

<sup>5)</sup> Eine Berechnung erfolgt nur zum Geschäftsjahresende.

<sup>6)</sup> Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete

<sup>7)</sup> Eine erfolgsabhängige Vergütung wird gemäß § 12 Abs. 1 BVB ab einer Rendite von über 4,1 % p.a. berechnet.

<sup>8)</sup> unter Berücksichtigung der Ausschüttung des vorangegangenen Geschäftsjahres am 1. Oktober 2009 in Höhe von 2,50 EUR

**KanAm grundinvest Fonds**

WKN: 679 180

ISIN: DE0006791809

# ***KanAm grundinvest Fonds***

Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2009



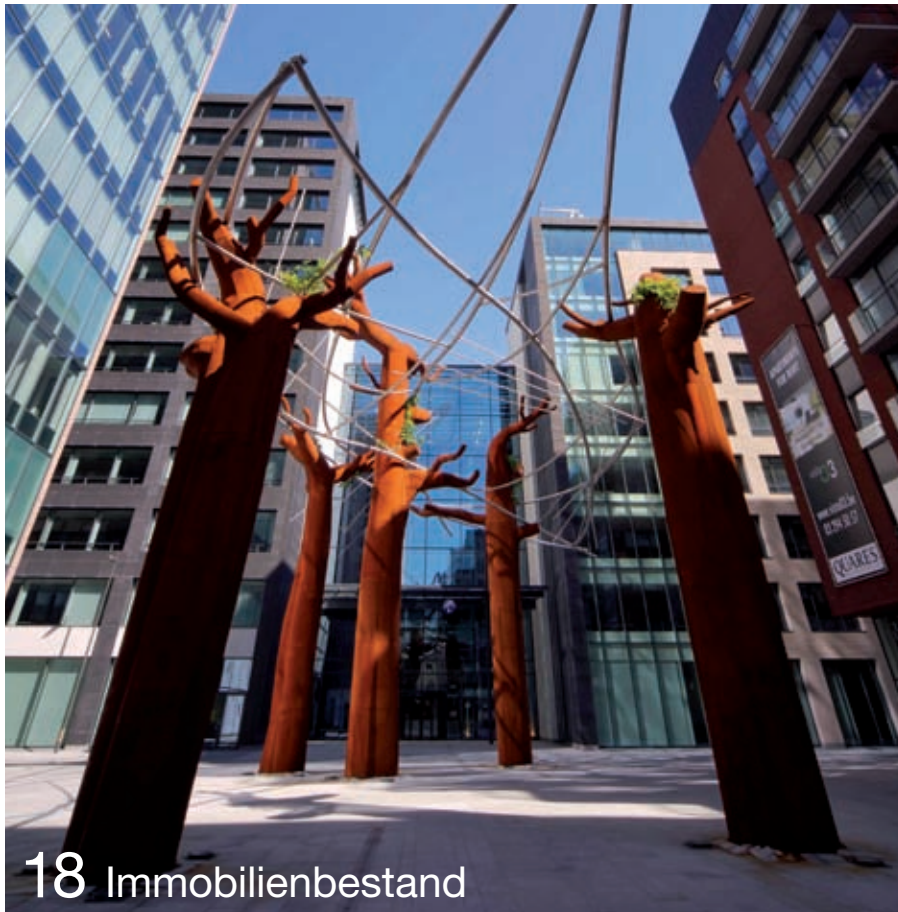
- ▶ Wer bei Auflegung am 15. November 2001 die Summe von 10.000 EUR investierte, besaß am 31. Dezember 2009 Anteile im Wert von 16.067 EUR\*.

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

---

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von *KanAm grundinvest Fonds*-Anteilen zusammen mit dem aktuellen Verkaufsprospekt und dem aktuellen Jahresbericht anzubieten.

---



18 Immobilienbestand



06 Strategie

**Fondsrating**  
*KanAm grundinvest Fonds*

**A**  
 Sehr gut

08 Feri Immobilienfonds Rating

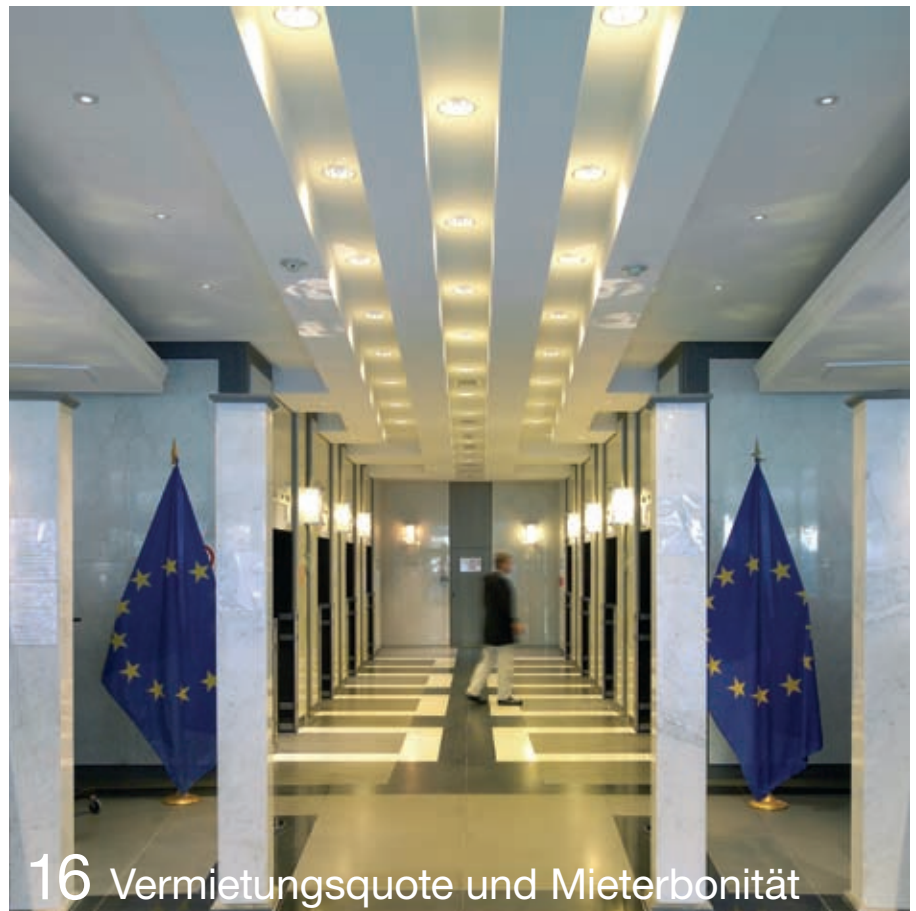
**Bericht des Fondsmanagements**

- [04] Bericht des Fondsmanagements
- [06] Strategie
- [08] Feri Immobilienfonds Rating
- [12] Immobilienportfoliostruktur
- [14] Restlaufzeiten der Mietverträge
- [16] Vermietungsquote und Mieterbonität
- [18] Immobilienbestand
- [20] Maßnahmen im Berichtszeitraum
- [24] Verkauf CityOne, Lyon
- [25] Kredite und Währungsrisiken
- [28] Hintergrundinformationen und Ausblick

**Hintergründe**

- [05] Mehrfach ausgezeichnet
- [07] KanAm Grund erwirbt Mitgliedschaft im U.S. Green Building Council
- [09] Feri Immobilienfonds Rating – Ratingergebnis
- [30] Marktanalyse
- [38] Investmentänderungsgesetz
- [39] BVI-Maßnahmen

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 Halbjahresbericht nach den Vorschriften des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 79 InvG in der bis zum 27. Dezember 2007 geltenden Fassung.



## Zahlen und Fakten

- [43] Vermietung
- [44] Vermögensaufstellung
- [48] Immobilienverzeichnis
- [54] Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- [54] Verzeichnis der eingegangenen Kaufverpflichtungen
- [55] Bestand der Liquidität
- [56] Gremien

## Bericht des Fondsmanagements

Mit seinen Merkmalen Vollvermietung, Immobilienattraktivität und Ertrag präsentiert sich der **KanAm grundinvest Fonds** als Qualitätssieger in Serie. Für sein Asset-Management, ausgerichtet auf so genannte Core-Immobilien, hat Stabilität höchste Bedeutung.



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

### Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

kurz nach Beginn des Berichtszeitraumes, am 8. Juli 2009, nahm der *KanAm grundinvest Fonds* nach rund achtmonatiger Unterbrechung die Rücknahme von Anteilen wieder auf. Unsere Planung für den Termin der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme orientierte sich an dem Ziel, ausreichend Liquidität für die bevorstehenden Anteilrückgaben zu schaffen und darüber hinaus eine belastbare Liquiditätsquote für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des *KanAm grundinvest Fonds* zu erhalten.

Ein halbes Jahr später bestätigt sich, dass die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erfolgreich war. Die tat-

sächlichen Mittelabflüsse deckten sich mit dem geplanten Volumen von rund 500 Mio. EUR. Das Fondsvermögen lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei rund 4,3 Mrd. EUR. Die verbliebene Liquidität stand mit 13,8 % zu Buche.

Wir erwarten, nach der anhaltenden Konsolidierungsphase neues Wachstum erzielen zu können. Ein Turnaround an den Immobilienmärkten nach den prognostizierten schwierigen Jahren 2009 und 2010 deutet sich an. Als Beleg dafür gilt das wieder steigende Transaktionsvolumen an den Immobilienmärkten. Heute investierte Anleger im *KanAm grundinvest Fonds* haben demnach die Chance, an der zu erwartenden Aufwärtsentwick-

lung teilzuhaben. Die Ausgangssituation des *KanAm grundinvest Fonds* ist vielversprechend.

Nach den Erfahrungen aus der Finanzkrise konzentriert sich das Interesse von Immobilieninvestoren aktuell auf so genannte Core-Immobilien. Als solche bezeichnen Immobilieninvestoren gut ausgestattete und voll vermietete Gebäude in den besten Lagen der Metropolen. Viele Objekte im Immobilienportfolio des *KanAm grundinvest Fonds* erfüllen diese Kriterien par excellence. Mit einer Vermietungsquote von 98,6 % ist der *KanAm grundinvest Fonds* aktuell unter allen im Publikum vertriebenen Offenen Immobilienfonds mit am wenigsten von Leerständen betroffen. Gleichzeitig

weist der *KanAm grundinvest Fonds* die niedrigste Quote auslaufender Mietverträge in 2010 aus. Auch bereits 2009 war der *KanAm grundinvest Fonds* der Offene Immobilienfonds mit den wenigsten auslaufenden Mietverträgen. Der allgemein bei aktuellen Neu- und Anschlussvermietungen konstatierte Rückgang des Mietpreinsniveaus blieb daher weitestgehend ohne Auswirkung auf die Leistung des *KanAm grundinvest Fonds*.

Diese Merkmale sind bereits heute Gründe für den im Branchenvergleich überdurchschnittlichen Anlageerfolg von 4,0%\* p.a. und stehen für Qualität und Stabilität.

Anerkannt wurde die besondere Qualität während des Berichtszeitraumes durch die Auswertungen unabhängiger Experten und Analysten. Die Zeitschrift »Finanztest« der Stiftung Warentest aktualisierte in der Ausgabe 9/2009 ihren Dauertest und bestätigte den *KanAm grundinvest Fonds* unter 23 Vergleichsprodukten als besten Offenen Immobilienfonds hinsichtlich seiner Qualität über den Zeitraum von fünf Jahren. Das Magazin »ÖKO-TEST« bewertete in seiner Ausgabe 8/2009 Offene Immobilienfonds und Anlagealternativen aus anderen Assetklassen. Der *KanAm grundinvest Fonds* schloss diesen Test als einer der drei Spitzenreiter ab. Die Nachrichtenmedien »Euro« und »Euro am Sonntag« zeichneten ihn per 31. Dezember 2009 erneut mit einem Fund Award aus und vergaben nach reinen Renditekriterien den zweiten Platz in der Kategorie »Offene Immobilienfonds für den Zeitraum fünf Jahre« sowie den dritten Platz in der Kategorie »Offene Immobilienfonds für den Zeitraum ein Jahr« aufgrund der Fünfjahresperformance von 30,9%\* bzw. der Einjahresperfor-

mance von 4,0%\* p.a. Und schließlich erreichte der *KanAm grundinvest Fonds* bei der umfassendsten aller Untersuchungen – dem Vollrating durch die Feri EuroRating Services AG – zum fünften Mal in Folge die Bewertung »Sehr gut« (Note A). Das Rating wurde im Januar 2010 kurz nach Ende des Berichtszeitraumes veröffentlicht.

Wenn wir in diesem Bericht ausnahmsweise nicht über Neuakquisitionen und neu angestoßene Projekte für den *KanAm grundinvest Fonds* berichten können, hat auch dies seine guten Gründe: Zum einen war von dem voreilig vorausgesagten »Ausverkauf der Immobilienmärkte« infolge der Finanzkrise nichts zu spüren. Speziell Angebote an hochwertigen Immobilien mit Standort- und Lagevorteilen waren kaum vorhanden. Zum anderen überwog das Interesse an Ausbau und Erhalt einer belastbaren Liquiditätsquote. Auch aus diesem Grund haben wir zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2009/2010 die Gelegenheit wahrgenommen, eine französische Immobilie zu verkaufen – CityOne im Sekundärmarkt Lyon.

Wir sind überzeugt, dass wir Ihnen mit diesem Bericht einen umfassenden und aufschlussreichen Überblick über die Entwicklung des *KanAm grundinvest Fonds*, die Arbeit des Managements und die Immobilienmärkte präsentieren. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

## Mehrfach ausgezeichnet

Testsieg beim »Finanztest« der unabhängigen Stiftung Warentest



Erster Rang bei der Zeitschrift »ÖKO-TEST«



Erneute Auszeichnung beim Performance-Ranking von »Euro« und »Euro am Sonntag«



»Sehr gut« (Note A) beim fünften Vollrating durch die Feri EuroRating Services AG



»Hervorragend« (Note AA) in der Ratingkategorie »Managementqualität«



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

## Strategie

Die Strategie eines Fonds gehört zu seinen wesentlichen Merkmalen. Sie unterscheidet ihn von anderen Fonds, macht Entscheidungen des Managements für Anleger berechenbar und den Fonds selbst zu einem verlässlichen Anlageprodukt. Der **KanAm grundinvest Fonds** orientiert sich an den Eckpunkten Stabilität, Performance und einem steueroptimierten Ergebnis. Seine Zielinvestitionen sind überwiegend vollständig vermietete, qualitativ hochwertige Immobilien in ausgesuchten Lagen herausragender Standorte.

Die Frage, wie diesen Ansprüchen auf Dauer Genüge getan werden kann, verlangt immer wieder neue Antworten. Vorteile im Wettbewerb erreicht dabei nur derjenige, der diese Antworten bereits präsentieren kann, sobald der Markt auf die Themen aufmerksam wird.

### Megatrend Nachhaltigkeit

Ein Megatrend der gewerblichen Immobilienwirtschaft heißt Nachhaltigkeit. Konkretisiert wird dieser Begriff durch die Notwendigkeit, auch Gewerbeimmobilien wie großvolumige Bürohochhäuser in Einklang mit der Tragfähigkeit unseres Ökosystems zu gestalten und zu bewirtschaften, denn es ist eine Tatsache, dass Gebäude weltweit den höchsten Anteil an schädlichem CO<sub>2</sub>-Ausstoß haben und damit am stärksten zum Klimawandel beitragen.

Käufer und Vermieter verlangen deshalb vom Markt die Bereitstellung einer neuen Generation von Gebäuden, die einem ökologischen Design folgen und dabei sparsam mit Ressourcen wie Fläche und Energie umgehen.

Letztendlich geht es darum, solche Gebäude neu zu bauen oder vorhandene Gebäude ökologisch nachzurüsten. Wir sind überzeugt, dass speziell diese Eigenschaft in absehbarer Zukunft Wert und Vermietbarkeit einer Immobilie stärker beeinflussen wird als jeder andere Faktor.

### Ziele in Strategie verankert

Deshalb hat die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH als Immobilienunternehmen diese Herausforderung angenommen. Hierzu haben wir u. a. eine »Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit« gegründet, die sich seit 2008 mit der Zertifizierung und Nachrüstung von Fondsimmobilen befasst und sicherstellt, dass dieses Thema in all unseren Entscheidungen verankert ist.

Ebenfalls während des Berichtszeitraumes wurden wir als Mitglied im U.S. Green Building Council aufgenommen, dem weltweit wichtigsten Interessenverband zur Förderung von Gebäuden, die ökologische und ökonomische Belange miteinander in Einklang bringen.

Bis Ende des Berichtszeitraumes haben wir die Zertifizierung von vier der größten Immobilien im *KanAm grundinvest Fonds* angestoßen. Weitere Objekte sollen diesem Beispiel folgen.

Allgemein setzt sich die Überzeugung durch, dass es durch optimierte Techniken zur Gebäudeheizung und -kühlung sowie eine bessere Gebäudehülle gerade bei Nichtwohngebäuden große Einsparpotenziale gibt. Neben dem ökologisch übergeordneten Zweck der Versorgungssicherheit und des Umweltschutzes sind es eine ganze Reihe wirtschaftlicher Motive, die diese Entwicklung zum nachhaltigen,

energieeffizienten Bauen forcieren: Mit der Nutzung von Einsparpotenzialen sinken die Energiekosten, und die Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen steigt. Gleichzeitig erhöhen sich Wert und Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

Unsere Erfahrungen mit zertifizierten Gebäuden 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 soziale Verantwortung und Imagegewinn, aber auch um harte wirtschaftliche Fakten. Für Mieter ist natürlich interessant, dass solche Gebäude geringere Nebenkosten verursachen. Für Vermieter und Eigentümer spielt es eine Rolle, dass Green Buildings zu einem höheren Preis wiederverkauft werden können, höhere Mieten erzielen und erheblich schneller neu vermietet werden können respektive kürzere Zeit leer stehen als Immobilien ohne Umweltlabel.

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, auch im Rahmen von Ratingverfahren, günstig aus.

# E-Commerce, Phase I & II, Montreal

[Immobilienverzeichnis S. 50 / Nr. 25 & 26]



## **KanAm Grund erwirbt Mitgliedschaft im U.S. Green Building Council**

Seit Oktober 2009 ist die KanAm Grund Mitglied des U.S. Green Building Council (USGBC). Die gemeinnützige Organisation mit Sitz in Washington, D.C., USA ist der wichtigste Interessenverband zur Förderung von Gebäuden, die ökologische, ökonomische und soziale Belange miteinander in Einklang bringen. International bekannt ist USGBC als führende Zertifizierungs- und Ratinginstanz für nachhaltig errichtete Gebäude. Dafür hat sie das System LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) zur Klassifizierung umweltfreundlicher und leistungsfähiger Gewerbeimmobilien entwickelt.

Mit der Mitgliedschaft im U.S. Green Building Council erweitert die KanAm Grund ihr Engagement für den Schutz der Umwelt und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, indem sie das LEED-Gutachten zum Maßstab bei Immobilien-Neuakquisitionen und der nachträglichen Zertifizierung von Bestandsimmobilien macht. Gleichzeitig nutzen wir das Netzwerk der USGBC als gemeinnützige Handelsorganisation mit mehr als 15.000 Mitgliedern zur Marktkommunikation im Rahmen unseres Portfolio- und Vermietungsmanagements.

## Feri EuroRating Services AG erteilt dem **KanAm grundinvest Fonds** zum fünften Mal in Folge die Gesamtnote »Sehr gut« (A)

Der **KanAm grundinvest Fonds** zeigt auch im fünften Rating durch die Feri EuroRating Services AG keine Schwächen. Die Gesamtnote »Sehr gut« (A) überzeugt gerade in einer Phase rückläufiger Entwicklung der globalen Wirtschaft und der seit Oktober 2008 anhaltenden Verunsicherung vieler Anleger. Eine der wichtigsten Feststellungen der Feri EuroRating Services AG lautet: »Der Fonds erzielt eine hervorragende Rendite bei gleichzeitig hervorragend bewertetem Risiko.«

Hoher Anlageerfolg und hohe Rendite bei minimalem Verlustrisiko zählen laut Feri zu den herausragenden Stärken des **KanAm grundinvest Fonds**. Damit kommt der **KanAm grundinvest Fonds** dem gesteigerten Sicherheitsbedürfnis der Anleger entgegen und schafft es, ein überdurchschnittliches Nettoergebnis zu erzielen. Feri hebt hervor, dass die Ausschüttungen des **KanAm grundinvest Fonds** im Betrachtungszeitraum der Bewertung zu 100% steuerfrei den Privatanlegern zufließen. Auch die Rendite in diesem Zeitraum war in jedem Monat höher als die Inflation. Innerhalb des Kriterienkatalogs gab es dafür die Höchstpunktzahl und für das Bewertungssegment insgesamt die Note »Hervorragend« (AA).

Das Marktumfeld definierte zuletzt die besonderen Herausforderungen für den **KanAm grundinvest Fonds**. Die Leistungsbilanzen der großen Wirtschaftszentren verringerten sich im Zuge der



»Seit der erstmaligen Bewertung hat sich die Qualität des Unternehmens, seiner Produkte und Prozesse sowie der Umgang mit Anlegern und Vertrieben kontinuierlich verbessert und repräsentiert im Branchenvergleich ein Spitzenniveau.« Wolfgang Kubatzki

Wolfgang Kubatzki, Mitglied der Geschäftsleitung der Feri EuroRating Services AG

Weltwirtschaftskrise fast ausnahmslos. Das aktuelle Rating passte deshalb die Bewertung dieser so genannten Makrostandorte an. Metropolen wie Paris oder London erhielten schwächere Noten für ihre Standortattraktivität. In diesem Umfeld ragen die Immobilien des **KanAm grundinvest Fonds** durch ihre lagebezogenen Qualitäten jedoch positiv heraus. Die Mikrostandorte verdienten laut Feri in 96,6% aller Fälle Einschätzungen zwischen »Sehr gut« (A) und »Absolute Spitze« (AAA). Die individuelle Qualität der Objekte wird bei 89,6% der Immobilien mit »Sehr gut« (A) bewertet. Die »Angemessenheit der Immobilienbewertung«,

die »sehr hohe Vermietungsquote« und die »sehr gute Fungibilität der Objekte« erkannte Feri als weitere Stärken an.

Die Note »Sehr gut« (A) erteilten die Ratingexperten für die Finanzstrukturen des **KanAm grundinvest Fonds**. Auf der Kostenseite gab es keine Auffälligkeiten. Dagegen stachen andere Aspekte umso mehr ins Auge. Das Ratingkriterium Ertragsrisiken war den Prüfern ein »Absolute Spitze« (AAA) wert. Der Anteil der offenen ungesicherten Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen lag bei 0,1%. Feri: »Damit sind die Währungsrisiken nahezu vollständig abgesichert.«

Die Bewertung der Managementleistung mit »Hervorragend« (AA) ist laut Feri dem hervorragenden Asset-Management, der Kompetenz der Mitarbeiter sowie den Organisations- und Entscheidungsstrukturen geschuldet. Im Bereich »Anleger & Vertrieb« setzte das Management Maßstäbe.

► Die Feri EuroRating Services AG ist ein renommiertes Ratingunternehmen mit originärer Immobilienkompetenz. Das vorliegende Rating trifft eine fundierte Aussage über die Qualität des **KanAm grundinvest Fonds** aus Anlegersicht und basiert auf einer umfassenden Prüfung, ausgehend von der Frage, ob der Fonds geeignet ist, eine marktgerechte Rendite zu erzielen, und welche Risiken damit verbunden sind. Das Feri Immobilienfonds Rating beinhaltet auch prognostische Komponenten zur Bewertung der künftigen Entwicklung. Die Analyse bezieht sich im Wesentlichen auf den Stichtag 30. Juni 2009, schließt aber auch alle bewertungsrelevanten Parameter bis zum 15. Dezember 2009 ein.

# 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	79	Hervorragend	
Immobilienportfolio	B+	Weit überdurchschnittlich	30 %
Standortattraktivität	46	Leicht unterdurchschnittlich	
Objektattraktivität	66	Sehr gut	
Vermietungssituation	66	Sehr gut	
Immobilienbewertung	58	Weit überdurchschnittlich	
Finanzstrukturen	A	Sehr gut	20 %
Kapitalstruktur	60	Weit überdurchschnittlich	
Eigentümerstruktur	54	Leicht überdurchschnittlich	
Ertragsrisiken	89	Absolute Spitze	
Fungibilität der Anteile	55	Leicht überdurchschnittlich	
Managementqualität	AA	Hervorragend	25 %
Unternehmen	72	Hervorragend	
Produkte und Prozesse	73	Hervorragend	
Anleger und Vertrieb	84	Absolute Spitze	
Bewertungsstichtag des Fonds*	30. Juni 2009		

\* Alle bewertungsrelevanten Parameter wurden bis zum 15. Dezember 2009 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



---

# Qualität prägt

---

---

Immobilienportfoliostruktur .....	12
Restlaufzeiten der Mietverträge .....	14
Vermietungsquote .....	16
Mieterbonität .....	16

---



30 South Colonnade,  
London

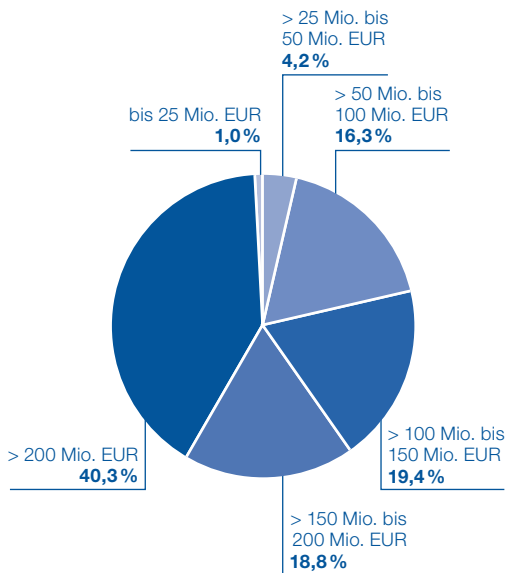
## Immobilienportfoliostruktur

Die vergleichsweise geringe Quote von auslaufenden Mietverträgen in 2010 und 2011, die überwiegend langfristige Ausrichtung der Mietverträge, die breite Streuung auf eine Vielzahl von Standorten und die relative Gleichverteilung der einzelnen Größenklassen glätten die konjunkturellen Ausschläge einzelner Grundstücksmärkte, sodass sich diese nur gedämpft auf die Ergebnisse des Fonds auswirken. All dies kennzeichnet die hohe Diversifikation des *KanAm grundinvest Fonds*.

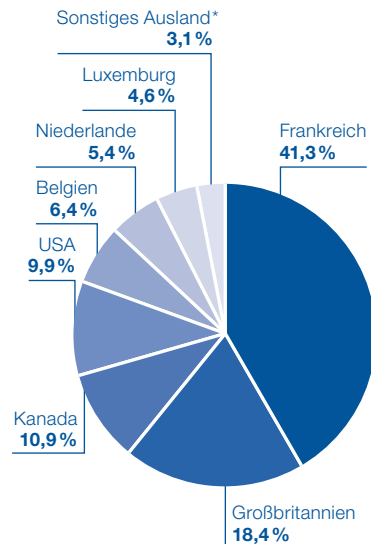
Der *KanAm grundinvest Fonds* mit seinen insgesamt 49 Objekten an 17 herausragenden Standorten in neun Ländern ist überwiegend in Immobilien des europäischen Auslands investiert. Dieser Anteil liegt bei 79,2 %. Nordamerikas Anteil an der geografischen Allokation beträgt 20,8 %. Gemessen am Gesamt-Verkehrswertvolumen, bildet Frankreich – der größte europäische Immobilienmarkt – mit einem Portfolioanteil in Höhe von 41,3 % klar den Anlagenschwerpunkt.

Seit Auflegung des *KanAm grundinvest Fonds* gehört Frankreich, und hier besonders Paris mit dem Großraum Île-de-France, zu den wichtigsten Investitionsstandorten. Begründet ist dies durch die hohe volkswirtschaftliche Bedeutung der Region und ihre große Anziehungskraft auf national und international tätige Unternehmen. Als gerechtfertigt sehen wir diese relative Konzentration auf den Raum Paris auch durch dessen gute Mieterdiversifikation. Anders als viele Metropolen besitzt Paris keine signifikante Abhän-

**Größenklassen der Immobilien nach Verkehrswertvolumen (beteiligungsanteilig)**



**Geografische Verteilung der Immobilien nach Verkehrswertvolumen**



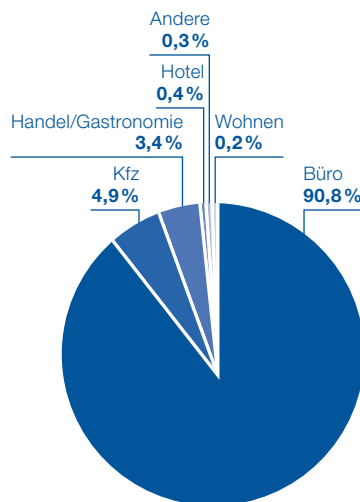
\* Spanien und Lettland

gigkeit von bestimmten Branchen, auch nicht vom Bankensektor. Das ausgeglichene Verhältnis der Branchen untereinander verhinderte bislang zuverlässig stärkere Ausschläge des Mietpreisniveaus in konjunkturell schwächeren Phasen. Bei der geografischen Gewichtung des *KanAm grundinvest Fonds* folgen hinter Frankreich die Länder Großbritannien, Kanada, USA, Belgien, Niederlande und Luxemburg.

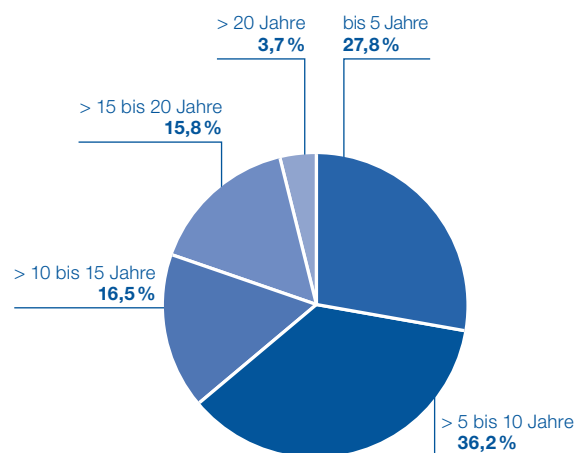
Dabei entspricht die Branchenallokation einem vorrangig sicherheitsorientierten Profil. 90,8 % der Jahresmieterträge resultierten zuletzt aus der Vermietung von Büroflächen mit ihren überwiegend langfristig kalkulierbaren Erträgen. 3,4 % entfielen auf die Vermietung an Handel und Gastronomie, der Rest auf Kfz (4,9 %), Wohnraumnutzung (0,2 %), Hotel (0,4 %) und andere Nutzungsarten (0,3 %).

Eine positive Auswirkung auf die Rendite des *KanAm grundinvest Fonds* hat auch dessen junger Objektbestand. Der Grund liegt auf der Hand: Bei neueren Immobilien bzw. solchen mit einer langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist der Erhaltungsaufwand entsprechend niedriger und damit günstiger. Zum Ende des Berichtszeitraumes waren 64,0 % der Objekte im *KanAm grundinvest Fonds* maximal zehn Jahre alt und jünger.

### 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.

## Restlaufzeiten der Mietverträge

Als wichtiges Indiz für nachhaltig stabile Erträge und als Leistungsbarometer des Vermietungsmanagements gelten die stichtagsbezogenen Restlaufzeiten der Mietverträge. Dies gilt umso mehr in der aktuell angespannten konjunkturellen Lage, die mit sinkenden Mieten in sämtlichen Märkten ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft zeigt. Deshalb gilt: Je höher jetzt der Anteil der langfristig laufenden Mietverträge ist, desto besser planbar sind die Erträge.

Auslaufende Mietverträge müssen neu verhandelt werden. Lahmt die Konjunktur, ist die Neu- oder Anschlussvermietung mit höherem Aufwand und

Unsicherheiten verbunden. In der Regel müssen auch niedrigere Mieten akzeptiert werden. Umgekehrt bleiben Mieten auf Basis bestehender Verträge während deren Laufzeit stabil, auch wenn das Mietzinsniveau bei Neuvermietungen gerade fallen sollte.

Der *KanAm grundinvest Fonds* ist hier in einer günstigen Position. Er ist aktuell der als Publikumsfonds vertriebene Offene Immobilienfonds in Deutschland mit den wenigsten auslaufenden Mietverträgen. In dem als schwierig vorausgesagten Jahr 2010 sind lediglich 3,6 % aller Mietverträge zur Neuverhandlung fällig. Fast ein Drittel aller Mietverträge hat heute be-

reits Laufzeiten über das Jahr 2018 hinaus. Ein Nach- oder Neuvermietungsrisiko fällt deshalb für den *KanAm grundinvest Fonds* bei planmäßiger Vertragserfüllung kaum ins Gewicht. Da die Mietverträge der Fondsimmobilen zudem in der Regel an einen Lebenshaltungsindex gekoppelt sind, wird durch die Bindung an die Preisentwicklung auch ein optimaler Inflationsschutz erzielt.

### Auslaufende Mietverträge\*

(auf Basis der Jahresmieterträge)

am 31.12.2009**	1,0%								
zwischen dem 01.01.2010 und 31.12.2010	3,6%								
zwischen dem 01.01.2011 und 31.12.2011	4,2%								
zwischen dem 01.01.2012 und 31.12.2012	7,5%								
zwischen dem 01.01.2013 und 31.12.2013	6,6%								
zwischen dem 01.01.2014 und 31.12.2014	13,3%								
zwischen dem 01.01.2015 und 31.12.2015	11,9%								
zwischen dem 01.01.2016 und 31.12.2016	1,7%								
zwischen dem 01.01.2017 und 31.12.2017	13,8%								
zwischen dem 01.01.2018 und 31.12.2018	6,3%								
nach dem 01.01.2019	29,8%								
unbefristet	0,3%								

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

\*\* Davon sind 96 % bereits ab 1. Januar 2010 wieder vermietet.

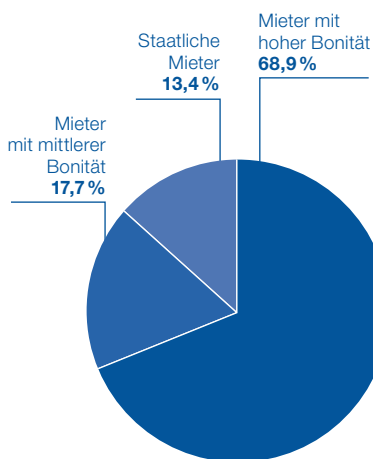


Tour Egée, Paris

## Vermietungsquote und Mieterbonität

Aus Mieteinkünften generiert der **KanAm grundinvest Fonds** den Großteil seiner Erträge. Hauptrisiko eines jeden Mietvertrags ist der Zahlungsausfall. Entsprechende Bedeutung kommt daher der Bonität der Mieter zu, denn nur zahlungsfähige Mieter bieten Sicherheit bezüglich der Kalkulation der Einnahmen während der gesamten Laufzeit des Mietvertrags.

### Bonität der Mieter des KanAm grundinvest Fonds per 31. Dezember 2009 in Prozent der Gesamtmietfläche der Mieter mit Rating



Wichtig bei der Bewertung der Mieteinnahmen ist zudem die Option des Endmieters zur Verlängerung oder Erweiterung bestehender Mietverträge, wobei bonitätsstarke Mieter mit einer tadellosen Historie stets die Chance auf eine erfolgreiche Verlängerung ihres Engagements bieten und den Fonds somit von Aufwand und Risiken einer Nach- oder Neuvermietung entlasten.

Das Vermietungsmanagement des **KanAm grundinvest Fonds** setzt deshalb konsequent auf die Vermietung an Unternehmen der Industrie und Wirtschaft mit geprüfter hoher Bonität sowie an staatliche Einrichtungen, da hier die Ausfallwahrscheinlichkeit am geringsten ist.

Zum 31. Dezember 2009 waren 69,4 % der Flächen an Unternehmen vermietet, die über ein Rating international anerkannter Agenturen verfügen oder

als staatliche Mieter keinem Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen. Die Bonität anderer Mieter, wie zum Beispiel Anwaltssozietäten, Unternehmensberatungen und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, für die branchenüblich kein Bonitätsrating erfolgt, wurde von der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH selbst sorgfältig ermittelt und gegebenenfalls mit eingeforderten Sicherheiten unterlegt.

Bei der Auswahl der Mieter folgen wir dem Grundsatz: Je größer die vermietete Fläche und je abhängiger die Erträge eines Objekts von einem Mieter sind, desto höhere Anforderungen stellen wir an die Bonität des Mieters.

Mit dieser Praxis ist es dem Fondsmanagement bislang gelungen, die Mietausfallrisiken auf ein Minimum zu beschränken.

#### ► Wirtschaftlich betrachtet: Vollvermietung

Der **KanAm grundinvest Fonds** weist mit einer Vermietungsquote von 98,6 % nach allen Kriterien der Wirtschaftlichkeit den Status der Vollvermietung auf. Bis zu 5 % Leerstand gelten als üblich und entsprechen der »wirtschaftlichen Vollvermietung«, die sich an der notwendigen Verfügungsmasse eines funktionierenden Marktes orientiert. Die Vermietungsquote des **KanAm grundinvest Fonds** spiegelt daher die hohe Attraktivität seiner Immobilien und die Leistungen des Vermietungsmanagements im Berichtszeitraum wider.



### ► ArcelorMittal

#### Espace Petrusse, Luxemburg

Das Headquarter-Gebäude ist vollständig vermietet an ArcelorMittal, den weltgrößten Stahlkonzern. Die neu erbaute Immobilie bietet über 20.000 qm Nutzfläche in prominenter Lage zwischen Central Business District und Hauptbahnhof.



### ► Cartier

#### Cité du Retiro, Paris

Hier hat der weltbekannte Juwelier und Hersteller von Luxusgütern Cartier seinen Hauptsitz. Über 21.000 qm vermietbare Fläche, exzellente Ausstattung und die Lage unweit des Élysée-Palastes sind Merkmale dieser Ausnahmeimmobilie.



### ► PricewaterhouseCoopers

#### PwC-Toren, Rotterdam

Die führende Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) nutzt als Mieter die 17 Stockwerke dieses Gebäudes im exklusiven Büroviertel Brainpark. PwC beschäftigt 163.000 Mitarbeiter weltweit und ist in 151 Ländern vertreten.



### ► Europäische Kommission

#### 8 Square de Meeûs, Brüssel

Mieter ist die Europäische Kommission. Das repräsentative Landmark-Gebäude mit rund 40.500 qm Nutzfläche wurde im Quartier Léopold errichtet, das sich mit vielen Institutionen und Behörden als Zentrum der europäischen Politik in Brüssel etabliert hat.



### ► European Bank for Reconstruction and Development

#### One Exchange Square, London

Die European Bank for Reconstruction and Development, ein von 61 Staaten getragenes Institut, ist Exklusivmieter dieser Immobilie mit fast 36.000 qm Nutzfläche. Die Lage Broadgate Estate gilt als Londoner Top-Standort für die Finanz- und Beratungsbranche.



### ► US-Justizministerium

#### 810 Seventh Street, Washington, D.C.

Hauptmieter ist das US-Justizministerium, das sich für diese angesehene Adresse im East End der US-Regierungshauptstadt entschied. Das repräsentative Gebäude bietet über 24.000 qm Nutzfläche.

# Immobilienbestand

Das Portfolio des *KanAm grundinvest Fonds* besteht zum Berichtsstichtag aus 49 Immobilien in 9 Ländern. Die Objekte zeichnen sich aus durch ihre zentrale Lage, ihr technisch hervorragendes Niveau und ihr risikoarmes Profil aufgrund des hohen Vermietungsstands, der langfristigen Mietverträge und der hohen Bonität der Mieter.



RRI Energy Plaza, Houston, Texas

# RRI Energy Plaza, Houston

[Immobilienverzeichnis S. 52 / Nr. 45]



## Maßnahmen im Berichtszeitraum

### Kanada

Nach der Auszeichnung als »BOMA Building of the Year 2009–2010« von Montreal im vergangenen Geschäftsjahr wurde der Gebäudekomplex E-Commerce nun auch auf nationaler Ebene zum »BOMA Building of the Year« ernannt. Überdies haben die untereinander verbundenen Bürohochhäuser **E-Commerce, Phase I & II** nun auch eine spektakuläre optische Aufwertung erfahren. Seit Oktober 2009 schmückt eine gigantische Milchflasche die Kulisse. Gemeinsam mit Heritage Montreal, einer Initiative zur Erhaltung des kulturellen und

architektonischen Erbes der Stadt, sowie weiteren privaten Partnern hat die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH dieses stadt-bildprägende Denkmal vor dem Verfall bewahrt und dessen Restaurierung ermöglicht.

Jetzt steht die Milchflasche so neu wie bei ihrer Errichtung im Jahr 1930 als eindrucksvoller Blickfang auf dem Dach des zu dem Grundstück gehörenden

stillgelegten und historischen Produktionsgebäudes einer ehemaligen Molkerei. Ursprünglich wurde das Montrealer Wahrzeichen vom ehemaligen Molkerei-Großbetrieb Guaranteed Pure Milk als Wasserspeicher in Auftrag gegeben. Die weithin sichtbare Flasche ist zehn Meter hoch und sechs Tonnen schwer.

Das vor 80 Jahren von den Architekten Hutchinson, Wood & Miller entworfene



MONTREAL, E-Commerce, Phase I & II

# E-Commerce, Phase I&II, Montreal

[Immobilienverzeichnis S. 50 / Nr. 25 & 26]



Bauwerk gilt als eindrucksvolles Beispiel des Art déco und wird in Montreal gerne als »Vermächtnis der einst im Herzen der Stadt blühenden Milchindustrie an die Gegenwart« bezeichnet.

Die Bürotürme von E-Commerce, Phase I und Phase II stehen mit ihren 27 bzw. 19 Stockwerken in prominenter Lage des Central Business Districts. Zusammen bieten sie 86.827 qm Nutzfläche. Der gesamte Trophy-Komplex ist an bonitätsstarke Unternehmen vermietet. Hauptmieter sind die CGI Group, ein weltweit führender Anbieter von IT- und Geschäftsprozess-Lösungen, sowie die Technologieunternehmen IBM und CSC. Die Mietverträge reichen teilweise bis ins Jahr 2023.

**Belgien**

**Kievitplein** – Antwerpens größter innerstädtischer Gebäudekomplex mit seiner breiten Nutzungsstruktur aus

Büro, Hotel, Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen – ragte während des Berichtszeitraumes unter allen Standorten des *KanAm grundinvest Fonds* mit der höchsten Vermietungsleistung heraus. Insgesamt wurden Verträge über Neu- und Anschlussvermietungen im Volumen von rund 13.000 qm akquiriert.

Den Hauptanteil daran hatte ein auf 20 Jahre angelegter Pachtvertrag mit der Lindner Hotels AG für deren Vier-Sterne-Hotel im Kievitplein-Komplex. Die Hotelkette sicherte sich damit langfristig eine Fläche von über 12.000 qm. Vollvermietung wurde auch für den Nutzungsbereich Wohnen erreicht.

Der Komplex Kievitplein nahe dem Hauptbahnhof besteht aus acht Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von rund 93.000 qm zzgl. 1.107 Tiefgaragen-Stellplätzen. Zu den Hauptmietern zählen das Telekommunikationsunternehmen Alcatel, die Hotelgruppe Accor, die flämische

Gemeindevertretung Flemish Community und renommierte Einzelhandelsunternehmen. Die Mietverträge haben Laufzeiten von 15 bzw. 18 Jahren.

Antwerpen ist der am schnellsten wachsende Wirtschaftsraum Belgiens, Zentrum des europäischen Diamantenhandels, hat einen bedeutenden Hafen und genießt hohes Ansehen als Zentrum für Mode, Kultur und Shopping.

**Frankreich**

In dem exklusiv ausgestatteten Bürogebäude **100, Avenue de Suffren** nahe dem Pariser Eiffelturm ist die japanische Delegation der UNESCO als neuer Mieter eingezogen. Die Diplomaten entschieden sich für einen langfristigen Mietvertrag über eine Fläche von 1.049 qm mit einer Laufzeit von 9,9 Jahren. Für den *KanAm grundinvest Fonds* ist dieser Vermietungserfolg an eine supranationale Organisation, also einen Mieter ohne Ausfallrisiko, ein weiterer Beitrag zur Ertragssicherheit des Fonds insgesamt.

Das Objekt besteht aus zwei voneinander unabhängigen Gebäuden um einen glasüberdachten Innenhof mit einem aufwendig angelegten japanischen Garten. 269 Tiefgaragenplätze, eine Rarität in diesem Viertel, unterstreichen die Qualität des Gebäudes. Ein Knotenpunkt dreier Metrolinien, nur 300 Meter vom Gebäude entfernt, bietet eine optimale Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



ANTWERPEN, Kievitplein

# Kievitplein, Antwerpen

[Immobilienverzeichnis S. 50 f. / Nr. 31-39]





PARIS, 100, Avenue de Suffren



PARIS, Le Colombia

**Weitere Vermietungsaktivitäten**

Trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds ist es dem Asset-Management während des Berichtszeitraumes gelungen, den hohen Stand der Vermietung zu halten. Neu- und Anschlussvermietungen wurden zu guten Bedingungen durchgeführt.

Bei Neu- und Anschlussvermietungen erreichte die Gesamtleistung des *KanAm grundinvest Fonds* in Europa insgesamt 28.891 qm während des zweiten Halbjahres 2009. Davon entfielen auf das Frankreich-Portfolio 11.603 qm.

Neben den bereits erwähnten Objekten gab es Vermietungserfolge unter anderem für das Objekt **Le Colombia**, bisher unter dem Objektnamen **Colgate** bekannt, in Bois-Colombes im Nordwesten von Paris.

Das Drogerie- und Konsumgüter-Unternehmen Colgate-Palmolive S.A. schloss Anschlussmietverträge über 5.995 qm mit gestaffelten Laufzeiten von sechseinhalb bis neun Jahren ab.

Eine weitere Nachvermietung über 3.982 qm betrifft das Bürogebäude **Le Stadium** in Paris Saint-Denis. Vertragspartner ist die CGA, ein Tochterunternehmen der Société Générale.

Die Vermietungssituation am Standort London blieb auf hohem Niveau stabil. Hier kam es lediglich zu diversen Rent Reviews von Einzelhandelsflächen mit Mietanpassungen nach oben und einer Neuvermietung an die Restaurantkette Pod Food Ltd.

**Verkauf**

**CityOne, Lyon, Frankreich**

Zum aktiven Portfoliomanagement des *KanAm grundinvest Fonds* gehört auch unsere Buy-and-Sell-Strategie. Diese beinhaltet u. a., den richtigen Zeitpunkt für den Verkauf einzelner Immobilien zu erkennen und zu nutzen. Bereits beim Erwerb eines Objekts prüfen wir die Möglichkeiten einer späteren Veräußerung. Einen guten Zeitpunkt sahen wir in der Berichtsperiode für das Fondsobjekt **CityOne** gekommen, das im Sekundärmarkt Lyon belegen ist. Nachdem während des Berichtszeitraumes frei gewordene Flächen durch das erfolgreiche Asset-Management der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH neu vermietet worden waren, wurde das Gebäude aktuell aufgrund seiner kleinen Größe und Lage im Sekundärmarkt Lyon verkauft. Die überwiegend als Büro genutzte Immobilie befand sich seit September 2006 im Portfolio des Fonds. Ende Dezember 2009 wurde das vollständig an Unternehmen unterschiedlicher Branchen vermietete Gebäude an das Immobilieninvestmentunternehmen Invesco verkauft. Der Verkauf gerade im aktuellen Marktumfeld zeigt, dass wir unsere Bestände beobachten und bei sich bietenden guten Gelegenheiten im Interesse einer Portfoliooptimierung Chancen wahrnehmen.



Verkauft – LYON, CityOne

A modern office interior with a large white pillar, wooden benches, and a tiled floor. The background shows a multi-story building with a glass facade and a green roof.

# Kredite und Währungsrisiken

Langfristige Zinsfestschreibungen, marktgerechte Konditionen und eine nahezu vollständige Absicherung von Fremdwährungspositionen charakterisieren den ***KanAm grundinvest Fonds***.

## Kredite und Währungsrisiken

### Übersicht Kredite zum 31. Dezember 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	18,1
USD-Kredite	173,7	112,7	286,4	4,8
GBP-Kredite	547,2	0,0	547,2	9,1
CAD-Kredite	246,5	0,0	246,5	4,1
<b>Gesamt</b>	<b>2.050,2</b>	<b>112,7</b>	<b>2.162,9</b>	<b>36,1</b>

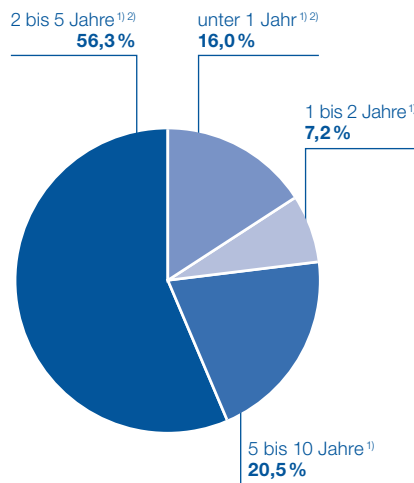
\* Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2009 siehe Tabelle auf Seite 45.

### Kreditmanagement

Die Zinsen des gesamten Kreditvolumens sind im Wesentlichen mittel- bis 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.

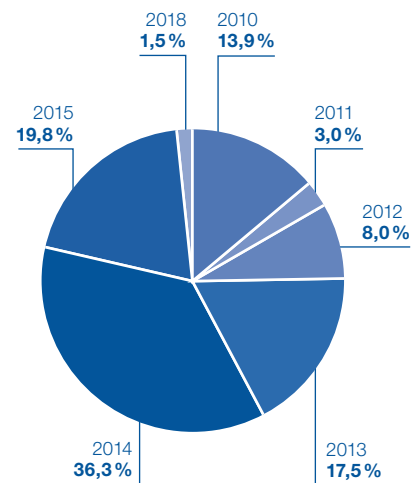
### Aufteilung der Kreditvolumina nach der verbleibenden Zins-festschreibung



<sup>1)</sup> Kreditvolumen (direkt)

<sup>2)</sup> Kreditvolumen (indirekt)

### Aufteilung der Kreditvolumina nach Endfälligkeit der Kreditverträge



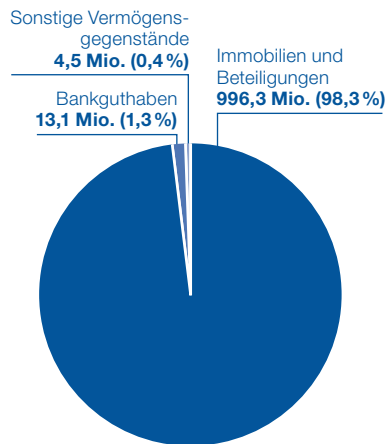
## Vermögensübersicht – Fremdwährungen des KanAm grundinvest Fonds

	CAD in Mio. EUR	GBP in Mio. EUR	USD in Mio. EUR	Sonstige* in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	635,32	1.101,91	491,49	0,00	<b>2.228,72</b>
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	25,27	19,57	5,55	-0,06	<b>50,33</b>
./. Kredite	246,54	547,16	173,69	0,00	<b>967,39</b>
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	23,23	28,35	5,16	0,52	<b>57,26</b>
Fondsvermögen	390,82	545,97	318,19	-0,58	<b>1.254,40</b>
Devisentermingeschäfte	388,15	537,40	306,27	0,00	<b>1.231,82</b>
Offene Fremdwährungspositionen	2,67	8,56	11,93	-0,58	<b>22,58</b>
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,06	0,20	0,28	-0,01	<b>0,53</b>
Anteil an der Summe der Vermögenswerte in %	0,04	0,13	0,18	-0,01	<b>0,34</b>

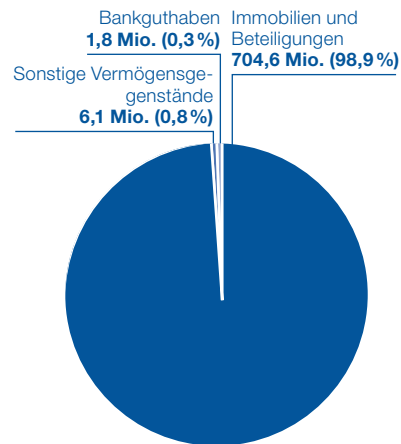
Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2009 siehe Tabelle auf Seite 45.

\* derzeit Lettische Lats (LVL)

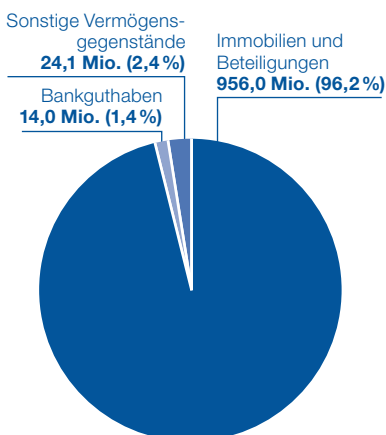
### Vermögensgegenstände in GBP



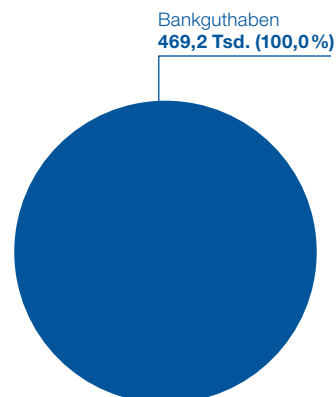
### Vermögensgegenstände in USD



### Vermögensgegenstände in CAD



### Vermögensgegenstände in LVL



# Hintergrund- informationen & Ausblick

Marktanalyse.....	30
Investmentänderungsgesetz.....	38
BVI-Maßnahmen.....	39
Ausblick.....	40



## néo, Paris

[Immobilienverzeichnis S. 48 / Nr. 8]



»Angst hat sich in Hoffnung gewandelt. Wir sind anscheinend über den Berg, da die Wachstumsmaschine wieder angelaufen ist. [...] Das war kein Zufall. Das war nicht nur Glück. Es basiert auf mutigen Beschlüssen von politischen Entscheidungsträgern.«

Dominique Strauss-Kahn, Geschäftsführer des Internationalen Währungsfonds, 23. Oktober 2009  
 (Aus dem Englischen von der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH übersetztes Zitat; in Zweifelsfällen ist der Originaltext maßgeblich.)

## Marktanalyse

### FACTS

- ▶ Konjunkturprogramme sind erfolgreich.
- ▶ US-Wirtschaft wächst wieder.
- ▶ Wirtschaftslage in Europa ist verbessert.
- ▶ Hohe Arbeitslosigkeit
- ▶ Staatsschulden steigen.
- ▶ Inflationsrisiken nehmen zu.

VERBESSERTE  
 KONJUNKTURLAGE  
 DANK MASSIVER  
 KONJUNKTURPAKETE

### Das wirtschaftliche Umfeld

Die Aussichten für die Weltkonjunktur haben sich seit dem Frühjahr 2009 Monat für Monat merklich verbessert. In der jüngsten Prognose vom Januar 2010 hob der Internationale Währungsfonds (IWF) daher die Konjunkturaussichten für viele Länder wieder an. Das Jahr 2009 bleibt zwar weiterhin das Jahr der weltweiten Rezession, aber die Weltwirtschaft schrumpfte mit 0,8 % weniger als noch im Frühjahr vom IWF erwartet. Bereits 2010 soll das globale Bruttoinlandsprodukt wieder um 3,9 % zunehmen. Die besseren Aussichten für die Weltkonjunktur haben zu einem wiederkehrenden Optimismus und Vertrauen bei vielen Wirtschaftsakteuren geführt. Dies lässt sich auch anhand der Kursentwicklung an den Finanzmärkten beobachten. So stieg der Rohölpreis Anfang 2009 von rund 40 USD je Barrel auf gut 79 USD Ende Dezember 2009 und auch die Aktienmärkte bewegten sich von März bis Ende 2009 kräftig nach oben.

Doch die Geschwindigkeit der konjunkturellen Erholung sei langsam, so der IWF, und die wirtschaftliche Aktivität erreiche bei Weitem nicht das Niveau wie vor der Krise. Die Arbeitsmärkte sind nach wie vor durch den erheblichen Stellenabbau geschwächt. Bis zum zweiten Quartal 2009 war der private Konsum in Europa und den USA schwach oder sogar rückläufig, die Investitionen waren negativ und einzig der Staat kurbelte mithilfe massiver Konjunkturpakete die Wirtschaftsleistung an. An der aktiven Rolle des Staates ist grundsätzlich nichts auszusetzen, war es doch gerade das Ziel der Konjunkturpakete, den freien Fall der Weltwirtschaft aufzuhalten. Dies ist, so zeigen aktuelle Konjunktüreinschätzungen führender Wirtschaftsinstitute, den Staaten auch gelungen. In den nächsten Monaten wird der öffentliche Sektor daher weiterhin die Binnennachfrage maßgeblich stimulieren und somit die konjunkturelle Belebung unterstützen.

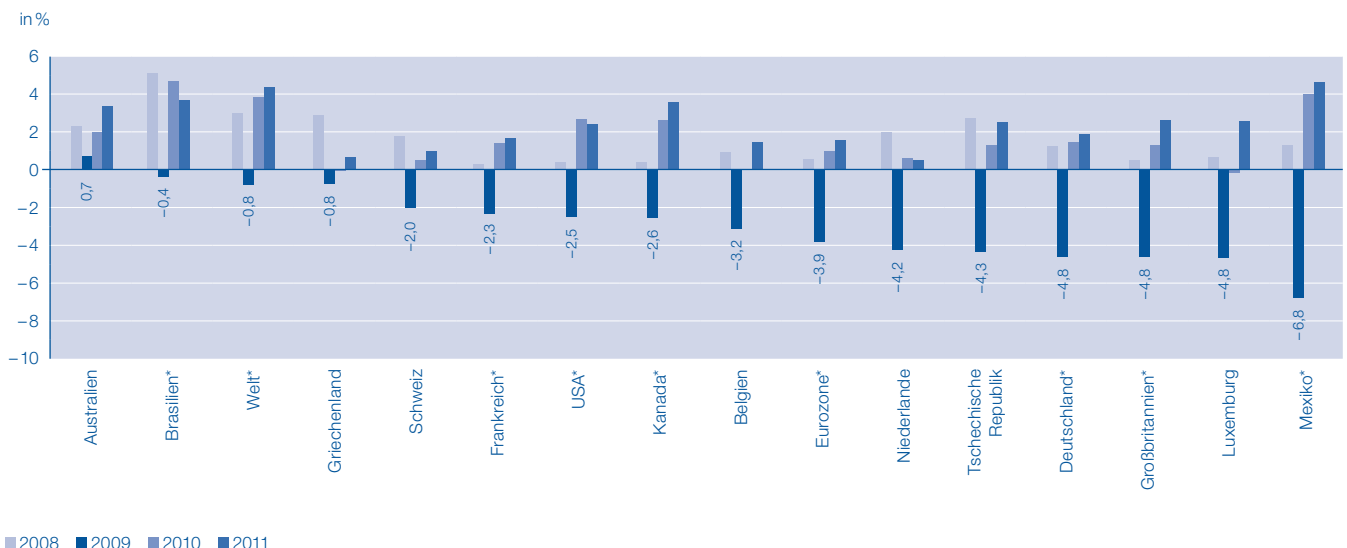
Die große Frage bleibt allerdings, wie lange diese junge Konjunkturerholung durch höhere Ausgaben des öffentlichen Sektors finanziert werden kann und ob die damit beabsichtigte Initialzündung von Investitionen, Konsum und Exporten in den kommenden Quartalen Erfolg haben wird. Erste positive Signale kommen von den veröffentlichten Zahlen zum Bruttoinlandsprodukt der USA im dritten Quartal 2009. Diese zeigen, dass, anders als noch im Vorquartal, nicht nur der Staat, sondern nunmehr auch der Konsum, die Bauinvestitionen und Exporte positiv zur Wirtschaftsleistung beigetragen haben. Hinter dieser besseren Gesamtentwicklung stehen nicht nur staatliche Förderprogramme, sondern auch der erneut zunehmende Welthandel. Die Wirtschaftsleistung der

Eurozone und der EU hat laut der EU-Kommission im dritten Quartal 2009 ebenfalls wieder zugenommen. Wegen des moderateren Einsatzes an staatlichen Konjunkturpaketen sind die Zuwachsraten des Bruttoinlandsproduktes in der Eurozone und in der EU jedoch im Vergleich zu den USA schwächer ausgefallen.

Auch wenn die Konjunktur- und Stabilisierungsmaßnahmen von Regierungen und Zentralbanken kurz- und mittelfristig positiv beurteilt werden können, bleibt weiter die Frage nach den langwierigen ökonomischen Auswirkungen der massiven Staatsausgaben. In ihrer Herbstprognose schätzte die EU-Kommission, dass die gesamtstaatliche Bruttoschuld der Eurozone von 66 % des Bruttoinlands-

produktes im Jahr 2007 auf 84 % in 2010 steigen wird. Noch stärker soll die Bruttoverschuldung in den USA zunehmen. Hier erwartet der IWF eine Erhöhung von 62 % im Jahr 2007 auf rund 94 % Ende 2010. Die höhere Verschuldung schmälert das Finanzpolster und damit die zukünftige Manövrierfähigkeit der Staaten in konjunkturellen Schwächephasen. Zudem tritt die höhere Verschuldung zu einem äußerst ungünstigen Zeitpunkt auf. Bereits in den nächsten Jahren werden viele Staaten im Zuge des demografischen Wandels mit steigenden Ausgaben und sinkenden Einnahmen konfrontiert sein. Mit dieser zusätzlichen Belastung wird es noch schwieriger sein, die massiven Schulden wieder abzubauen. Deshalb werden derzeit so genannte Exitstra-

## Veränderung des realen Bruttoinlandsproduktes (BIP) in ausgesuchten Ländern



Quelle: Internationaler Währungsfonds (IWF), Oktober 2009; \*Aktualisierung der Daten durch den IWF im Januar 2010

Die Wirtschaft erholt sich dank der massiven Konjunkturpakete, aber die Auswirkungen des wirtschaftlichen Einbruchs im ersten Halbjahr machen das Gesamtjahr 2009 unwiderruflich zum Jahr der globalen Rezession. Der IWF revidierte die Aussichten für die Veränderung des globalen Bruttoinlandsproduktes 2009 von -1,1 % auf -0,8 %. Ab 2010 prognostiziert der IWF für die meisten Länder wieder Wirtschaftswachstum.



**54a/56, Rue la Boétie, Paris**  
[Immobilienverzeichnis S. 48 / Nr. 1]

tegien entwickelt, mit deren Hilfe die Zentralbanken bei einem erneuten Aufschwung die zusätzliche Liquidität aus den Finanzmärkten wieder abziehen und die Regierungen ihre Finanzen konsolidieren wollen.

### **Verbesserte Wirtschaftslage in Europa**

Die wirtschaftliche Lage der EU und Eurozone hat sich gegenüber dem zweiten Quartal 2009 deutlich verbessert, so der EU-Kommissar Joaquín Almunia in der Zwischenprognose vom September 2009. Dies sei vor allem den beispiellosen Liquiditätsmengen geschuldet, die von den europäischen Zentralbanken und Regierungen in die Wirtschaft gepumpt wurden. Darüber hinaus hat sich die außenwirtschaftliche Perspektive im Verlauf des Jahres 2009 merklich verbessert. Daher nahm das Bruttoinlandsprodukt in der Eurozone im dritten Quartal 2009 um 0,4 % zu, während es im Vorquartal noch um 0,1 % schrumpfte. Trotz der positiven Erwartungen auch für das vierte Quartal rechnet der IWF im Gesamtjahr 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 3,9 %. Bessere Aussichten sieht der IWF für 2010 und hob seine Wachstumsprognosen für die Eurozone daher von 0,3 % auf 1,0 % an.

Die Arbeitslosenquote der Eurozone lag im November 2009 bei 10,0 % und damit 3,1 Prozentpunkte über ihrem letzten Tiefstand im Juli 2007. Besonders stark war der Stellenabbau in den Monaten September 2008 bis Mai 2009. In diesem Zeitraum erhöhte sich die Arbeitslosenquote von 7,5 % auf 9,5 %. Seither haben sich die europäischen Arbeitsmärkte gemessen an der Arbeitslosenquote etwas beruhigt. Die Entspannung reflektiert

vor allem die positiven Effekte aus staatlichen Stabilisierungsmaßnahmen.

Im Dezember 2009 lag die jährliche Inflation in der Eurozone bei 0,9 % und damit unter dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Referenzwert von 2,0 %. In Zukunft ist jedoch eine höhere Inflation zu erwarten, denn Energiekosten, die eine wesentliche Inflationskomponente sind, steigen seit Anfang 2009 wieder vermehrt. Im Dezember 2009 lag die Kerninflation, welche die schwankungsanfälligen Komponenten Energie und Nahrungsmittel ausblendet, bei 1,1 % und damit näher am Referenzwert der EZB.

### **Büroimmobilienmarkt-Trends**

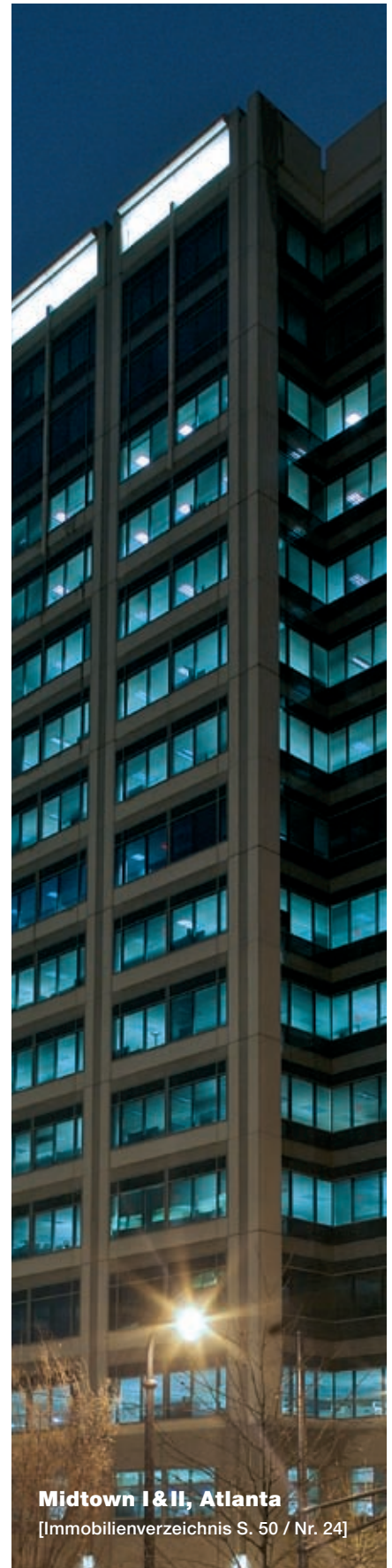
Die aktuelle Situation der Weltwirtschaft beeinträchtigt naturgemäß auch die Lage an den gewerblichen Immobilienmärkten. Die Nachfrage nach Mietflächen nimmt praktisch in allen Immobilienmärkten ab, während leer stehende Flächen zunehmen. Der Druck auf die Mieten wächst. Eigentümer, die in diesen Zeiten ihre Immobilien neu- oder nachvermieten, müssen nicht selten eine geringere Miete in Kauf nehmen. Immobilien mit lang laufenden Mietverträgen ermöglichen im aktuellen Umfeld stabile Mieteinnahmen und können damit grundsätzlich Schutz vor Wertverlusten bieten. Daher kann insbesondere seit dem turbulenten Herbst 2008 eine verstärkte Nachfrage von Investoren nach Immobilien mit lang laufenden Mietverträgen beobachtet werden. Die Risikoscheu treibt die Investoren wieder vermehrt zurück in gute Lagen und zu Immobilien mit starken Fundamentalfaktoren. »Flight to Quality« nennen Immobilienleute dieses Verhalten von In-

vestoren und Finanzierern. Es erklärt auch, warum Immobilienmarktrenditen in zweitklassigen Lagen im Verlauf der letzten beiden Jahre im Vergleich zu Top-Lagen verhältnismäßig stärker gestiegen sind. Doch auch die Renditen in Spitzenlagen haben Maklerhäuser in den letzten zwei Jahren teilweise stark nach oben korrigiert. Dies lag zunächst an dem irrational niedrigen Niveau der Spitzenrenditen in der absoluten Hochphase des letzten Immobilienbooms Mitte 2007. Teilweise unterschritten Immobilienmarktrenditen damals die Rendite für risikolose zehnjährige Staatsanleihen. Diese Übertreibungen wurden unmittelbar mit Beginn der Subprimekrise im dritten Quartal 2007 größtenteils berichtigt. Dennoch sank das Transaktionsvolumen stetig seit Anfang 2008 wegen der hohen Unsicherheit in der Welt und des erschwerten Zugangs zu Fremdkapital. Damit nahm auch die Zahl der repräsentativen Immobilienverkäufe für die Ermittlung von Marktrenditen stark ab. Allein in Europa sank im ersten Halbjahr 2009 die Anzahl der Immobilienverkäufe mit einem Einzelwert über 50 Mio. EUR um 81 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007. Lediglich 103 solcher Transaktionen registrierte beispielsweise das Maklerhaus CB Richard Ellis in der ersten Jahreshälfte 2009. Auf dieser knappen Datengrundlage kann jedoch für eine Vielzahl von Immobilienmärkten kaum eine nachvollziehbare Rendite ermittelt werden. Um dennoch einen Quartalswert abzubilden, ermittelten Makler teilweise die Renditen auf Basis ihrer Expertise. Zwischenzeitlich manifestiert sich daher der Ausdruck »synthetische Rendite« für die von Maklern gegenwärtig publizierten Marktrenditen.

### Die Lage an den Vermietungsmärkten

Die Nachfrage nach Büroflächen an europäischen Immobilienmärkten ist konjunkturell bedingt schwach. Im vierten Quartal 2009 wurden europaweit 1,9 Mio. qm Büroflächen angemietet. Das entspricht einem Anstieg um 38 % gegenüber dem Vorquartal und um 0,5 % gegenüber dem vierten Quartal 2008. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Vermietungsaktivität offensichtlich wieder zunimmt. In einzelnen Immobilienmärkten zeichnete sich bereits im dritten Quartal eine Erholung der Flächennachfrage ab – wenn auch auf niedrigem Niveau. Hierzu zählt z. B. London, wo die Vermietungsleistung im zweiten Quartal 2009 um 52 % und im dritten Quartal nochmals um 61 % 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. Wir erwarten daher in London auch in den kommenden Quartalen eine zunehmende Flächennachfrage.

Wegen der europaweit schwächeren Nachfrage nach Flächen nehmen die Leerstände wieder zu. In den Kernmärkten der EU-15 liegt die durchschnittliche Leerstandsrate per dritten Quartal 2009 bei 8,75 % und damit um 1,4 Prozentpunkte höher als im Jahr zuvor. Auch wenn in den kommenden Quartalen mit weiter steigenden Leerständen zu rechnen ist, hält sich das zukünftige Leerstandsrisiko aufgrund der moderaten Bauaktivität in Grenzen. Folgerichtig rechnen Maklerhäuser daher mit einem scharfen Rückgang an Neubauten in den nächsten 24 Monaten.



**Midtown I&II, Atlanta**

[Immobilienverzeichnis S. 50 / Nr. 24]

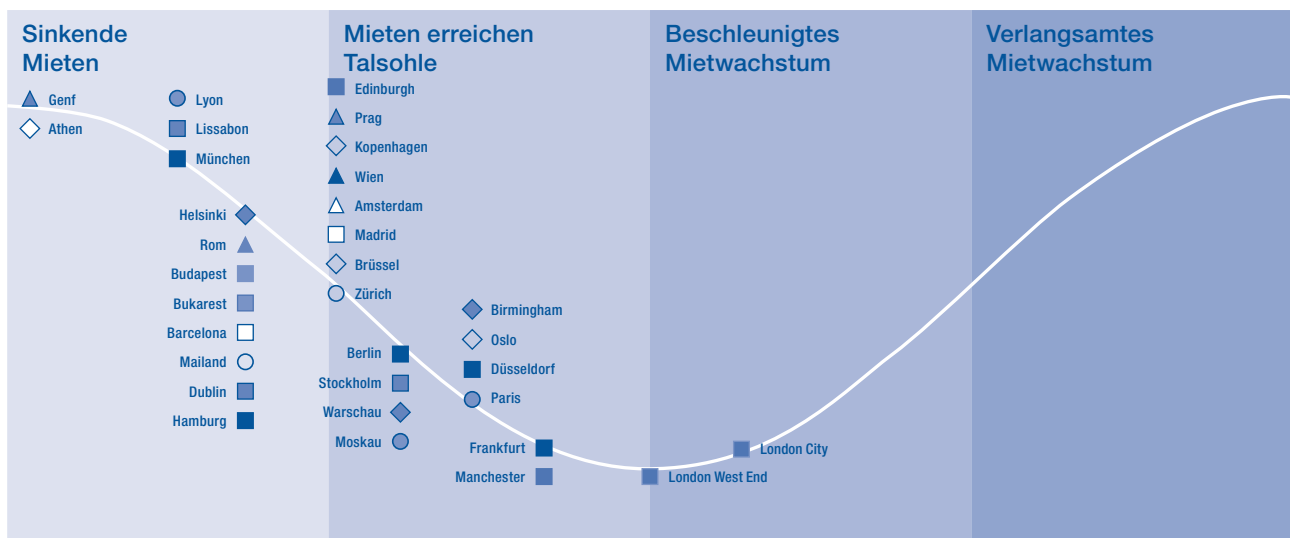
► **Zunehmende Leerstände und sinkende Mieten sind die Folgen der aktuellen Wirtschaftslage für die Immobilienmärkte**

**EU-15: Gewichtete durchschnittliche Leerstandsrate**



**Europäischer (Büro-)Immobilienmietzyklus im vierten Quartal 2009**

Mieten in Europa sinken: Immobilien mit lang laufenden Mietverträgen ermöglichen im aktuellen Umfeld stabile Mieteinnahmen.



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

In 27 von insgesamt 44 europäischen Büroimmobilienmärkten stellte CB Richard Ellis im vierten Quartal 2009 eine stabile Spitzenmiete im Vergleich zum Vorquartal fest. London City wies als einziger Immobilienmarkt im vierten Quartal 2009 mit 3,57 % wieder einen Anstieg der Spitzenmiete zum Vorquartal aus. In 16 Immobilienmärkten sank die Spitzenmiete hingegen weiter. Der darauf basierende EU-15-Mietindex nahm das fünfte Quartal in Folge ab. Mit 1,1 % ist der Rückgang allerdings moderater als in den vorangegangenen Quartalen. Auf Jahressicht sank der EU-15-Mietindex um 8,7 %.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage ist an europäischen Immobilienmärkten bis Ende 2010 mehrheitlich 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.

### Investitionsmärkte für Büroimmobilien

Das Transaktionsvolumen in Europa nahm laut CB Richard Ellis im vierten Quartal 2009 um 42 % auf 25,7 Mrd. EUR zu. Der Anstieg gegenüber dem Vorquartal ist insbesondere auf den stärkeren Immobilienhandel in Großbritannien, Frankreich und Deutschland zurückzuführen. Das Maklerhaus schätzt, dass die höhere Aktivität ein verbessertes Stimmungsbild der Investoren widerspiegelt, die nunmehr vereinzelt von einer Bodenbildung in Immobilienmärkten ausgehen. Bei aller Euphorie ist aber auch den Maklerhäusern be-

wusst, dass der enorme prozentuale Anstieg im vierten Quartal 2009 vor allem auf dem äußerst niedrigen Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen des Jahres 2009 basiert.

Trotz der besseren Entwicklung im dritten und vierten Quartal ist das Jahr 2009 im historischen Vergleich durch einen weltweit geringen Handel mit Immobilien gekennzeichnet. Laut Real Capital Analytics (RCA) ist das globale Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2009 um 60 % niedriger als im ersten Halbjahr 2008 und sogar um 82 % geringer als im gleichen Zeitraum des Jahres 2007. Für diesen Rückgang des Transaktionsvolumens gibt es zwei wesentliche Ursachen:

Zum einen hat der erschwerte Zugang zu Fremdkapital im Zuge der Finanzmarktkrise die Finanzierung von großvolumigen Immobilien nahezu unmöglich gemacht. Banken stellten sehr hohe Sicherheitsanforderungen bei der Fremdkapitalvergabe und waren teilweise nicht bereit, Darlehen über 50 Mio. EUR zu finanzieren. Das erklärt, warum beispielsweise in Europa die Anzahl der Transaktionen mit einem Einzelwert über 50 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2009 um 81 % gegenüber dem gleichen Zeitraum in 2007 zurückgegangen ist. Demgegenüber haben Immobilienverkäufe bis 50 Mio. EUR lediglich um 45 % abgenommen. Die Möglichkeiten der Finanzierung in Europa haben sich allerdings seit dem zweiten Halbjahr 2009 wieder verbessert. Das verleiht dem Transaktionsvolumen in Europa erneut Auftrieb.

Zum anderen erklärt sich der Rückgang des Transaktionsvolumens durch ein Auseinanderklaffen der

### FACTS

- ▶ Geringe Flächennachfrage
- ▶ Erste Signale einer Bodenbildung erkennbar
- ▶ Leerstände steigen.
- ▶ Mieten sinken.
- ▶ Bessere Aussichten ab 2011/2012

Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern von Immobilien. Maklerhäuser versuchen zwar, den Preis in Form von Marktrenditen abzubilden. Aufgrund der geringen Zahl an repräsentativen Immobilienverkäufen bleibt die Aussagekraft der ermittelten Marktrenditen allerdings fraglich. In den USA z. B. wurden im ersten Dreivierteljahr lediglich 37 Büroimmobilien mit einem Einzelwert über 50 Mio. USD veräußert. 2008 waren es noch 184 und 2007 sogar 412. Gleiches gilt für Europa, wo die Zahl der Transaktionen mit einem Einzelwert über 50 Mio. EUR von 1.093 im Jahr 2007 auf 518 in 2008 und schließlich auf 103 im ersten Halbjahr 2009 gesunken ist. Auf dieser dünnen Datenbasis ermitteln Makler und Researchunternehmen aktuell Renditen für u. a. 63 US- und 47 europäische Büroimmobilienmärkte. Es besteht daher die Gefahr, dass die solchermaßen ermittelten Renditen die Korrektur an den Märkten überzeichnet haben. Das wiederum führt zu Unstimmigkeiten bei den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern von Immobilien und senkt das Transaktionsvolumen. Zwischenzeitlich differenzieren Käufer wieder viel stärker nach der individuellen Qualität des Investments. Ein Beispiel dafür ist der Londoner Teilmarkt Docklands. Hier konnte im September 2009 der Verkauf einer für 25 Jahre vermieteten Im-

**Finanzierungsmöglichkeiten in Europa haben sich wieder verbessert.**



**Boulevard de la Foire 11-13, Luxemburg**

[Immobilienverzeichnis S. 49 / Nr. 17]

## FACTS

- ▶ Geringes Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2009
- ▶ Verbesserung im vierten Quartal 2009
- ▶ Fundamentale Qualität der Immobilie ist entscheidend.
- ▶ Inflationserwartung erhöht Attraktivität der Immobilienanlage.

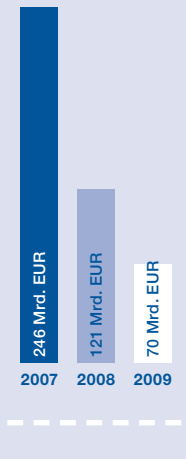
moblie für eine Rendite von 5,8 % realisiert werden, obwohl die publizierte Spitzenrendite bei 6,5 % liegt.

### Ausblick

Im Ergebnis können wir aktuell feststellen, dass sich die Aussichten für gewerbliche Immobilienmärkte verbessert haben. Doch bevor die Immobilienmärkte eine deutliche Erholung sehen werden, muss die Konjunktur wieder anziehen. Das ist aktuell nur bedingt der Fall, denn es ist maßgeblich der öffentliche Sektor, der für

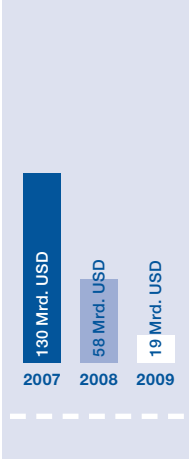
Wirtschaftswachstum sorgt. Die nächsten Quartale werden zeigen, ob sich das Engagement der Staaten und Zentralbanken bezahlt gemacht hat und die entscheidenden Treiber der Konjunktur, nämlich Konsum, Investitionen und Exporte, wieder nachhaltig zunehmen werden. Sollte das der Fall sein, werden sich auch die Aussichten an den Arbeitsmärkten und damit auch die Perspektiven der Immobilienmärkte spürbar verbessern. Unter Berücksichtigung der aktuellen Wirtschaftsprognosen ist in 2010 noch mit sinkenden Mieten zu rechnen.

**Transaktionsvolumen in Europa bei gewerblichen Immobilien**



Quelle: CB Richard Ellis

**Transaktionsvolumen in den USA bei Büroimmobilien**

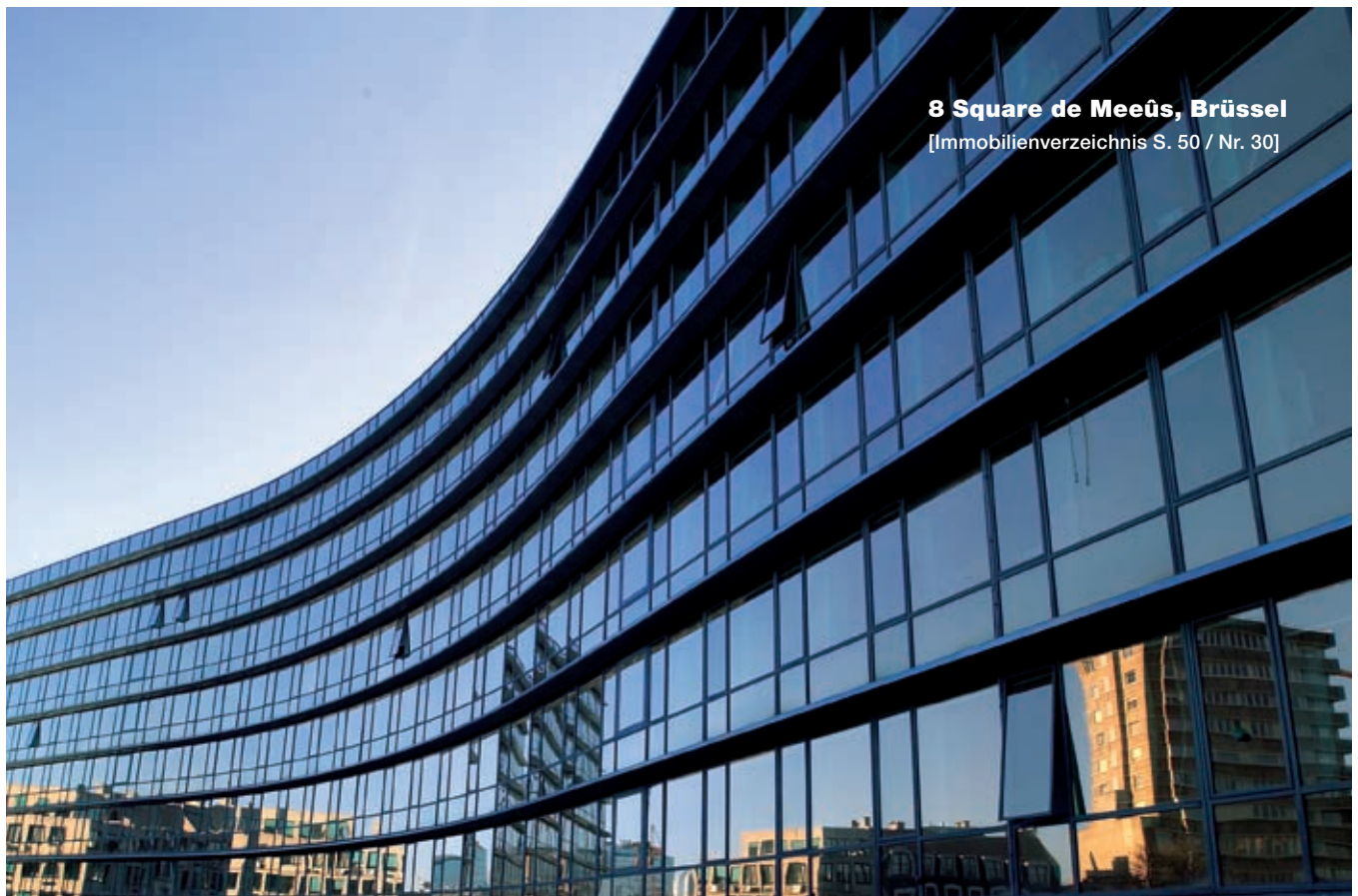


Quelle: CoStar

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 achten Investoren im aktuellen Umfeld wieder stärker auf die fundamentale Qualität ihres Investments, also auf eine gute Lage, eine hohe Gebäudequalität und insbesondere auch auf die Vermietungssituation der Immobilie. Möglichst wenige auslaufende Mietverträge in 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

teilweise an einen Inflationsindex gekoppelt und sichern daher ein inflationsgesichertes Einkommen.

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: 31. Januar 2010



**8 Square de Meeûs, Brüssel**  
[Immobilienverzeichnis S. 50 / Nr. 30]

## Investmentänderungsgesetz

## Vertragsbedingungen des *KanAm grundinvest Fonds* stehen vor der Anpassung an das neue Investmentänderungsgesetz

- Fristgerecht zum 1. Juli 2010 wird die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH die Vertragsbedingungen des *KanAm grundinvest Fonds* an das neue Investmentänderungsgesetz (InvÄndG) anpassen.

Das am 28. Dezember 2007 beschlossene Gesetz bildet einen zeitgemäßen Regulierungs- und Aufsichtsrahmen für die deutsche Fondsbranche und enthält weitgehende Vorschriften zum Anlegerschutz. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Bürokratieabbau. Die Regelungsdichte des Gesetzes wird auf EU-Vorgaben zurückgeführt.

In seiner Neufassung verfolgt das InvÄndG auch die »Modernisierung« der Anlageklasse Offene Immobilienfonds. Das Produkt wird für die Zukunft gestärkt, Schwächen der bisherigen Regulierung werden beseitigt. Durch das Gesetz werden der bereits hohe Standard des Investmentgesetzes bezüglich Corporate Governance (d. h. transparente und verantwortungsvolle Unternehmensführung) und der Anlegerschutz weiterentwickelt. Deshalb wird die Unabhängigkeit des Aufsichtsrates von Fondsgesellschaften und der Depotbanken gestärkt.

Hinsichtlich der möglichen Investitionen Offener Immobilienfonds 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 und BVI wollen Schutz von Privatanlegern noch stärker verankern

- ▶ Als Konsequenz aus destabilisierenden und panikartigen Reaktionen, wie sie auch im Zusammenhang mit der Finanzmarktkrise seit Oktober 2008 auftraten, hat der BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. auch unter Mitwirkung und inhaltlicher Konkretisierung durch die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH dem Bundesministerium der Finanzen eine Reihe von Vorschlägen für ein nochmals verbessertes gesetzliches Regelwerk unterbreitet.

Dieses zielt darauf ab, schubartige Anteilrückgaben zu begrenzen und die Liquidität Offener Immobilienfonds während aller Marktphasen und im Interesse der Anleger nachhaltig zu gewährleisten und damit die Aussetzung von Anteilrücknahmen künftig zu verhindern. Die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH drängt zusammen mit dem BVI auf eine zügige Verabschiedung bzw. Umsetzung durch den Gesetzgeber.

Im Wesentlichen existieren folgende Vorschläge: Für institutionelle Anleger, die aufgrund ihres beabsichtigten Engagements große Volumina aus Publikumsfonds bewegen könnten, ist z. B. eine Kündigungsfrist 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. Ein wichtiges Engagement gilt den Auszahlplänen. Privatanleger sollen 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 BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. an das Bundesministerium der 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 der Grundlage freiwilliger Vereinbarungen bereits heute.

## Ausblick

In den nächsten Quartalen erwarten wir ein weiter zunehmendes Transaktionsvolumen an den Immobilienmärkten, wobei sich die Nachfrage vorrangig auf Immobilien mit sicheren und langfristigen Mieteinkünften richten wird. Diese Tendenz hängt eng mit dem Bestreben von Immobilieninvestoren zusammen, während der noch anhaltenden Phase sinkender Mieten das Ertragsrisiko aus Neu- und Anschlussvermietungen zu umgehen. Die allgemeine Trendwende am gewerblichen Immobilienmarkt hin zu wieder steigenden Mieten erwarten wir dagegen frühestens im Jahr 2011.

Bezogen auf die Anleger, sehen wir langfristig aufgrund der erwarteten höheren Inflation eine steigende Attraktivität der sachwertgesicherten Anlage bzw. der Anlage in Offenen Immobilienfonds, verbunden mit dem Wunsch nach einem verständlichen, transparenten Produkt mit plausiblen Konzept.

Vor dem Hintergrund wachsender Inflationstendenzen nutzen wir unsere Möglichkeiten, die derzeit niedrigen Zinsen auf Jahre hinaus mittel- und langfristig für den fremdfinanzierten Anteil des Fondsvolumens zu sichern. Diesen Weg werden wir konsequent fortsetzen. Er bedeutet nicht nur kalkulierbare Kapitaldienste auf günstigem Niveau, sondern eröffnet mittelfristig auch wieder zusätzliche Renditechancen aus Leverage-Effekten, sobald die Mieten anziehen.

Unser erstes Anliegen nach der erfolgreichen Wiedereröffnung des *KanAm grundinvest Fonds* ist es, die Liquiditätsquote in einem Zielkorridor von 15 % und mehr stabil zu halten. Fondswachstum durch Neuakquisitionen ordnen wir diesem Ziel unter bzw. stellen diese zurück, bis das Mittelaufkommen des *KanAm grundinvest Fonds* den Erwerb von Immobilien ohne Zielkonflikt mit der Liquiditätsausstattung erlaubt.

Unser Augenmerk richtet sich deshalb verstärkt auf die Optimierung des Immobilienportfolios durch wertsteigernde Maßnahmen und den Erhalt der sehr guten Vermietungsquote.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen. Unser Dank gilt auch unseren Mitarbeitern und Vertriebspartnern, die sich weiterhin mit Sachverstand und Engagement für Ihre Interessen einsetzen werden.

Frankfurt am Main, im Februar 2010  
Mit freundlichen Grüßen



Olivier Catusse



Heiko Hartwig



Hans-Joachim Kleinert



Matti Kreutzer



Carmen Reschke

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH

# Zahlen und Fakten

---

- [43] Vermietung
- [44] Vermögensaufstellung
- [48] Immobilienverzeichnis
- [54] Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- [54] Verzeichnis der eingegangenen Kaufverpflichtungen
- [55] Bestand der Liquidität
- [56] Gremien



## Vermietung

### Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2009

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	Frankreich in %	Niederlande in %	Großbritannien in %	Kanada in %	Sonstiges Ausland <sup>1)</sup> in %	Direktinvestments gesamt in %	Beteiligungen in %	Gesamt in %
Büro	95,5	89,2	96,9	99,3	64,5	92,5	85,0	90,8
Handel/Gastronomie	0,1	1,8	2,4	0,7	25,9	3,6	2,8	3,4
Kfz	4,3	9,0	0,7	0,0	8,0	3,6	9,1	4,9
Andere	0,1	0,0	0,0	0,0	1,6	0,3	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	1,8	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2009

(auf Basis der Bruttosollmieten p.a.)

Leerstand	Frankreich in %	Niederlande in %	Großbritannien in %	Kanada in %	Sonstiges Ausland <sup>1)</sup> in %	Direktinvestments gesamt in %	Beteiligungen in %	Gesamt in %
Büro	2,2	0,0	0,0	0,0	2,7	1,4	0,5	1,2
Handel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,1	0,1
Kfz	0,1	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0	0,1
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>97,7</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>96,5</b>	<b>98,5</b>	<b>99,4</b>	<b>98,6</b>

### Auslaufende Mietverträge<sup>2)</sup> (Stand: 31. Dezember 2009)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	Frankreich in %	Niederlande in %	Großbritannien in %	Kanada in %	Sonstiges Ausland <sup>1)</sup> in %	Direktinvestments gesamt in %	Beteiligungen in %	Gesamt in %
am 31.12.2009 <sup>3)</sup>	2,7	0,0	0,0	0,0	0,4	1,4	0,0	1,0
2010	6,8	0,0	0,0	1,4	7,9	4,4	1,3	3,6
2011	1,0	40,2	0,0	0,1	11,7	3,9	5,3	4,2
2012	8,4	0,0	0,0	0,0	23,1	6,6	10,2	7,5
2013	16,2	0,0	0,0	0,2	5,4	8,5	0,6	6,6
2014	15,1	0,0	0,0	0,7	5,0	7,9	30,3	13,3
2015	19,2	5,6	0,0	7,3	0,3	10,6	16,0	11,9
2016	0,6	31,7	0,5	0,0	1,0	2,2	0,0	1,7
2017	23,8	0,0	0,2	12,8	40,8	17,8	1,0	13,8
2018	2,4	0,0	0,0	26,7	0,0	4,8	11,1	6,3
2019 und länger	3,8	22,5	99,3	50,8	3,7	31,8	23,4	29,8
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,1	0,8	0,3
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Spanien, Luxemburg, Erbbaurecht Belgien, Lettland und USA

<sup>2)</sup> bezogen auf den Bestand der Mietverträge, ohne Berücksichtigung der Leerstände

<sup>3)</sup> Davon sind 96% bereits ab 1. Januar 2010 wieder vermietet.

## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2009

Vermögenswerte	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>			
1. Geschäftsgrundstücke (insgesamt in Fremdwährung: 1.898.060.576,54 EUR)		4.524.260.576,54	106,2
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 330.659.078,59 EUR)	944.917.110,87		
2. Minderheitsbeteiligungen	<u>95.384.261,01</u>	1.040.301.371,88	24,4
(insgesamt in Fremdwährung: 330.659.078,59 EUR)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 25.671.265,42 EUR)	576.626.804,06		
2. Geldmarktinstrumente	<u>9.678.000,00</u>	586.304.804,06	13,8
(insgesamt in Fremdwährung: 25.671.265,42 EUR)			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 14.443.454,60 EUR)	34.108.319,03		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	220.900.000,00		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung: 6,68 EUR)	11.561.550,52		
4. Andere (davon in Fremdwährung: 10.215.281,05 EUR)	<u>205.665.677,21</u>	472.235.546,76	11,1
(insgesamt in Fremdwährung: 24.658.742,33 EUR)			
<b>Summe der Vermögenswerte</b>		<b>6.623.102.299,24</b>	<b>155,5</b>

Fortsetzung auf Seite 46

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2009 siehe Tabelle auf Seite 45.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des *KanAm grundinvest Fonds* verminderte sich im Wesentlichen aufgrund der Veräußerung der Immobilie CityOne, Lyon, Frankreich auf 4.524,3 Mio. EUR. Die Immobilien wur-

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

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2009 insgesamt 29 direkt gehaltene Geschäftsgrund-

stücke, darunter 13 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 besteht eine Kaufverpflichtung für eine Immobilie in Santiago de Chile, Chile (Isidora 3000).

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können dem Immobilienverzeichnis des *KanAm grundinvest Fonds* entnommen werden (siehe Seiten 48 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 seit Anfang des Geschäftsjahres von 956,0 Mio. EUR auf 1.040,3 Mio. EUR.

Daneben besteht die in einem vorangegangenen Geschäftsjahr eingegangene Kaufverpflichtung für vier Immobilien-Gesellschaften für das Projekt Vivaldi Plaza in Moskau, Russland.

Das Beteiligungsvermögen hat einen Anteil von 24,4 % am Fondsvermögen.

### **Liquiditätsanlagen**

Die **Liquiditätsanlagen** reduzierten sich im Berichtszeitraum um 549,7 Mio. EUR auf insgesamt 586,3 Mio. EUR.

Die **Bankguthaben** (576,6 Mio. EUR) sind im Wesentlichen als Tages- und Festgelder (350,0 Mio. EUR bzw. 168,5 Mio. EUR) angelegt.

Die liquiden Mittel von insgesamt 586,3 Mio. EUR entsprechen 13,8 % 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 an **Geldmarktinstrumenten** in Höhe von 9,7 Mio. EUR siehe Seite 55.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 34,1 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten in Höhe von 29,1 Mio. EUR sowie Forderungen aus Mieten in Höhe von 5,0 Mio. EUR. Die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2009 erfolgt voraussichtlich noch im ersten Quartal 2010.

Bei den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 220,9 Mio. EUR handelt es sich um Gesellschafterdarlehen an acht Immobilien-Gesellschaften.

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 11,6 Mio. EUR resultieren aus Gesellschafterdarlehen (11,5 Mio. EUR) sowie aus Anzahlungen und der Anlage der liquiden Mittel (0,1 Mio. EUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (205,7 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen geleistete Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (183,9 Mio. EUR) für Objekterwerbe, deren Nutzen-/Lasten-Übergang nach dem Berichtsstichtag 31. Dezember 2009 erfolgt, sowie Ansprüche auf Gewinnausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften, die

per Stichtag noch nicht überwiesen waren (4,3 Mio. EUR).

Daneben bestehen Forderungen aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (9,9 Mio. EUR), Forderungen aus dem Verkauf der Immobilie CityOne, Lyon, Frankreich (1,5 Mio. EUR), Forderungen auf Steuererstattungen (3,9 Mio. EUR) und sonstige Forderungen an Dritte (2,0 Mio. EUR).

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2009 folgende Kurse auf:

1,00 EUR = 1,43355 USD (US-Dollar)

1,00 EUR = 1,48867 CHF (Schweizer Franken)

1,00 EUR = 0,70940 LVL (Lettische Lats)

1,00 EUR = 0,90416 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 1,50483 CAD (Kanadische Dollar)

## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2009

Fortsetzung von Seite 44

Verbindlichkeiten und Rückstellungen	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 967.393.945,01 EUR)	2.050.143.945,01		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung: 414.391,93 EUR)	2.235.278,96		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 37.594.471,32 EUR)	79.495.812,75		
4. Kauttionen (davon in Fremdwährung: 63.285,08 EUR)	15.185.195,39		
5. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 10.148.336,19 EUR)	<u>44.186.968,89</u>	<b>2.191.247.201,00</b>	<b>51,5</b>
(insgesamt in Fremdwährung: 1.015.614.129,53 EUR)			
<b>VI. Rückstellungen</b> (insgesamt in Fremdwährung: 9.039.794,07 EUR)		<b>171.691.831,37</b>	<b>4,0</b>
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		<b>2.362.939.032,37</b>	<b>55,5</b>
<b>Summe der Vermögenswerte</b> (von Seite 44)		<b>6.623.102.299,24</b>	<b>155,5</b>
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>4.260.163.266,87</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert in EUR</b>		<b>56,23</b>	
<b>Umlaufende Anteile in Stück</b>		<b>75.750.319</b>	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2009 siehe Tabelle auf Seite 45.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Objekte. Sie reduzierten sich von 2.108,8 Mio. EUR am Geschäftsjahresanfang auf insgesamt 2.050,1 Mio. EUR und entfallen u. a. auf Frankreich (790,3 Mio. EUR),

Großbritannien (547,2 Mio. EUR), die Niederlande (166,5 Mio. EUR), Belgien (92,0 Mio. EUR) sowie die USA (173,7 Mio. EUR) und Kanada (246,5 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** in Höhe von 2,2 Mio. EUR resultieren

im Wesentlichen aus den Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit den Objekterwerben ONYX, Clichy-la-Garenne, Frankreich (1,2 Mio. EUR), Domina Shopping-Center in Riga, Lettland (0,7 Mio. EUR) und Bell Canada Campus, Phase I, Verdun/Montreal, Kanada (0,3 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** (79,5 Mio. EUR) beinhalten vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

Die **Verbindlichkeiten aus Kautionen** (15,2 Mio. EUR) bestehen im Wesentlichen gegenüber französischen (14,2 Mio. EUR), spanischen und lettischen Mietern (rund 0,5 Mio. EUR bzw. 0,4 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 44,2 Mio. EUR betreffen im Wesentlichen abgegrenzte Darlehenszinsen (14,0 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der Abgrenzung von Instandhaltungskosten (2,0 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus dem Erwerb einer Gesellschaftsbeteiligung (3,1 Mio. EUR) sowie der Veräußerung der Immobilie CityOne, Lyon, Frankreich (1,2 Mio. EUR). Weiterhin werden hier Vergütungsforderungen der Kapitalanlagegesellschaft (5,3 Mio. EUR), der Depotbank (0,5 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (4,5 Mio. EUR) ausgewiesen.

Daneben bestehen Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften (12,8 Mio. EUR).

## Rückstellungen

**Rückstellungen** in Höhe von 171,7 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.

Für den Berichtszeitraum wurde zum Stichtag 31. Dezember 2009 auf Grundlage der länderspezifischen Steuersätze eine Risikovorsorge in Höhe von 83,3 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 20,3 Mio. EUR als sonstige wertbeeinflussende Faktoren mit dem Beteiligungswert verrechnet.

Die Instandhaltungsrückstellungen (inkl. Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel) betragen 51,1 Mio. EUR. Daneben bestehen Rückstellungen für Ertragsteuern in Höhe von 33,2 Mio. EUR sowie Rückstellungen für die Vermietung in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Für Prüfungs-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Veröffentlichungskosten wurden Rückstellungen in

Höhe von 1,8 Mio. EUR gebildet. Weiterhin bestehen Rückstellungen für offene Rechnungen in Höhe von 1,2 Mio. EUR.

## Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 4.260,2 Mio. EUR. Seit dem 1. Juli 2009 wurden 6.286.036 Anteile ausgegeben und 15.330.104 Anteile zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von 75.750.319 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 56,23 EUR.

## Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am *KanAm grundinvest Fonds* veränderte sich zwischen dem 1. Juli 2009 und dem 31. Dezember 2009 unter Berücksichtigung der Ausschüttung am 1. Oktober 2009 in Höhe von 2,50 EUR von 57,82 EUR auf 56,23 EUR.

### 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 Aufwandsersatzungen zu. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an ausgewählte Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als so genannte »Vermittlungsfolgeprovisionen«.

Der *KanAm grundinvest Fonds* hält keine Investmentanteile.

## Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2009

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung <sup>3)</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>									
<b>1. Frankreich</b>									
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	<b>Tour Europe</b> 92400 Courbevoie, Paris La Défense, 33, Place des Corolles	G	B 99 %, Kfz 1 %	11/2003	1970/1995/2003	1.390	27.297	-	K, L
5	<b>Le Colombia</b> 92270 Bois-Colombes, 60, Avenue de l'Europe	G	B 93 %, Kfz 6 %, A 1 %	12/2003	2003	3.352	9.927	-	K, L
6	<b>Tour Egée</b> 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	<b>AVIVA</b> 92270 Bois-Colombes, 13, Rue du Moulin Bailly/80, Avenue de l'Europe, Gebäude A4 + B3	G	B 96 %, Kfz 4 %	03/2005	2005	10.764	28.848	-	K, L
8	<b>néo</b> 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	<b>Le Stadium</b> 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	-	K, L, D
10	<b>L'Alma</b> 92230 Gennevilliers, 185, Avenue des Grésillons	G	B 94 %, Kfz 6 %	03/2008	2007	6.718	14.525	-	K, L
11	<b>Le Jade</b> 93200 Paris Saint-Denis, 253-273, Avenue du Président Wilson/1-9, Avenue François Mitterrand	G	B 91 %, Kfz 8 %, H 1 %	05/2008	2004	13.478	38.895	-	K, L
12	<b>Pôle Tertiaire PSA</b> 78300 Poissy, 16-26, Rue de la Faisanderie/Boulevard Robespierre	G	B 84 %, Kfz 16 %	10/2008	2002	29.063	48.846	-	K, L

Fußnoten siehe Seite 53

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung <sup>3)</sup>
13	<b>ONYX</b> 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
<b>2. Niederlande</b>									
14	<b>Fortis Tower</b> 3011 GB Rotterdam, Blaak 555	G	B 92 %, H 4 %, Kfz 4 %	10/2004	1996	966	27.100	–	K, L
15	<b>PwC-Toren</b> 3065 Rotterdam, Brainpark III, Fascinatioboulevard 350	G	B 85 %, Kfz 15 %	04/2005	2005	18.819	19.903	–	K, L
16	<b>Robecohuis</b> 3011 AG Rotterdam, Coolingsingel 120	G, E	B 89 %, Kfz 11 %	06/2007	1991/ 2001	2.624	19.019	–	K, L
<b>3. Luxemburg</b>									
17	1528 Luxemburg, Boulevard de la Foire 11–13	G	B 92 %, Kfz 8 %	04/2002	2001	1.763	4.915	–	K, L
<b>4. Spanien</b>									
18	<b>Edificio Princ</b> 28005 Madrid, Paseo de los Olmos 19	G	B 91 %, Kfz 9 %	02/2005	1989/ 2002	5.535	9.511	–	K, L
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>									
<b>1. Großbritannien</b>									
19	<b>Winchester House</b> London EC2N 2DB, London Wall/ Old Broad Street	G	B 95 %, H 4 %, Kfz 1 %	03/2003	1998	5.150	29.081	–	K, L
20	London WC1V 6LS, 90 High Holborn	G, E	B 97 %, H 2 %, Kfz 1 %	03/2005	2002	3.209	17.232	–	K, L
21.1	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. 21.2).									
22	<b>One Exchange Square</b> London EC2A 2JN, One Exchange Square, 175 Bishopsgate	G, E	B 97 %, H 2 %, Kfz 1 %	06/2007	1991	7.273	35.653	–	K, L, R
<b>2. Lettland</b>									
23	<b>Domina Shopping-Center</b> Riga LV 1084, 3 Ieriku iela	G	B 8 %, H 88 %, A 4 %	05/2007	2002 – 2006	81.327	75.817	–	K, L, F, R

Fußnoten siehe Seite 53

## Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2009

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung <sup>3)</sup>
<b>3. USA</b>									
24	<b>Midtown I &amp; II</b> Atlanta, Georgia, 30303, 754 Peachtree Street & 725 West Peachtree Street	G <sup>4)</sup>	B 85%, Kfz 14%, A 1%	12/2007	2001– 2002	32.415	73.773	–	K, L
<b>4. Kanada</b>									
25	<b>E-Commerce, Phase I</b> Montreal, Quebec, 1350 Boulevard René-Lévesque Ouest	G, E	B 99%, H 1%	12/2007	2003	3.072	50.159	–	K, L, A
26	<b>E-Commerce, Phase II</b> Montreal, Quebec, 1360 Boulevard René-Lévesque Ouest	G, E	B 98%, H 2%	02/2008	2003	5.595	36.668	–	K, L, A
27	<b>Jacobs Building</b> Calgary, Alberta T2C 3E7, 205 Quarry Park Boulevard SE	G	B 100%	09/2008	2008	89.520	33.339	–	K, L
28	<b>Bell Canada Campus, Phase I</b> Verdun/Montreal, Quebec H3E 3B3, 1 Carrefour Alexander-Graham-Bell	G	B 100%	10/2008	2008	29.267	61.683*	–	K, L
29	<b>Bell Canada Campus, Phase II</b> Verdun/Montreal, Quebec H3E 1Y1, 100 Chemin de la Pointe-Nord	G	B 100%	03/2009	2009	9.913	21.900	–	K, L
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>									
<b>1. Belgien</b>									
30	1050 Brüssel, 8 Square de Meeûs/ 36 Rue du Trône	G, E	B 92%, Kfz 8%	12/2004	1978, 1995/98, 2004	10.862	40.555	–	K, L
KanAm Grund Square de Meeûs S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9998 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 75.774.290,76 EUR									
31	<b>Kievitplein C</b> 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat/Ploegstraat	G	B 100%	12/2006	2006	2.026	12.971	–	K, L
KanAm Grund Kievitplein C S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9638 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 2.739.209,90 EUR    Gesellschafterdarlehen: 11.600.000,00 EUR									
32	<b>Kievitplein D-E-F</b> 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat/Ploegstraat	G	B 100%	12/2006	2006	5.007	28.468	–	K, L, A
KanAm Grund Kievitplein D-E-F S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9720 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 2.337.778,21 EUR    Gesellschafterdarlehen: 27.400.000,00 EUR									

Fußnoten siehe Seite 53

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung <sup>3)</sup>
33	<b>Kievitplein Parking</b> 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat/ Lange Kievitstraat/ Van Immerseelstraat / Ploegstraat	G	Kfz 100%	12/2006	2006	0 <sup>5)</sup>	35.991 <sup>6)</sup>	–	K, L
KanAm Grund Kievitplein Parking S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9076 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 14.227.074,88 EUR    Gesellschafterdarlehen: 4.000.000,00 EUR									
34	<b>Kievitplein A</b> 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: 26.384.609,50 EUR									
35	<b>Kievitplein B</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: 13.000.000,00 EUR									
36	<b>Kievitplein G</b> 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									
37	<b>Kievitplein H</b> 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: 5.200.000,00 EUR									
38	<b>Kievitplein J</b> 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat/ Lange Kievitstraat/ Van Immerseelstraat / Ploegstraat	G	B 100%	10/2007	2006	0 <sup>5)</sup>	4.118	–	–
KanAm Grund Kievitplein J S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel (99,9902 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 4.061.635,60 EUR									
39	<b>Kievitplein Shopping</b> 2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat/ Lange Kievitstraat/ Van Immerseelstraat / Ploegstraat	G	H 100%	10/2007	2006	0 <sup>5)</sup>	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: 1.700.000,00 EUR									

Fußnoten siehe Seite 53

## Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2009

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/ Umbau- jahr	Grund- stücks- gröÙe in qm	Nutz- fläche Gewerbe in qm	Nutz- fläche Wohnen in qm	Aus- stattung <sup>3)</sup>
<b>2. Niederlande</b>									
40	<b>Delftse Poort</b> 3013 AL Rotterdam, Weena 505	G, E	B 93%, Kfz 7%	10/2005	1992	9.002	65.662	-	K, L, R, F
Delftse Poort CV, Schenkade 65, 2595 AS Den Haag (50 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 143.350.494,00 EUR									
<b>3. Luxemburg</b>									
41	<b>Atrium Business Park</b> 8070 Bertrange, Rue du Puits Romain	G	B 80%, H 1%, Kfz 18%, A 1%	05/2007	2005	32.909	24.082 <sup>7)</sup>	-	K, L, F
KanAm Grund Omegalux S.A., 5, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg (100 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 22.500.000,00 EUR    Gesellschafterdarlehen: 8.000.000,00 EUR									
42	<b>Espace Petrusse</b> 2013 Luxemburg, 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 Luxemburg (100 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 10.000.000,00 EUR									
<b>4. Frankreich</b>									
43	<b>Cité du Retiro</b> 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, 3, Rue du Colonel Moll, 75017 Paris (100 % Beteiligung) Gesellschaftskapital: 6.047.400,00 EUR    Gesellschafterdarlehen: 150.000.000,00 EUR									
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>									
<b>1. USA</b>									
44	Washington, D.C., 20001, 810 Seventh Street	G	B 79%, H 9%, Kfz 12%	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									
45	<b>RRI Energy Plaza</b> Houston, Texas, 77002, 1000 Main Street	G	B 83%, H 3%, Kfz 14%	09/2005	2003	5.958	77.772	-	K, L
KanAm 1000 Main LP, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801 (100 % Beteiligung <sup>8)</sup> ) Gesellschaftskapital: 140.649.560,09 USD									
46	<b>AMEX-Minneapolis</b> 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 <sup>8)</sup> ) Gesellschaftskapital: 96.118.855,80 USD									

Fußnoten siehe Seite 53

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Übergang von Nutzen und Lasten	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattung <sup>3)</sup>
47	<b>AMEX-Phoenix</b> Phoenix, Arizona, 85027, 20022 North 31st Avenue	G	B 100 %	11/2007	1985	103.559	31.348	–	K, L
	KanAm 20022 North 31st Avenue LP, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801 (100 % Beteiligung <sup>8)</sup> ) Gesellschaftskapital: 61.178.912,61 USD								
48	<b>AMEX-Fort Lauderdale</b> 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 <sup>8)</sup> ) Gesellschaftskapital: 74.168.150,63 USD								
<b>2. Kanada</b>									
49	<b>AMEX-Markham</b> 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								
<b>3. Großbritannien</b>									
21.2	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 21.1, die insgesamt 7 % des gesamten Objekts 30 South Colonnade ausmachen.								

<sup>1)</sup> G = Geschäftsgrundstück  
E = Erbbaurecht

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

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

<sup>4)</sup> 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.

<sup>5)</sup> Diese Grundstücksfläche wird bereits bei den Gesellschaften mit oberirdischen Bauten (*KanAm Grund Kievitplein A bis H*) berücksichtigt.

<sup>6)</sup> 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).

<sup>7)</sup> Flächenangabe laut derzeitigem Bauzustand; geplante Erweiterung bis 2011 um drei weitere Gebäudeteile mit einer Gesamtnutzfläche von voraussichtlich 36.000 qm

<sup>8)</sup> Der *KanAm grundinvest Fonds* hält gleichzeitig die Position des General Partners.

\* gemäß Gutachten

## Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

### Verkäufe

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Verkaufsdatum	Kaufpreis in Mio. EUR	Verkehrswert <sup>1)</sup> in Mio. EUR	Verkaufspreis <sup>2)</sup> in Mio. EUR
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>						
<b>Frankreich</b>						
CityOne 69006 Lyon, 84 & 94, Quai Charles de Gaulle	09/2006	09/2006	12/2009	49,9	60,0	62,3

## 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
<b>I. Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			
<b>Chile</b>			
Isidora 3000, Santiago de Chile, Avenida Isidora Goyenechea 3000 <sup>3)</sup>	08/2008	vorauss. März 2010	Büro/Handel
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung</b>			
<b>Russland</b>			
4 Immobilien-Gesellschaften im Rahmen der Projektentwicklung Vivaldi Plaza 115114 Moskau, 8/4 Kozhevnickeskaya Street/Letniskovskaya Street	03/2008	vorauss. 4. Quartal 2010	
<b>Zusammensetzung aus folgenden Projektgesellschaften:</b>			
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)			

<sup>1)</sup> laut letztem Gutachten

<sup>2)</sup> inklusive Transaktionsnebenkosten

<sup>3)</sup> 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 31. Dezember 2009

### I. Bestand an Geldmarktinstrumenten

Art	Käufe/ Zugänge nominal EUR	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert <sup>1)</sup> 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)

<sup>1)</sup> per 31. Dezember 2009

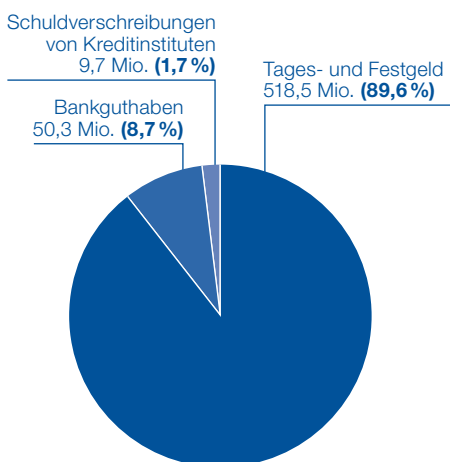
### II. Währungskurs-Sicherungsgeschäfte

Die Absicherung von Fremdwährungsanlagen erfolgt durch den Terminverkauf von Devisen.

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert <sup>2)</sup> Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR
Offene Positionen	439,05 Mio. USD	299.886.447,09	306.283.284,34	-6.396.837,25
Offene Positionen	485,90 Mio. GBP	545.035.195,15	537.256.617,73	7.778.577,42
Offene Positionen	584,10 Mio. CAD	373.973.137,04	388.168.182,32	-14.195.045,28
<b>Gesamt</b>		<b>1.218.894.779,28</b>	<b>1.231.708.084,39</b>	<b>-12.813.305,11</b>

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert am Fälligkeitstermin EUR	Ergebnis EUR
Geschlossene Positionen	582,00 Mio. USD	436.438.194,73	401.362.424,36	35.075.770,37
Geschlossene Positionen	636,50 Mio. GBP	732.594.273,06	718.739.537,01	13.854.736,05
Geschlossene Positionen	767,15 Mio. CAD	478.995.847,22	488.914.668,88	-9.918.821,66
<b>Gesamt</b>		<b>1.648.028.315,01</b>	<b>1.609.016.630,26</b>	<b>39.011.684,75</b>

### III. Liquidität gesamt in EUR



<sup>2)</sup> Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2009  
 USD = US-Dollar  
 GBP = Britisches Pfund  
 CAD = Kanadische Dollar

## 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  
Olivier Catusse\* (seit 01.09.2009)

\* 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 Gewerberaum-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](http://www.kanam-grund.de)