



KanAm grundinvest Fonds – aktuelle Immobilienverkäufe

Sehr geehrter

seit der Aussetzung der Anteilrücknahme im Mai 2010 wurde mit der von uns entwickelten Dualen Strategie das vorrangige Ziel verfolgt, im Interesse der Anleger Liquidität zu beschaffen, um die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme zu ermöglichen. Insgesamt wurden Immobilien in Großbritannien, Frankreich, Kanada und den USA mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 30 Prozent des gesamten Portfolios verhandelt. Mitte März konnte bereits für 1000 Main/Houston, das größte Fondsobjekt in den USA, der Abschluss des Verkaufs vermeldet werden. Der erzielte Verkaufspreis lag leicht über dem durch die Sachverständigen zuletzt ermittelten Verkehrswert in Höhe von umgerechnet 245,3 Mio. EUR. Auf Wunsch des Erwerbers dürfen wir keine kaufvertraglichen Details veröffentlichen. Der Anteilwert reduzierte sich am 17. März 2012 marginal von 54,88 EUR um 0,19 EUR auf 54,69 EUR. Neben den Veräußerungsnebenkosten war eine Abführung von Capital Gains Tax in erheblichem Umfang an den Staat Texas zu leisten.

Vergangene Woche wurde nunmehr der Paketverkauf der beiden Londoner Büroobjekte **One Exchange Square** und **90 High Holborn** mit einem Verkehrswertvolumen von insgesamt rund 590 Mio. EUR durch Besitzübergang abgeschlossen.

Bei One Exchange Square handelt es sich um die mit Abstand größte Immobilie des **KanAm grundinvest Fonds** mit einem Verkehrswert von umgerechnet rund 400 Mio. EUR. Sie ist der Hauptsitz der EBRD, European Bank for Reconstruction and Development, und befand sich seit Juni 2007 im Portfolio des Fonds. 90 High Holborn wurde im März 2005 erworben und ist Sitz von Olswang Solicitors, einer der führenden Rechtsanwaltskanzleien in Großbritannien.

Erwerber der beiden Class-A-Objekte ist PNB, eine malaysische Pensionskasse, die Fonds mit einem Volumen von mehr als 30 Mrd. Britischen Pfund verwaltet. Wir bitten um Verständnis, dass uns der Erwerber nicht gestattet, Details des Verkaufs zu berichten. Diese Vorgehensweise entspricht zwar nicht unseren Vorstellungen von Transparenz und offener Kommunikation, ist jedoch in dem zurzeit sehr sensiblen Immobilienmarkt gängige Praxis und auch bei den künftigen Veräußerungen leider nicht immer zu vermeiden.

Im Rahmen von Immobilientransaktionen fallen grundsätzlich Nebenkosten an, so auch für die Verkäufe in London mit einem Verkehrswertvolumen von umgerechnet rund 590 Mio. EUR. Aus diesem Grund reduzierte sich am 23. März 2012 der Anteilwert um 44 Cent von 54,69 EUR auf 54,25 EUR.

Mit den beiden Londoner Immobilien – zusammen mit 1000 Main/Houston sowie dem Objekt AMEX-Markham (Besitzübergang im Dezember 2011) – hat das Fondsmanagement bereits Immobilienverkäufe mit einem Gesamtvolumen von umgerechnet rund 860 Mio. EUR durch Besitzübergang abgeschlossen. Welcher Betrag hiervon noch im April 2012 oder erst im kommenden Oktober zur Auszahlung kommen kann, wird beeinflusst durch eine Vielzahl von Faktoren. Grundsätzlich ist zunächst die auf die veräußerten Objekte entfallene Fremdfinanzierung zurückzuführen. Nach Rückführung der jeweiligen Objektfinanzierungen sind aus den Kaufpreisen zusätzlich fällige Capital Gains Taxes und sämtliche Verkaufsnebenkosten zu

leisten. Weiterhin sind im Rahmen des Kreditportfolio-Management zukünftig fällige Darlehen mit den finanzierenden Kreditinstituten abzustimmern und zu kalkulieren und die Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Wir weisen darauf hin, dass Einzelergebnisse aus Immobilienverkäufen bei einem in Auflösung und Auszahlung befindlichen Offenen Immobilienfonds durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden können. **Somit ist heute kein Rückschluss auf das Gesamtergebnis zum Ende der Auflösung möglich.** Gleichzeitig ist für die Beurteilung des endgültigen Anlageergebnisses auf Anlegerebene immer der individuelle Einstiegszeitpunkt und -preis zu berücksichtigen.

Der Anlageerfolg* zum 23. März 2012 beträgt:

über ein Jahr (1-Jahresperformance)	0,3 % p.a.
über drei Jahre (3-Jahresperformance)	4,0 %
über fünf Jahre (5-Jahresperformance)	15,0 %
über zehn Jahre (10-Jahresperformance)	62,3 %**

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

** Spitzenreiter der Branche der Offenen Immobilienfonds

Möglicherweise haben Sie die Entwicklung des seit 2010 in Auflösung befindlichen und bis zum Ende seiner Kündigungsfrist zum Großteil ausgezahlten **KanAm US-grundinvest Fonds** verfolgt. KanAm Grund und die gesamte Branche haben seinerzeit Neuland betreten, begleitet von medialer Kritik und sehr pessimistischen Prognosen. Heute gilt diese erste Auflösung und Auszahlung eines Offenen Immobilienfonds in Deutschland als Benchmark-Beispiel, oder wie ein Journalist kürzlich über den aktuellen Status schrieb: »Katastrophen sehen anders aus.«

Aufgrund verschiedener telefonischer Nachfragen weisen wir abschließend auf Folgendes hin: Die erste Auszahlung in Höhe von mindestens 2,80 EUR pro Anteil erfolgt am 10. April 2012. Weitere Auszahlungen erfolgen voraussichtlich in halbjährlichem Rhythmus.

Mit freundlichen Grüßen

KanAm Grund
Kapitalanlagegesellschaft mbH
MesseTurm
60308 Frankfurt am Main