



»Agenda 2016« löst die »Duale Strategie« ab

- **Wie angekündigt sechs Objekte bzw. rd. 25 % des Portfolios verkauft**
- **Verkauf von néo und Cité du Retiro in Paris am 26. April 2012 abgeschlossen**
- **Neue Strategie »Agenda 2016« in Vorbereitung**
- **Fonds in der Zehnjahresperformance weiter Spitzenreiter bei den Offenen Immobilienfonds**

mit der am 29. Februar 2012 verkündeten Auflösung des **KanAm grundinvest Fonds** und den inzwischen vollzogenen Verkäufen von sechs der teilweise größten Immobilien aus dem Portfolio hat die **Duale Strategie** ihr Ziel der Liquiditätsbeschaffung erreicht.

Nun beginnt eine neue »Zeitrechnung«, in der es gilt, die Auflösung des Fonds und die Auszahlung der Anlegergelder optimal zu planen, zu organisieren und umzusetzen. Hierfür finalisiert das Management der KanAm Grund derzeit die **Agenda 2016**. Die Agenda 2016 stellt nunmehr den **ertragsoptimierten Verkauf des gesamten Portfolios** bis zum 31. Dezember 2016 sowie die geplanten halbjährlichen Auszahlungen in den Mittelpunkt.

Mit der Dualen Strategie wurde seit Mai 2010 vorrangig das Ziel verfolgt, im Interesse der Anleger Liquidität zu beschaffen und eine Wiederaufnahme der Anteilrücknahme zu ermöglichen. Die Strategie berücksichtigte aber gleichzeitig auch die Möglichkeit der Auflösung und Auszahlung des Fonds. Beide Szenarien sahen Immobilienverkäufe des **KanAm grundinvest Fonds** zur Liquiditätsbeschaffung bis spätestens 6. Mai 2012 vor, dem letztmöglichen Termin einer angestrebten Wiedereröffnung. Entsprechende Schritte zur Veräußerung ausgewählter Immobilien hatten wir bereits langfristig und intensiv vorbereitet. Unter der gesetzlichen Vorgabe der zeitlich befristeten Liquiditätsbeschaffung wurden 30 % des gesamten Immobilienvermögens auf Grundlage der Dualen Strategie aktiv zum Verkauf gestellt.

Größte Fondsobjekte in den USA, London und Paris verkauft

Bis Ende März 2012 waren bereits vier Immobilienverkäufe mit einem Gesamtvolumen von umgerechnet rund 860 Mio. EUR durch Besitzübergang abgeschlossen. Dies waren 1000 Main, Houston, die größte Fondsimmoblie in den USA, sowie One Exchange Square, London, das mit Abstand größte Objekt des **KanAm grundinvest Fonds** überhaupt. Zudem wurden AMEX-Markham, Kanada, und 90 High Holborn, London, verkauft.

Die aus der Zielsetzung der Dualen Strategie resultierenden Verkaufsaktivitäten schließen wir nun mit der Vertragsunterzeichnung letzte Woche Donnerstag in Paris ab: Mit néo und Cité du Retiro, beides prestigeträchtige Immobilien im Zentrum von Paris, steigt das verkaufte Immobilienvermögen auf aktuell rund 1,5 Mrd. EUR. Die Qualität der verkauften Objekte erklärt auch das Interesse des Käufers, der QIA Qatar Investment Authority, dem Staatsfonds des kleinen, aber finanzstarken Emirats Katar. Auf Wunsch des Erwerbers darf nicht über wirtschaftliche Details des Verkaufs berichtet werden.

Durch den Einfluss der unvermeidbaren Verkaufsnebenkosten reduzierte sich der Anteilwert nach Verkaufsabschluss **sämtlicher sechs Objekte** um **insgesamt 1,19 EUR** (Verkauf 1000 Main –

März 2012: –0,19 EUR; Paketverkauf London – März 2012: –0,44 EUR; aktueller Verkauf néo und Cité du Retiro: –0,56 EUR per 28. April 2012).

Zehnjahresperformance stellt unverändert einen Spitzenwert dar

Mit dem aktuellen Verkauf der Pariser Objekte erreicht die Einjahresperformance des **KanAm grundinvest Fonds** zum 28. April 2012 einen rechnerisch negativen Wert von –0,8 % p.a.* Die Dreijahresperformance liegt bei 2,5 %*, die Fünfjahresperformance bei 13,5 %* und die Zehnjahresperformance erreicht mit 57,6 %* unverändert einen Spitzenwert unter den Offenen Immobilienfonds in Deutschland.

Bitte bedenken Sie, dass für die Beurteilung des aktuellen wie des endgültigen persönlichen Anlageergebnisses eines Anlegers immer der individuelle Einstiegszeitpunkt und -preis ausschlaggebend ist. Die durchschnittliche Anlagedauer eines Anlegers im **KanAm grundinvest Fonds** beträgt beispielsweise rund sechs Jahre. Für diesen Zeitraum ergibt sich nach Durchführung der umfangreichen Verkäufe mit einem Verkehrswertvolumen von rd. 1,5 Mrd. EUR ein aktueller Anlageerfolg von 20,5 %*.

Es ist klar hervorzuheben, dass zum heutigen Zeitpunkt noch kein Rückschluss auf das Gesamtergebnis zum Ende der Auflösung möglich ist. Denn Einzelergebnisse aus Immobilienverkäufen werden bei einem in Auflösung und Auszahlung befindlichen Offenen Immobilienfonds durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, die sich negativ oder auch positiv auf den Anteilpreis auswirken.

Wirtschaftsboom ist in den Immobilienmärkten noch nicht angekommen

Das aktuelle Zwischenergebnis ist zum einen der unverändert schwierigen Immobilienmarktsituation geschuldet. Zum anderen befanden wir uns als termingebundener Verkäufer während der abgeschlossenen Phase der Aussetzung der Anteilrücknahme in einer ohnehin schwierigen Verhandlungsposition. Potenziellen Investoren war der späteste Wiedereröffnungstermin des **KanAm grundinvest Fonds** bekannt.

Obwohl die Wirtschaft in nahezu allen bedeutenden Märkten wieder boomt, findet diese Entwicklung auf dem globalen Immobilienmarkt noch keinen Niederschlag. Wie zu Beginn der Weltwirtschaftskrise im Herbst 2008 zeigt sich, dass die Immobilienmärkte grundsätzlich mit einer zeitlichen Verzögerung von über einem Jahr auf volkswirtschaftliche Entwicklungen reagieren. Ein wesentlicher Faktor ist zudem die aktuelle Banken-Politik der sehr restriktiven Kreditvergabe, die es Investoren schwer macht, in Immobilien-Großprojekte einzusteigen.

Neue Strategie: Agenda 2016

Mit der Entscheidung zur Auflösung und Auszahlung des **KanAm grundinvest Fonds** beginnt nun eine neue »Zeitrechnung«.

Die Duale Strategie priorisierte bisher den zeitlich auf den 6. Mai 2012 terminierten, **liquiditätsmaximierten** Verkauf. Von jetzt an verändern sich die Vorzeichen: Der **ertragsoptimierte** Verkauf des Portfolios über einen Zeitraum von fast fünf Jahren wird zur Leitlinie. Dies formuliert das KanAm Grund-Management derzeit in seiner **Agenda 2016**.

Es ist also eine Strategie notwendig, die unter Ausnutzung der mit der BaFin abgestimmten Kündigungsfrist im Interesse der Anleger bei künftigen Verkäufen jeweils auf Objektebene das beste Veräußerungsergebnis ermöglicht. Gleichzeitig soll die hierbei jeweils gewonnene Liquidität ertragsoptimal verwendet werden. Eine besondere Bedeutung wird dabei zukünftig das **Management des Kreditportfolios** spielen. Denn grundsätzlich ist bei jedem Verkauf zunächst die auf die veräußerten Objekte entfallende Fremdfinanzierung an die betreffende Bank zurückzuführen. Die Tilgung zukünftig fälliger Darlehen ist zudem mit den finanzierenden Banken abzustimmen und zu kalkulieren. Damit werden Vorfälligkeitsentschädigungen und die Zahlung von Zinsen an die Banken vermieden. Gleichzeitig fließt so aber auch die durch Verkäufe generierte Liquidität an die finanzierenden Banken zurück und steht zunächst nicht zur Auszahlung zur Verfügung. Der positive Effekt hieraus für den Anleger liegt demnach in der Vermeidung von Kosten und somit in der Verbesserung des finalen Gesamtergebnisses aus der Auflösung und Auszahlung des **KanAm grundinvest Fonds**.

Das bedeutet, dass stets abzuwägen sein wird, ob langfristig – mit Blick auf ein bestmögliches Ergebnis für den Anleger zum endgültigen Auflösungsstermin – die Tilgung von fälligen Krediten einer entsprechend höheren Ausschüttung für die Anleger vorzuziehen ist. Bitte haben Sie

Verständnis dafür, dass aktuell keine Angaben über die Höhe und einzelne Termine der künftigen Auszahlungen gemacht werden können. Sofern Informationen dazu feststehen, werden wir Sie selbstverständlich informieren.

Neues Denken sichert die Zukunft der Offenen Immobilienfonds

Künftig werden wir unsere laufende Berichterstattung sowie unsere Kommunikationsmedien stärker hin zu einer strategisch ausgerichteten Informationspolitik weiterentwickeln und verbessern. Unsere Kommunikation wird auch künftig selbstverständlich über die Ergebnisse des **KanAm grundinvest Fonds** informieren. Dabei werden wir jedoch statt einer situativen eine strategisch ausgerichtete Informationspolitik anstreben. In deren Fokus wird nicht ein aktuelles Einzelergebnis, sondern der strategische Weg zum Schlussergebnis am 31. Dezember 2016 stehen, dem von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) festgelegten Datum zur Übergabe des Fonds an die Depotbank. Aus diesem Grund haben wir für die in Arbeit befindliche, neue Strategie auch bewusst den Namen Agenda 2016 gewählt. Neues Denken sichert die Zukunft der Offenen Immobilienfonds.

Damit verbunden ist unsere Erkenntnis und Überzeugung, dass die komplexen, globalen Krisen in den vergangenen Jahren sowie die neuen Gesetze und Regularien in Deutschland auch ein neues Denken für neue zukunftsfähige Produkte im Bereich der Offenen Immobilienfonds unabdingbar machen. Über fünf Jahrzehnte waren Offene Immobilienfonds eine sichere, stabile und ertragreiche Investition – sie werden es bleiben, sobald sie sich auf die neuen Herausforderungen des globalen Marktes und die Rahmenbedingungen des Gesetzgebers ausgerichtet haben.

Wir bei KanAm Grund sehen die leider noch andauernde Krise der Offenen Immobilienfonds deshalb als große Chance, mit unseren bisherigen Erfolgsfaktoren und unserer Innovationsstärke neue, zeitgemäße und attraktive Anleger-Produkte zu entwickeln. Solchen neugestalteten Offenen Immobilienfonds gehört die Zukunft und an dieser arbeiten wir ebenfalls schon jetzt.

* Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert (Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt); Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte werden nicht berücksichtigt. Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

KanAm Grund
Kapitalanlagegesellschaft mbH
MesseTurm
60308 Frankfurt am Main

Telefon 0800-589-1035

E-Mail: vertrieb@kanam-grund.de
Internet: www.kanam-grund.de