

KanAm **grundinvest Fonds**

OFFENER IMMOBILIENFONDS



HALBJAHRESBERICHT

zum 31. Dezember 2013

inklusive der Kündigung der Verwaltung
mit Wirkung zum 31. Dezember 2016

	Stand: 31.12.2013	Stand: 30.06.2013
Fondsvermögen	2.832.666.696,20 EUR	3.024.189.646,95 EUR
Immobilienvermögen gesamt	3.616.577.532,97 EUR ¹⁾	3.876.231.416,10 EUR ¹⁾
davon direkt gehalten	2.540.299.635,70 EUR	2.781.829.363,62 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.076.277.897,27 EUR	1.094.402.052,48 EUR
Anzahl der Immobilien	40	41
davon direkt gehalten	20	21
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾	20	20
Verkäufe von Immobilien	1	5
davon direkt gehalten	1	5
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0
Auslandsanteil Immobilien ³⁾	100%	100%
Mittelzufluss (netto) ⁴⁾	0,00 EUR	0,00 EUR
Anlageerfolg p.a. ⁵⁾	-6,4%	-5,6%
Anlageerfolg über 5 Jahre ⁵⁾	-5,3%	-2,7%
Anlageerfolg über 10 Jahre ⁵⁾	27,2%	31,1%
Anlageerfolg seit Auflage am 15. November 2001 ⁵⁾	46,3%	46,6%
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung ⁶⁾	100%	100%
Vermietungsquote ⁷⁾	91,8%	98,1%
Liquiditätsquote ⁸⁾	15,0%	12,3%
Gesamtkostenquote ⁹⁾	-	1,33%
Anteilumlauf in Stück	71.612.582	71.612.582
Anteilwert ⁴⁾	39,55 EUR ¹⁰⁾	42,22 EUR ¹¹⁾
Ausgabepreis ⁴⁾	41,73 EUR ¹⁰⁾	44,54 EUR ¹¹⁾
Zwischenausschüttungen insgesamt je Anteil ¹²⁾	2,10 EUR	3,10 EUR
	am 25.11.2013	am 26.11.2012
	2,10 EUR	1,00 EUR
		am 27.05.2013
		2,10 EUR
Gesamtausschüttung im Berichtszeitraum je Anteil	2,10 EUR	3,10 EUR

¹⁾ inklusive der im Bau befindlichen Immobilien

²⁾ Teilflächen einer direkt erworbenen Immobilie werden über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

³⁾ Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

⁴⁾ Seit der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 werden keine Anteile am *KanAm grundinvest Fonds* mehr ausgegeben und zurückgenommen.

⁵⁾ Berechnung auf Basis der BVI-Methode für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird bis zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 wieder angelegt. Ab dem Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens werden Ausschüttungen als dem Anleger zugeflossen berücksichtigt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte werden nicht berücksichtigt.

⁶⁾ Angaben für Anteile im Privatvermögen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

⁷⁾ Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete; berücksichtigt werden nur die für die Vermietung verfügbaren Flächen.

⁸⁾ Die vorhandene Liquidität wird u. a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für die Tilgung fälliger Darlehen benötigt.

⁹⁾ Eine Berechnung erfolgt nur zum Geschäftsjahresende.

¹⁰⁾ unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Zwischenausschüttung am 25. November 2013 in Höhe von 2,10 EUR

¹¹⁾ unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr am 8. Oktober 2012 in Höhe von 1,30 EUR sowie der beiden Zwischenausschüttungen am 26. November 2012 in Höhe von 1,00 EUR und am 27. Mai 2013 in Höhe von 2,10 EUR

¹²⁾ Der *KanAm grundinvest Fonds* wird aufgelöst und ausgezahlt. Anstelle der bisher einmal jährlichen Ausschüttung im Oktober erfolgen nunmehr zwei halbjährliche Ausschüttungen. Die geplanten halbjährlichen Ausschüttungen beinhalten sowohl Ertrags- als auch Substanzbestandteile. In den Halbjahres- und Jahresberichten werden die halbjährlichen Ausschüttungen im Berichtszeitraum »Zwischenausschüttungen« genannt.

KanAm grundinvest Fonds

WKN: 679 180

ISIN: DE0006791809

KanAm grundinvest Fonds

ZWISCHENBILANZ DER AUFLÖSUNG UND AUSZAHLUNG

zum 31. Dezember 2013

rund **2,4** MRD. EUR

VOLUMEN DER IMMOBILIENVERKÄUFE

rund **666** MIO. EUR

AN DIE ANLEGER AUSGESCHÜTTET

12

IMMOBILIEN VERKAUFT

rund **1,4** MRD. EUR

AN KREDITEN GETILGT



Besitzübergang:
Dezember 2013
**Le Jade
Paris Saint-Denis**
Letzter Verkehrswert:
168,7 Mio. EUR



Besitzübergang:
Juni 2013
**100, Avenue de
Suffren, Paris**
Letzter Verkehrswert:
85,6 Mio. EUR



Besitzübergang:
Mai 2013
**Jacobs Building,
Calgary, Kanada**
Letzter Verkehrswert:
121,7 Mio. EUR*



Besitzübergang:
April 2013
**Midtown I&II,
Atlanta, USA**
Letzter Verkehrswert:
154,5 Mio. EUR*



Besitzübergang
November 2012
**AVIVA,
Paris**
Letzter Verkehrswert:
135,5 Mio. EUR



Besitzübergang
November 2012
**Winchester House,
London**
Letzter Verkehrswert:
294,6 Mio. EUR*



Besitzübergang
April 2012
**Cité du Retiro,
Paris**
Letzter Verkehrswert:
294,2 Mio. EUR



Besitzübergang
April 2012
**néo,
Paris**
Letzter Verkehrswert:
317,0 Mio. EUR



Besitzübergang
März 2012
**One Exchange
Square, London**
Letzter Verkehrswert:
403,5 Mio. EUR*



Besitzübergang
März 2012
**90 High Holborn,
London**
Letzter Verkehrswert:
185,6 Mio. EUR*



Besitzübergang
März 2012
**1000 Main,
Houston, USA**
Letzter Verkehrswert:
245,3 Mio. EUR*



Besitzübergang:
Dezember 2011
**AMEX-Markham,
Kanada**
Letzter Verkehrswert:
29,9 Mio. EUR*

* Fremdwährungen wurden mit dem Wechselkurs am Tag des Eigentumsüberganges an den Erwerber umgerechnet.



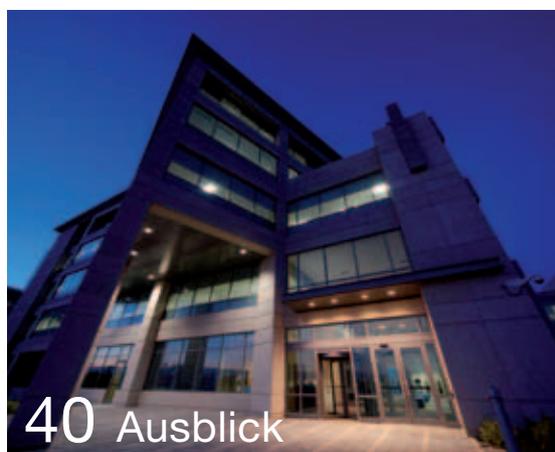
Bericht des Fondsmanagements

- [06] Bericht des Fondsmanagements
- [08] Anlageergebnis
- [10] Strategie und Management
- [16] Bisherige Immobilienverkäufe
- [20] Ausschüttung und Liquiditätsverwendung
- [24] Immobilienportfoliostruktur
- [28] Vermietung
- [31] Mieterbonität
- [32] Kredite und Währungsrisiken
- [34] Risikoprofil
- [36] Immobilienbestand
- [40] Ausblick

Hintergründe

- [07] Scope: Hohe Managementqualität im Rating bestätigt
- [15] Wichtiges Ereignis: Kündigung des Verwaltungsmandates
- [18] Bisherige Verkäufe und sonstige Aktivitäten innerhalb des internationalen Immobilienportfolios

DIE AUFLÖSUNG UND AUSZAHLUNG DES *KanAm grundinvest Fonds* SCHREITEN VORAN. DIE AGENDA 2016 GIBT DEN WEG VOR. IMMOBILIEN IM WERT VON RUND 2,4 MRD. EUR WURDEN BEREITS VERKAUFT, KREDITE IN HÖHE VON RUND 1,4 MRD. EUR GETILGT UND FÜNF AUSSCHÜTTUNGEN IN HÖHE VON RUND 666 MIO. EUR AN DIE ANLEGER SIND ERFOLGT.



40 Ausblick



18 Portfolioübersicht

Zahlen und Fakten

- [43] Vermietung
- [44] Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- [48] Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- [65] Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- [66] Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- [69] Verzeichnis der Verkäufe
- [69] Darstellung der bisher erfolgten Ausschüttungen
- [70] Ertrags- und Aufwandsrechnung
- [74] Entwicklung des Fondsvermögens
- [76] Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG
- [78] Gremien

Bericht des Fondsmanagements



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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

auch das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 war durch die strategische Leitlinie der Agenda 2016 geprägt. So wurden zahlreiche Maßnahmen zur Umsetzung der drei Kernziele ergriffen, die wie folgt formuliert wurden:

- ▶ Schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger
- ▶ Termingebundene Rückführung des Fremdkapitals an die Banken
- ▶ Bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestands bis zum 31. Dezember 2016

Für das Jahr 2013 war der Verkauf von Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt rund 1 Mrd. EUR geplant. Während der Verkaufsverhandlungen zeigte sich jedoch, dass die Situation an den Immobilienmärkten nach wie vor angespannt ist und die Verkaufsverhandlungen langwierig sind. Im Kalenderjahr 2013 gelangen bereits in der ersten Jahreshälfte Immobilienverkäufe

an eigenkapitalstarke Investoren im Wert von 361,8 Mio. EUR. Bis zum Ende des Berichtszeitraumes konnte nach einem zeitintensiven Verkaufsprozess darüber hinaus die Veräußerung des Objekts Le Jade in Paris mit einem Verkehrswert von zuletzt 168,7 Mio. EUR erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Die Verhandlungen über den Verkauf der übrigen Objekte des Verkaufsportfolios 2013 mit einem Volumen von derzeit noch insgesamt 0,3 Mrd. EUR dauern an.

Am 25. November 2013 erfolgte die bislang fünfte Ausschüttung an die Anleger. Sie hatte ein Volumen von 150 Mio. EUR. Das entsprach 2,10 EUR pro Fondsanteil. Die Ausschüttung war erneut für Privatanleger zu 100 % steuerfrei¹⁾.

Mit dieser fünften Ausschüttung im Rahmen der Auflösung und Auszahlung hat der *KanAm grundinvest Fonds* seit der Kündigung der Verwaltung am 29. Februar 2012 bisher rund 666 Mio.

EUR an die Anleger zurückgeführt und liegt damit im Plan der Agenda 2016.

Insgesamt wurden zur Liquiditätsbeschaffung zwölf Immobilien im Wert von rund 2,4 Mrd. EUR bzw. rund 38 % des Immobilienvermögens veräußert. Im Vergleich mit anderen in Auflösung befindlichen Offenen Immobilienfonds liegt der Fonds damit deutlich an der Spitze des Transaktionsvolumens. Auch wurden im gleichen Zeitraum bereits rund 61 % der Kredite, das entspricht einem Volumen von rund

¹⁾ Angaben für Anteile im Privatvermögen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

²⁾ Berechnung auf Basis der BVI-Methode für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird bis zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 wieder angelegt. Ab dem Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens werden Ausschüttungen als dem Anleger zugeflossen berücksichtigt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte werden nicht berücksichtigt. Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

1,4 Mrd. EUR, an die Banken zurückgeführt.

Das Anlageergebnis liegt zum 31. Dezember 2013 bei -6,4 % p.a.²⁾. Neben den erforderlichen Substanzinvestitionen in Fondsobjekte und den üblicher-

weise anfallenden Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Le Jade hatten auch die Neubewertungen von Immobilien durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss Einfluss auf das Ergebnis. Weitere Informationen dazu finden Sie im

Kapitel »Anlageergebnis« auf den Seiten 8 f.

Die Agenda 2016 wird unsere Arbeit in Ihrem Interesse weiter zielführend begleiten. Wir wünschen Ihnen im Folgenden eine aufschlussreiche Lektüre.

HOHE MANAGEMENT-QUALITÄT IM RATING BESTÄTIGT



Hohe Qualität: **Note A+** im Asset Management Rating



Die renommierte deutsche Ratingagentur Scope hat der KanAm Grund-Gruppe in Frankfurt am Main im März 2013 eine Asset Management-Qualität von A+ (hohe Qualität) mit positivem Ausblick zuerkannt. In einer aktuellen Studie von November 2013 bewertet Scope den *KanAm grundinvest Fonds* im Vergleich mit den in Auflösung befindlichen Fonds als den Fonds mit den geringsten Risiken im Portfolio.

ZUR BEGRÜNDUNG DER HOHEN MANAGEMENT-QUALITÄT FÜHRT DIE SCOPE-JURY UNTER ANDEREM AUS:

- »Die besondere Qualität des Asset Management besteht in der sehr hohen Inhouse-Kompetenz über die gesamte Wertschöpfungskette. Insbesondere die intensive Betreuung der Immobilien durch Vermietungs- und Portfoliomanagement sowie die Bautechnik werden an den hervorragenden Vermietungsständen sowie entsprechender Objektqualität sichtbar.«
- Auch wird die internationale Aufstellung der KanAm Grund-Gruppe in den fokussierten Märkten durch die Niederlassung in Paris und die Tochtergesellschaft in Atlanta positiv hervorgehoben.
- Dem Management der Unternehmensgruppe spricht Scope eine »sehr hohe Immobilien- und Branchenkompetenz« zu und
- lobt weiterhin die »sehr hohe Transaktionskompetenz, insbesondere die aktuellen Veräußerungen in schwierigem Marktumfeld«.
- Im November 2012 war die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH zudem mit dem Scope Investment Award 2012 in der Kategorie »Management Performance Transparency« für »maximale Transparenz« und »hohe Glaubwürdigkeit« ausgezeichnet worden.

Anlageergebnis

Die wesentlichen Einflussfaktoren für die Wertentwicklung des *KanAm grundinvest Fonds* von $-6,4\%$ p.a.¹⁾ zum 31. Dezember 2013 hängen mit den im Jahr 2013 erfolgten vier Immobilienverkäufen bzw. den verkaufsvorbereitenden Maßnahmen zur Attraktivierung weiterer Bestandsimmobilien zusammen. Auch Neubewertungen von Immobilien durch

den unabhängigen Sachverständigenausschuss belasteten den Anteilpreis.

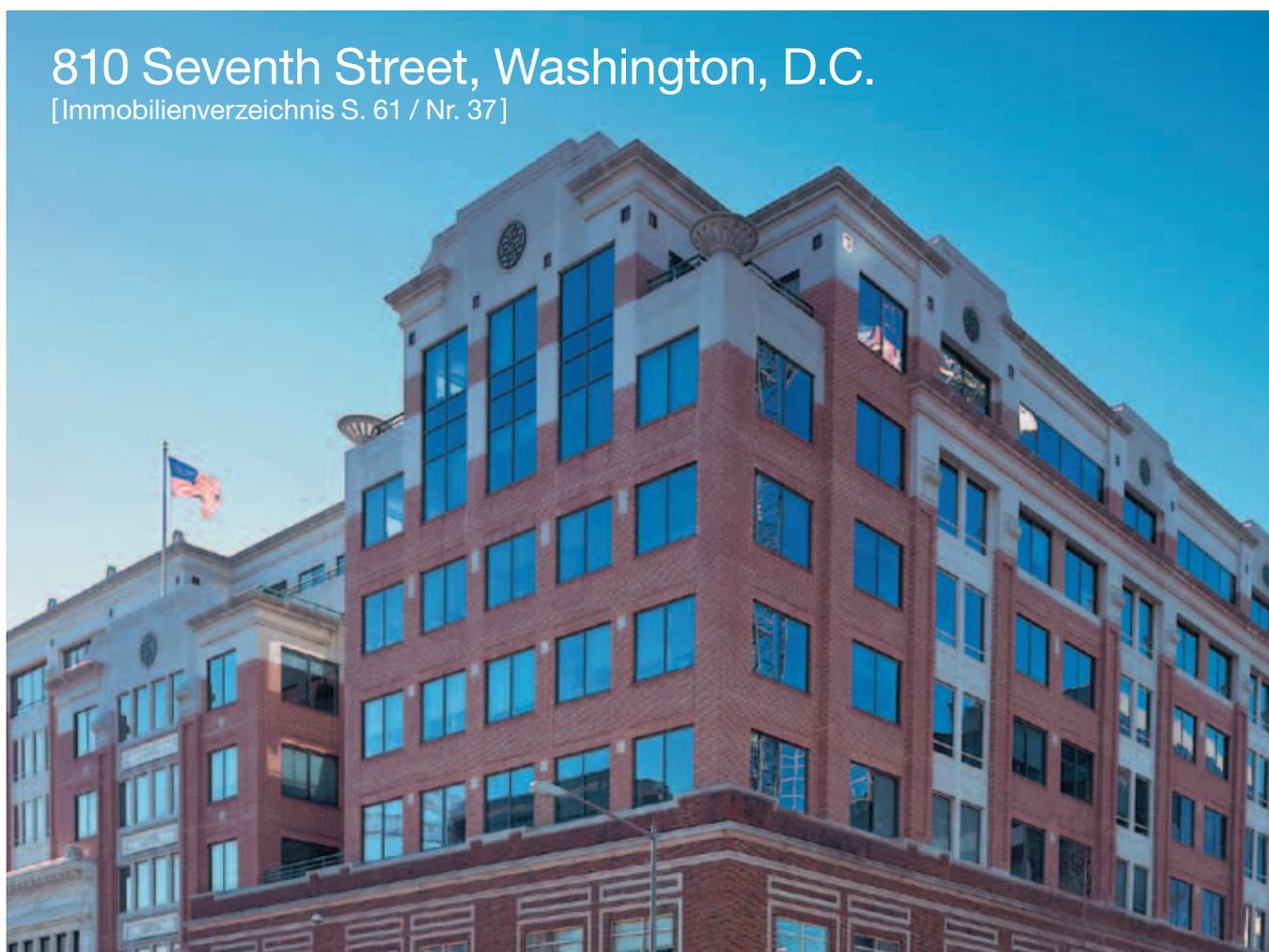
Attraktivierung der Objekte zahlt sich aus

Bei den bislang erfolgten Objektveräußerungen hat sich gezeigt, dass Aufwendungen zur Steigerung der Attrakti-

vität von Fondsimmobilen wirtschaftlich geboten sind. Maßnahmen des Attraktivierungsprogrammes in Form von Renovierung und Modernisierung sowie zur Steigerung oder Stabilisierung der Vermietungsleistung haben positive Auswirkungen auf Veräußerbarkeit und Verkaufspreis der Immobilien. Obwohl die erzielten Verkaufspreise ausnahms-

810 Seventh Street, Washington, D.C.

[Immobilienverzeichnis S. 61 / Nr. 37]



los die zuletzt festgestellten Verkehrswerte bestätigten oder sogar übertrafen, resultierte aus einigen Objektveräußerungen des Jahres 2013 per saldo eine Belastung des Anteilpreises und damit der Wertentwicklung. Nebenkosten wie u. a. Verkaufssteuern, Verkaufsgebühren und Kosten für Makler, Anwälte, Steuerberater und Notare fielen an und wirkten sich auf das Jahresergebnis aus.

Einfluss von Neubewertungen

Wesentlichen Einfluss auf das jahresbezogene Anlageergebnis hatten insbesondere die erfolgten Neubewertungen der Fondsimmobilien durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss. Allein im Dezember 2013 bewirkten die turnusmäßigen Nachbewertungen der Objekte Le Jade, E-Commerce Phase I & II, AMEX-Fort Lauderdale und Le Stadium einen Rückgang des Anteilpreises um 0,62 EUR. Hinzu kommen die bereits im Rahmen des Jahresberichtes zum 30. Juni 2013 detailliert erläuterten Effekte des vorangegangenen Geschäftsjahres. Denn die nach wie vor schwache Wirtschaftsleistung etlicher Staaten verhinderte eine durchgreifende Belebung des Markts für Gewerbeimmobilien bei Transaktionen und Vermietung. Für die Sachverständigen war dies u. a. Grund, die Verkehrs-

werte eines Teils der Gebäude an die allgemeine Marktentwicklung anzupassen.

Gewerbliche Mieter fragen zwar Flächen nach, sind aber bestrebt, die Kosten durch Neuverhandlungen, notfalls auch durch Umzug oder Verkleinerung der Mietflächen, zu senken. Diese Situation verlangte zum Teil Zugeständnisse, z. B. in Form von mietfreien Zeiten zu Beginn der Vertragslaufzeit. Auch diese so genannten »Incentives« wirkten sich auf der Ertragsseite aus, sicherten jedoch andererseits die langfristige Vermietung und damit die Veräußerbarkeit der Immobilie.

Grundsätzlich bleibt zu berücksichtigen, dass Einzelergebnisse von Immobilienveräußerungen oder Immobilienbewertungen bei einem in Auflösung und Auszahlung befindlichen Offenen Immobilienfonds durch eine Vielzahl von externen Faktoren beeinflusst werden, die sich positiv oder negativ auf den Anteilpreis auswirken können. Deshalb lässt das aktuelle Ergebnis zum 31. Dezember 2013 keinen Rückschluss auf das Gesamtergebnis der Auflösung des KanAm grundinvest Fonds zu.

Für den persönlichen Anlageerfolg ist vor allem auch die anlegerindividuelle Anlagedauer entscheidend. Die durch-

schnittliche Haltedauer eines Anlegers im KanAmGrund-Depot 2.0 beträgt 7,6 Jahre. Kumuliert über diesen Zeitraum, ergibt sich zum 31. Dezember 2013 ein positiver Anlageerfolg von 9,2 %¹⁾. Seit Auflegung beträgt die Wertentwicklung 46,3 %¹⁾. Zudem ist zu berücksichtigen, dass rund 98 % der Anleger zum Berichtsstichtag mehr als vier Jahre im *KanAm grundinvest Fonds* investiert waren. Eine isolierte Betrachtung des jüngsten Anlageergebnisses ist deshalb nicht geeignet, heute bereits auf Verluste für die Anleger nach Abschluss der Auflösung und Auszahlung zu schließen. Bitte beachten Sie, dass der Bundesverband Investment und Asset Management e.V. die Berechnungsmethode für die in Auflösung befindlichen Offenen Immobilienfonds angepasst hat. Ab sofort wird in der Berechnung der Wertentwicklung dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass eine Wiederanlage von Ausschüttungen ab dem Zeitpunkt der Kündigung eines Sondervermögens nicht mehr möglich ist und somit für die Berechnung der Wertentwicklung auch nicht unterstellt werden kann. Tatsächlich fließen im Auflösungsprozess Ausschüttungen infolge der Auflösung des Fonds dem Anleger direkt zu.

¹⁾ Berechnung auf Basis der BVI-Methode für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird bis zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 wieder angelegt. Ab dem Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens werden Ausschüttungen als dem Anleger zugeflossen berücksichtigt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte werden nicht berücksichtigt. Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

Strategie und Management

Die Vermarktungsaktivitäten zum Verkauf bzw. zur Auflösung des Immobilienportfolios wurden nach wie vor beeinflusst durch die schwache Wirtschaftslage etlicher Staaten, einhergehend mit einer restriktiven Kreditvergabe durch die Banken. Der Käufermarkt wurde weiterhin von eigenkapitalstarken Investoren dominiert. Deren starke Stellung ließ sowohl den Druck auf die Preise als auch die Anforderungen an die Qualität der Immobilien steigen.

Hinzu kommt, dass allein in Deutschland 15 Offene Immobilienfonds in der Auflösung fast gleichzeitig ihre Portfolios auf den Markt bringen. Daraus resultiert in einigen Immobilienmärkten ein höheres Angebot, das auch in den kommenden Jahren noch anhalten wird.

Um die eigenen Immobilien im Markt und im Vergleich zum Wettbewerb besser einschätzen zu können, wird die Allokation des noch zu veräußern- den Portfolios des *KanAm grundinvest*

Fonds regelmäßig auch einer detaillierten Mitbewerberanalyse unterzogen.

Die dabei gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Einteilung der Immobilien in die vier verschiedenen Verkaufskategorien der Agenda 2016 ein. Aus dieser Klassifizierung folgen klare Empfehlungen für einen Verkaufszeitpunkt und möglicherweise im Vorfeld erforderliche Attraktivierungsmaßnahmen der einzelnen Fondsimmobilen. Dieses Vorgehen unterstützt die am Ergebnis orientierte Verkaufsstrategie.

Maßnahmen zur Erreichung der drei Kernziele im Berichtszeitraum

Der geplanten **bestmöglichen Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios bis 31. Dezember 2016** kam das Management u. a. durch den Verkauf des Pariser Bürogebäudes Le Jade sowie durch Attraktivierungsmaßnahmen weiterer Immobilien des Handelsbestandes näher. Zudem halten konkrete Verhandlungen zur Veräußerung weiterer Immobilien an.

Dem Ziel der **schnellstmöglichen Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger** folgte die bislang fünfte Ausschüttung im November 2013 mit einem Volumen von insgesamt 150 Mio. EUR.

Die **termingerechte Rückführung von Darlehen** läuft plangemäß. Es gelang zudem, das auf dem verkauften Objekt Le Jade lastende Darlehen auf andere Fondsimmobilen zu übertragen und so eine aufgrund vorzeitiger Rückführung anfallende Vorfälligkeitsentschädigung zu vermeiden.

Sie bezweckt, jedes Objekt in dem jeweiligen Markt auch in der richtigen Phase (Marktzyklus) zu veräußern, um somit einen optimalen Verkaufspreis zu erzielen.

Neben dem jeweiligen Marktzyklus unterliegen Immobilien auch individuellen Objektzyklen, die von einer Vielzahl von Faktoren bestimmt werden und ebenfalls Einfluss auf den »richtigen Verkaufszeitpunkt« und die Auswahl der zu veräußernden Immobilien haben. Dazu zählen Lage, Qualität und

Zustand, aktuelle Vermietungsquote, Mieterbonität, aktuelle Restlaufzeit der Mietverträge sowie Laufzeit der Fremdfinanzierung.

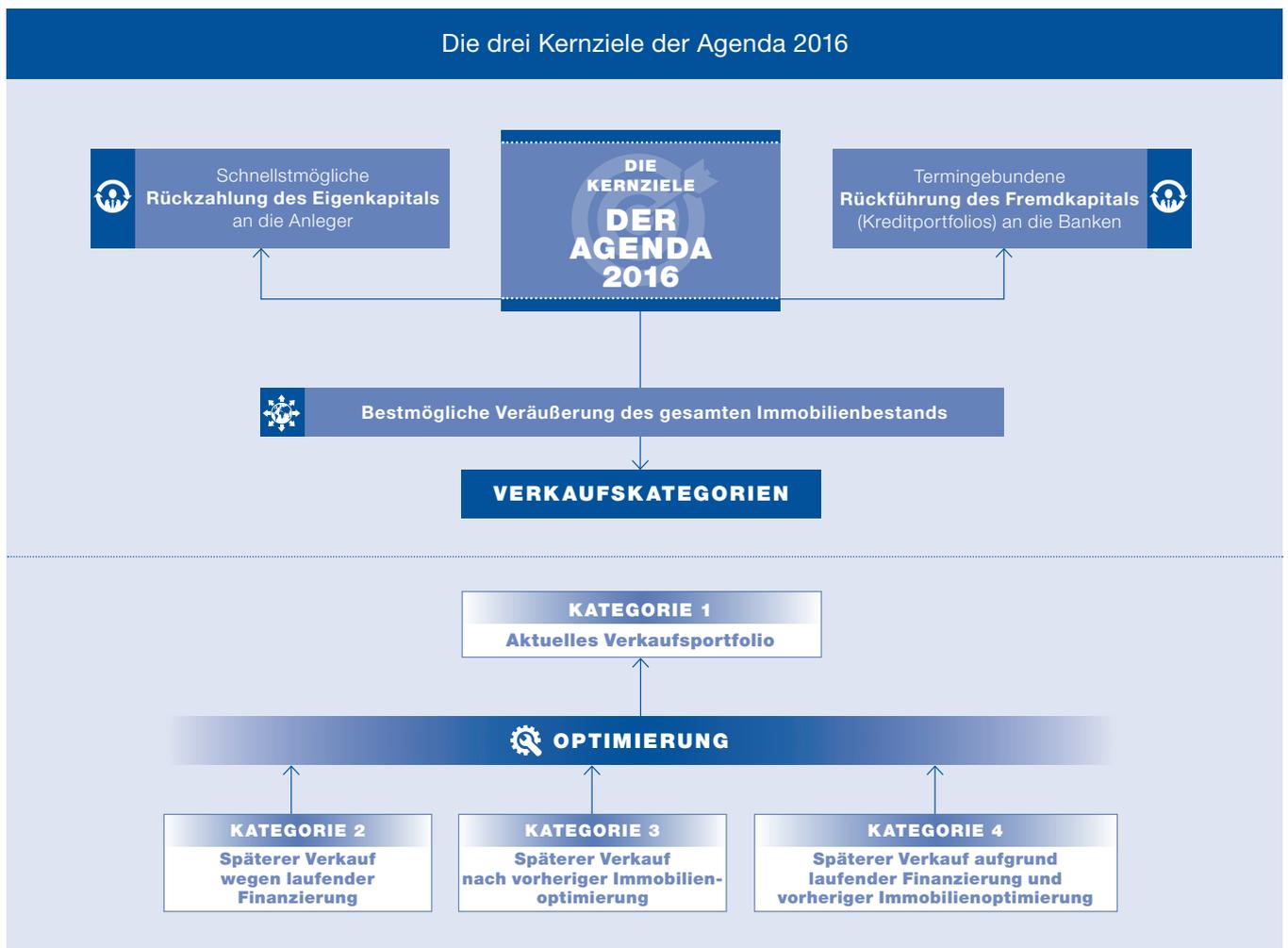
Vier Kategorien klassifizieren die Immobilien

Für ein strukturiertes Vorgehen und die optimale Marktplatzierung unterteilt die Agenda 2016 das Portfolio des *KanAm grundinvest Fonds* in vier Verkaufskategorien und fasst darin jeweils solche Objekte zusammen, die

zu einem bestimmten Zeitpunkt die besten Chancen für einen erfolgreichen Verkauf in sich vereinen. Die Kategorisierung der Immobilien unterliegt der ständigen Überprüfung des Fondsmanagements.

38 % der Immobilien im Wert von 2,4 Mrd. EUR bereits veräußert

Auf Basis dieser Strategie gelang dem Fondsmanagement seit Dezember 2011 zur Liquiditätsbeschaffung die Veräußerung von zwölf Immobilien mit



Kernziel: Bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestands
(aktueller Stand zum 31. Dezember 2013)

Zwölf bereits erfolgte Immobilienverkäufe

rund 2,4 Mrd. EUR



Besitzübergang
Dezember 2013
**Le Jade,
Paris
Saint-Denis**



Besitzübergang
Juni 2013
**100, Avenue
de Suffren,
Paris**



Besitzübergang
Mai 2013
**Jacobs
Building,
Calgary,
Kanada**



Besitzübergang
April 2013
**Midtown I & II,
Atlanta**



Besitzübergang
November 2012
**AVIVA,
Paris**



Besitzübergang
November 2012
**Winchester
House,
London**



Besitzübergang
April 2012
néo, Paris



Besitzübergang
April 2012
**Cité du Retiro,
Paris**



Besitzübergang
März 2012
**One Exchange
Square,
London**



Besitzübergang
März 2012
**90 High
Holborn,
London**

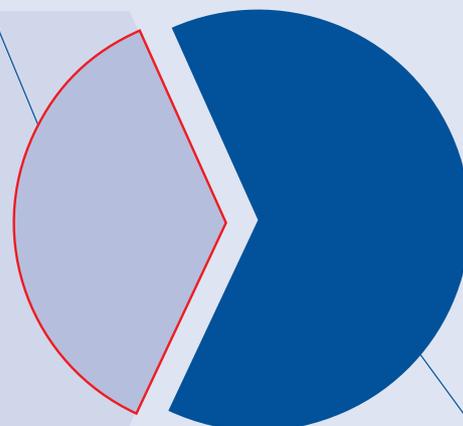


Besitzübergang
März 2012
**1000 Main,
Houston,
USA**



Besitzübergang
Dezember 2011
**AMEX-
Markham,
Kanada**

**Immobilienvermögen
Dezember 2011
rund 6,4 Mrd. EUR**



**Immobilienvermögen
aktuell
rund 3,6 Mrd. EUR**

Das Immobilienvermögen entspricht der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien, bewertet mit den Wechselkursen am jeweiligen Stichtag. Die Summe der Immobilienverkäufe wurde dagegen mit den Kursen am Tag des jeweiligen Eigentumsüberganges an den Erwerber errechnet. Aktuelle Währungskurse beeinflussen das Verkaufsvolumen somit nicht. Dies hat zur Folge, dass eine Aufsummierung der Zahlen in dieser Darstellung nicht möglich ist.

einem Verkehrswertvolumen von insgesamt rund 2,4 Mrd. EUR bis zum Stichtag 31. Dezember 2013. In den Berichtszeitraum fiel eine Objektveräußerung.

Aufgrund seiner guten Marktkontakte gelangen dem Fondsmanagement bisher Immobilienverkäufe an internationale Investoren, darunter große Staatsfonds aus Asien und den arabischen Ländern. Die Namen der anspruchsvollen Investoren spiegeln die

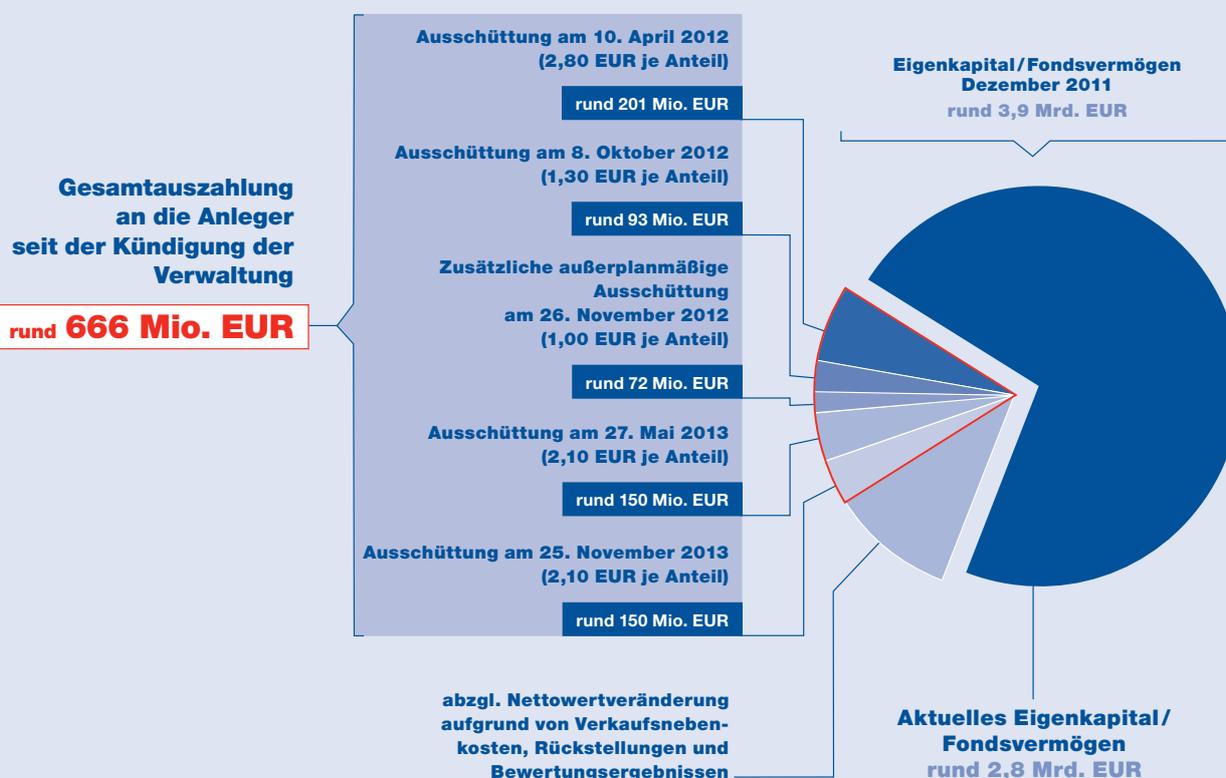
hohe Qualität des Immobilienportfolios wider und bestätigen den »Flight to Quality« als weiterhin vorherrschenden Trend. Diese Strategie führender Investoren, in der aktuellen Situation nur hochwertige Immobilien zu erwerben, bestätigt die Entscheidung zum selektiven Einkauf und Aufbau des attraktiven Portfolios aus Core-Immobilien während der vergangenen Jahre.

Attraktivierungsmaßnahmen fördern die Veräußerbarkeit

Die Portfoliopflege bleibt deshalb eine zentrale Aufgabe. Mit der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* startete das Fondsmanagement ein Attraktivierungsprogramm, um die Chancen der Veräußerbarkeit bzw. die erzielbaren Verkaufspreise einzelner Immobilien zu verbessern. Dazu zählen Modernisierungen, Renovierungen und Anpas-

Kernziel: Schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger (aktueller Stand zum 31. Dezember 2013)

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



sungen von Gebäudestrukturen an veränderte Bedürfnisse von Mietern. Im weitesten Sinne fällt unter das Attraktivierungsprogramm auch die Einräumung von Incentives, um den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen zu erreichen. Ein Mittel zur Förderung langfristiger Mietverträge sind z. B. begrenzt mietfreie Zeiten zu Beginn von Vertragslaufzeiten. In der aktuellen Situation am Vermietungsmarkt wird seitens der Mieter ein solches Entgegenkommen erwartet.

Ohne dieses wäre eine Vermietbarkeit – und damit die Veräußerbarkeit einzelner Immobilien – in vielen Fällen kaum noch herzustellen.

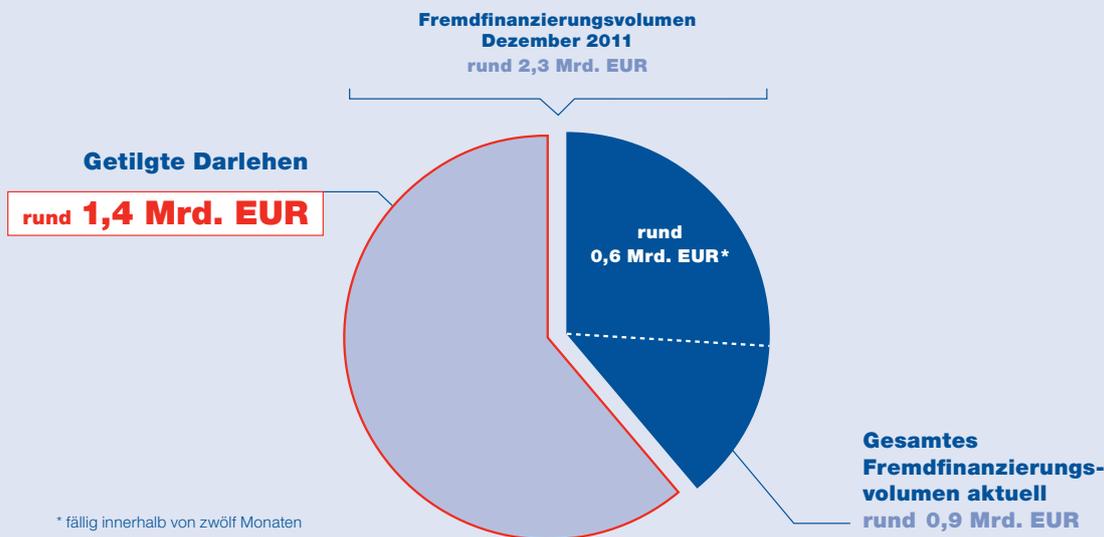
Das belastet zwar zunächst die Ertragsituation, zahlt sich jedoch aus. Gut vermietete Objekte stehen für kalkulierbare langfristige Erträge, gewinnen an Wert und sind deshalb auch leichter zu veräußern.

Zinsaufwand weiter reduziert

Die Rückführung von Krediten an die finanzierenden Banken erfolgte sowohl im Hinblick auf Fälligkeitstermine als auch in Abhängigkeit von Immobilienverkäufen. Mit der Rückführung des Kreditvolumens in Höhe von insgesamt rund 1,4 Mrd. EUR bzw. rund 61 % des ursprünglichen Kreditvolumens reduzierte sich der Zinsaufwand für 2013 in zweistelliger Millionenhöhe.

**Kernziel: Termingebundene Rückführung des Fremdkapitals an die Banken
(aktueller Stand zum 31. Dezember 2013)**

Das gesamte Kreditportfolio ist, entsprechend den ursprünglich verhandelten Kreditlaufzeiten, termingenau zurückzuführen. Allein in den kommenden zwölf Monaten sind Kredite mit noch einem Volumen von rund 0,6 Mrd. EUR bei der Liquiditätsplanung zu berücksichtigen.



Zudem konnte KanAm Grund durch intensive Verhandlungen mit den Finanzierungspartnern erreichen, dass die zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Finanzierungen sukzessive so strukturiert wurden, dass nunmehr keine Darlehen über den 31. Dezember 2015 hinaus bestehen. Dies vereinfacht spätestens ab 2016 den Verkauf der übrigen Immobilien, da dann keine Kosten für die vorzeitige Rückführung von Dar-

lehen für eine Verkaufsentscheidung berücksichtigt werden müssen.

Bisher rund 666 Mio. EUR an die Anleger zurückgezahlt

Trotz der vorrangigen Verpflichtungen gegenüber finanzierenden Banken ermöglichten die bisherigen Verkaufsergebnisse fünf Ausschüttungen an die Anleger. Dabei wurden insgesamt

666 Mio. EUR an die Anleger ausbezahlt. Rechnerisch entspricht dies rund 1,0 Mio. EUR pro Kalendertag seit der Kündigung des Verwaltungsmandates am 29. Februar 2012. Weitere Informationen zum Thema Ausschüttungen finden Sie im Kapitel »Ausschüttung und Liquiditätsverwendung« auf den Seiten 20 ff.

Wichtiges Ereignis: Kündigung des Verwaltungsmandates

Die Kapitalanlagegesellschaft hat am 29. Februar 2012 die Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 unwiderruflich gekündigt.

Die Kündigung und Auflösung des Sondervermögens ist grundsätzlich in § 38 Abs. 1 des Investmentgesetzes in Verbindung mit § 16 der Allgemeinen Vertragsbedingungen geregelt. In Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wurde nach der Kündigungserklärung die Auflösung des Sondervermögens ein-

geleitet, wobei zugunsten der Anleger bereits die Grundsätze des durch das so genannte Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnFuG) klarstellend in das Investmentgesetz eingefügten § 81 a beachtet werden. Ziel ist es, eine Gleichbehandlung aller Anleger zu erreichen und die im Sondervermögen nicht mehr für Reinvestitionen und die Begleichung von Verpflichtungen benötigten liquiden Mittel den Anlegern zeitnah, möglichst halbjährlich, zukommen zu lassen. Dementsprechend erfolgten am 10. April 2012, 8. Oktober

2012, 26. November 2012, 27. Mai 2013 und 25. November 2013 erste Ausschüttungen an die Anleger in Höhe von insgesamt 9,30 EUR je Anteil. Weitere Auszahlungen erfolgen zweimal jährlich jeweils in Abhängigkeit von der aufgrund von Immobilienverkäufen frei verfügbaren Liquidität.

Die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens vom 29. Februar 2012, die ebenfalls im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht ist, ist nachfolgend als wichtiges Ereignis nachrichtlich abgebildet:

Wiedergabe der nachrichtlichen Information zur Kündigung des Verwaltungsmandates, die erstmals im Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2011 des *KanAm grundinvest Fonds* enthalten war

Kündigung des Verwaltungsmandates

KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH

Kündigung der Verwaltung, Auflösung und Auszahlung des Immobilien-Sondervermögens *KanAm grundinvest Fonds* zum 31. Dezember 2016

Die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main,

kündigt hiermit unwiderruflich gemäß § 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Verwaltung des *KanAm grundinvest Fonds* mit Wirkung zum 31. Dezember 2016.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit heutigem Datum die Rücknahme von Anteilen des *KanAm grundinvest Fonds* endgültig ausgesetzt, da die Kündigung einen außergewöhnlichen Umstand gemäß § 37 Abs. 2 InvG darstellt. Gleichzeitig wird auch die Ausgabe neuer Anteile endgültig eingestellt.

Das Verfahren zur Auflösung des Sondervermögens sieht vor, den Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte

des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten an die Anleger zu verteilen.

Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 geht das Sondervermögen *KanAm grundinvest Fonds* kraft Gesetz auf die Depotbank, die M.M.Warburg & CO KGaA mit Sitz in Hamburg, über.

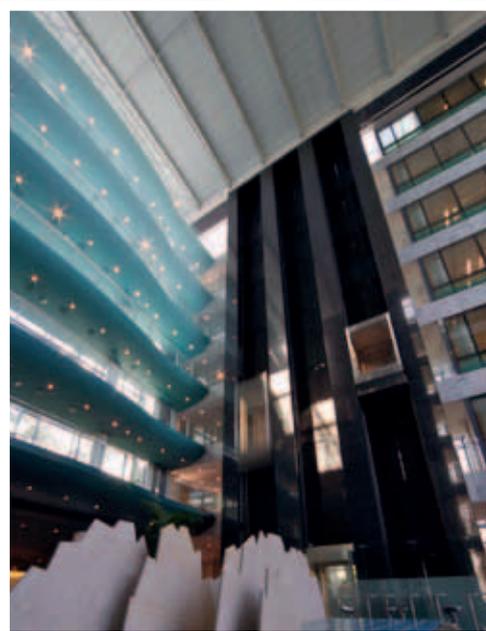
Über die einzelnen Stadien der Auflösung des Fonds werden die Anleger durch Berichte zu den Stichtagen der bisherigen Jahres- und Halbjahresberichte unterrichtet, die bei der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH sowie der Depotbank erhältlich sind. Auf den 31. Dezember 2016 wird zusätzlich ein Auflösungsbericht gemäß § 44 Abs. 4 i. V. m. Abs. 1 InvG erstellt.

Die Geschäftsführung

Frankfurt am Main, den 29. Februar 2012

Bisherige Immobilienverkäufe

im Rahmen der Liquiditätsbeschaffung



Le Jade, Paris Saint-Denis

Zur Liquiditätsbeschaffung mit Verwendung der Mittel für die termingerechte Rückführung der Fremdfinanzierung und die ersten Auszahlungen an die Anleger wurden im Rahmen der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* bis zum Ende des Berichtszeitraumes insgesamt zwölf Objekte mit einem Verkehrswertvolumen von insgesamt rund 2,4 Mrd. EUR veräußert. Dies entspricht rund 38 % des ursprünglich vorhandenen Immobilienvermögens. Mit diesem Transaktionsvolumen liegt der *KanAm grundinvest Fonds* deutlich an der Spitze vergleichbarer derzeit in Auflösung befindlicher Offener Immobilienfonds.

Immobilienverkauf innerhalb des Berichtszeitraumes

Le Jade, Paris Saint-Denis

Am 18. Dezember 2013 gelang nach Abschluss des Bieterverfahrens der Verkauf von Le Jade an die international tätige Versicherungsgesellschaft einer französischen Bankengruppe. Der repräsentative Bürokomplex Le Jade im Süden des Stadtzentrums von Paris Saint-Denis hat eine Nutzfläche von rund 39.000 qm. Das Objekt wurde im Jahr 2004 errichtet und war im Mai 2008 für den *KanAm grundinvest Fonds* erworben worden.

Da während der Verkaufsphase ein Hauptmieter unerwartet Teilflächen gekündigt hatte, wirkte sich dies negativ auf die Kaufpreisangebote und letztlich den Verkaufspreis aus. Der Verkaufspreis liegt infolge der Kündigung des Hauptmieters rund 30 Mio. EUR unter dem bisherigen Verkehrswert von 200 Mio. EUR, bei dessen Ermittlung von dem dauerhaften Verbleib des Mieters in dem Objekt ausgegangen worden war. Auch der Sachverständigen-

ausschuss hatte im Rahmen der für Anfang Dezember 2013 anstehenden turnusmäßigen Bewertung der Marktsituation Rechnung getragen und eine Anpassung des Verkehrswertes auf 168,7 Mio. EUR vorgenommen.



PARIS SAINT-DENIS, Le Jade

Bisherige Verkäufe und sonstige Aktivitäten innerhalb des internationalen Immobilienportfolios

Das Bestandsmanagement für den *KanAm grundinvest Fonds* befasste sich auch im Berichtszeitraum – unabhängig von den Verkaufsaktivitäten – mit Modernisierungsmaßnahmen einzelner Gebäude sowie der laufenden Optimierung der Vermietungssituation, um die Attraktivität der Immobilien für anstehende Verkäufe im Markt zu erhalten.

- Neue Vermietungserfolge
- Substanzinvestition zur Attraktivierung
- Bestehende ökologische oder energetische Zertifizierungen/Bewertungen

KANADA

AMEX-Markham Markham Hauptmieter: American Express Canada Inc. (Headquarters Kanada)		VERKAUFT
E-Commerce, Phase I Montreal Hauptmieter: CGI Group Inc.		
E-Commerce, Phase II Montreal Hauptmieter: IBM Canada Ltd., CSC Inc.		
Bell Canada Campus, Phase I Verdun/Montreal Hauptmieter: Bell Canada		
Bell Canada Campus, Phase II Verdun/Montreal Hauptmieter: Bell Canada		
Jacobs Building Toronto Hauptmieter: American Express Canada Inc. (Headquarters Kanada)		VERKAUFT

USA

810 Seventh Street Washington, D.C. Hauptmieter: US-Justizministerium		
1000 Main Houston Hauptmieter: American Express Related Services LLC und Shell Oil Company <small>ab 1. Januar 2012 Shell Oil Company</small>		VERKAUFT
AMEX-Fort Lauderdale Fort Lauderdale Hauptmieter: American Express Related Services Company, Inc.		
AMEX-Phoenix Phoenix Hauptmieter: American Express Related Services Company, Inc.		
AMEX-Minneapolis Minneapolis Hauptmieter: American Express Financial Corporation		
Midtown I & II New York Hauptmieter: American Express		VERKAUFT

GROSSBRITANNIEN

Winchester House London Hauptmieter: Deutsche Bank AG (Headquarters)		VERKAUFT
One Exchange Square London Hauptmieter: The Greater London Authority for Reconstruction and Development (Headquarters)		VERKAUFT
90 High Holborn London Hauptmieter: American Express		VERKAUFT
30 South Colonnade London Hauptmieter: Thomson Reuters Ltd. (Headquarters)		

LUXEMBURG

Boulevard de la Foire Luxemburg

Hauptmieter: Amicorp Luxembourg S.A.



Atrium Business Park Luxemburg

Hauptmieter u. a.: KPMG Luxembourg SARL, Bâloise Assurance Luxembourg S.A., Citibank International plc.



Espace Petrusse Luxemburg

Hauptmieter: ArcelorMittal S.A. (Headquarters)



FRANKREICH

Rue la Boétie Paris

Hauptmieter: Sanofi-Aventis Groupe



100, Avenue de Suffren Paris

Hauptmieter: **VERKAUFT**
Japanische Delegation der UNESCO



53, Quai d'Orsay Paris

derzeit im Umbau befindlich



Le Jade Paris Saint-Denis

Hauptmieter: **VERKAUFT**
CSC, Xerox S.A.S.



Pôle Tertiaire PSA Poissy/Paris

Hauptmieter: La Société Peugeot Citroën Automobiles



AVIVA Bois-Colombes/Paris

Hauptmieter: **VERKAUFT**
Aviva S.A.



ONYX Clichy-la-Garenne/Paris

Hauptmieter: Nexity Lamy



Tour Europe Paris La Défense

Vermietungsaktivitäten nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten angelaufen



Le Colombia Bois-Colombes/Paris

Hauptmieter: Colgate-Palmolive Services S.A.



Tour Egée Paris La Défense

derzeit im Umbau befindlich



néo Paris

Hauptmieter: **VERKAUFT**
Société Générale



Le Stadium Paris Saint-Denis

Hauptmieter u. a.: Hautes Autorités de Santé



L'Alma Gennevilliers/Paris

Hauptmieter: Alma Consulting Group



Cité du Retiro Paris

Hauptmieter: **VERKAUFT**
Société Générale (Headquarters)



NIEDERLANDE

Blaak 555 Rotterdam

derzeit im Umbau befindlich



PwC-Toren Rotterdam

Hauptmieter: PwC B.V.



Delftse Poort Rotterdam

derzeit im Umbau befindlich



Robecohuis Rotterdam

Hauptmieter: ROBECO Nederland B.V.



BELGIEN

Square de Meeûs Brüssel

derzeit im Umbau befindlich



Kievitplein Antwerpen

Hauptmieter: Alcatel-Lucent Bell N.V., Flemish Community, Lindner Hotels Antwerpen N.V.



SPANIEN

Edificio Princ Madrid

Hauptmieter: Enagás S.A.



LETTLAND

Domina Shopping-Center Riga

Hauptmieter u. a.: Hypermarkt Prisma



Ausschüttung und Liquiditätsverwendung

Der *KanAm grundinvest Fonds* wird seit der Kündigung des Verwaltungsmandates am 29. Februar 2012 aufgelöst und sukzessive an die Anleger ausgezahlt. Ziel ist es, das komplette Immobilienportfolio bis zum Ende der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 zu verkaufen.

Wird ein Objekt verkauft, steht nicht der gesamte Verkaufserlös für die Ausschüttung zur Verfügung, denn dieser entspricht nicht der tatsächlich an den Anleger auszahlbaren Liquidität. Die jeweils zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Liquidität ergibt sich vielmehr aus der Summe der jeweils erzielten Verkaufspreise abzüglich regelmäßig bei Verkäufen anfallender Positionen. So erfolgen z. B. die Tilgung von Darlehen, Liquiditätseinbe-

halte für künftig fällige Darlehen und eventuelle Haftungsverpflichtungen aus Kaufverträgen. Weiterhin fallen Verkaufsnebenkosten an sowie Bewirtschaftungs- und Vermietungskosten für die Bestandsimmobilien (vgl. auch Kästen auf dieser Seite). Abhängig von Objekt, Land und Art der Veräußerung fallen alle oder nur einzelne der genannten Positionen in unterschiedlicher Höhe an, welche die an den Anleger auszahlbare Liquidität teilweise erheblich reduzieren.

Zwei Termine pro Jahr

Die Ausschüttung der jeweils verfügbaren Liquidität ist halbjährlich geplant. Somit ergibt sich in der Regel ein Ausschüttungstermin im ersten und im zweiten Kalenderhalbjahr. Das genaue

Ausschüttungsdatum wird jeweils vorab mitgeteilt.

Seit Beginn der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* erfolgten fünf Ausschüttungen, darunter vier planmäßige und eine außerplanmäßige. Die erste Ausschüttung wurde am 10. April 2012 kurz nach der Kündigung des Sondervermögens vorgenommen und war wie auch die vier folgenden Ausschüttungen für Privatanleger zu 100 % steuerfrei¹⁾. Ausschüttet wurde damals ein Volumen von rund 201 Mio. EUR. Auf jeden Fondsanteil entfielen 2,80 EUR.

¹⁾ Angaben für Anteile im Privatvermögen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Die auszahlbare Liquidität ergibt sich aus der Summe der jeweils erzielten Verkaufspreise abzüglich insbesondere der folgenden Positionen:

- ▶ Tilgung von Darlehen für verkaufte Objekte
- ▶ Liquiditätseinbehalte für künftig fällige Darlehen
- ▶ Liquiditätseinbehalte für eventuelle Haftungsverpflichtungen aus Kaufverträgen (hier erfolgt eine Ausschüttung gegebenenfalls später nach Fristablauf)
- ▶ Nebenkosten (z. B. Makler, Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare)
- ▶ Verkaufssteuern
- ▶ Bewirtschaftungs-, Vermietungs- und Instandhaltungskosten der Bestandsimmobilien

ZUR ERKLÄRUNG:

Auswirkungen von Ausschüttungen auf Anteilpreis und Depotwert

Das Verfahren der Auflösung eines Offenen Immobilienfonds sieht die sukzessive Rückzahlung des Eigenkapitals durch Ausschüttungen an die Anleger vor. Alle Ausschüttungen reduzieren somit in gleicher Höhe den Anteilwert. Da zur Bestimmung des persönlichen Depotwerts die Anzahl der darin verwahrten Anteile mit dem Anteilwert multipliziert wird, hat

die Ausschüttung im Rahmen der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* zur Folge, dass sich bei Ausschüttungen der individuelle Depotwert sukzessive reduziert. Denn im gleichen Zuge wird der Ausschüttungsbetrag auf das Verrechnungskonto des Anlegers ausgezahlt und steht so der persönlichen Disposition zur Verfügung.

FAZIT: Die Reduzierung des Anteilwerts im Zusammenhang mit der Ausschüttung verändert also nicht das wirtschaftliche Ergebnis für den Anleger. Vielmehr vereinnahmt er den entsprechenden Ausschüttungsbetrag als Eigenkapitalrückführung.

Die zweite Ausschüttung vom Oktober 2012 lag bei 1,30 EUR pro Anteil. Im Zuge der außerplanmäßigen Ausschüttung vom November 2012 entfiel nochmals 1,00 EUR auf jeden Anteil. Die vierte Ausschüttung erfolgte im Mai 2013. Das Gesamtvolumen lag bei 150 Mio. EUR bzw. 2,10 EUR je Anteil.

Schließlich erfolgte am 25. November 2013 die fünfte Ausschüttung. Diese hatte wie die vorangegangene ein Volumen von 150 Mio. EUR bzw. 2,10 EUR. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung dieser Zwischenausschüttung im laufenden Geschäfts-

jahr finden Sie auf den Seiten 76 f. des vorliegenden Halbjahresberichtes.

Das Gesamtvolumen der Ausschüttungen lag zum Stichtag 31. Dezember 2013 bei 666 Mio. EUR. Das entspricht rund 17 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung am 29. Februar 2012.

Kreditrückführung hat Vorrang

Die Höhe der Ausschüttungen wird durch die Liquiditätsplanung bestimmt. Diese wird beeinflusst durch die rechtlichen Verpflichtungen des

KanAm grundinvest Fonds. So wird gewährleistet, dass der *KanAm grundinvest Fonds* seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten fristgemäß und vollständig nachkommen kann.

Maßgebliche Zahlungsverpflichtungen bestehen insbesondere gegenüber Banken aus Kreditverträgen. Das Fremdfinanzierungsvolumen entsprach zum 31. Dezember 2013 noch 26,3 % des Immobilienvermögens und 33,6 % des Nettofondsvermögens.

Anleger profitierten in der Vergangenheit von der branchenüblichen Inan-

spruchnahme von Fremdkapital. Daraus folgten für den Fonds unter anderem steuerliche Vorteile und die kostengünstige Absicherung von Fremdwährungsrisiken. Für die Anleger wurde damit systemisch ein positiver Renditeeffekt erzielt.

Unabhängig von der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* haben die finanzierenden Banken den vertraglichen Anspruch, das gesamte bestehende Kreditvolumen termingenau zurückzufordern. Zudem ist im Hinblick auf die geplante vollständige Veräußerung der Immobilien zum Ende der Kündigungsfrist eine Prolongation oder Neuaufnahme von Darlehen

nur in Einzelfällen sinnvoll. Das Rückführungsvolumen ist aus der unten stehenden Grafik ersichtlich.

Liquiditätsplanung ist entscheidend

Das gesamte Kreditportfolio ist entsprechend den ursprünglich verhandelten Kreditlaufzeiten termingenau zurückzuführen. Prolongationen werden im Unterschied zu früheren Jahren selten verhandelt. Dies wirkt sich direkt auf die Ausschüttungen an die Anleger aus. Kreditrückführungen sind vorrangig und reduzieren die für Ausschüttungen verfügbare Liquidität momentan noch erheblich, denn Kredite sind

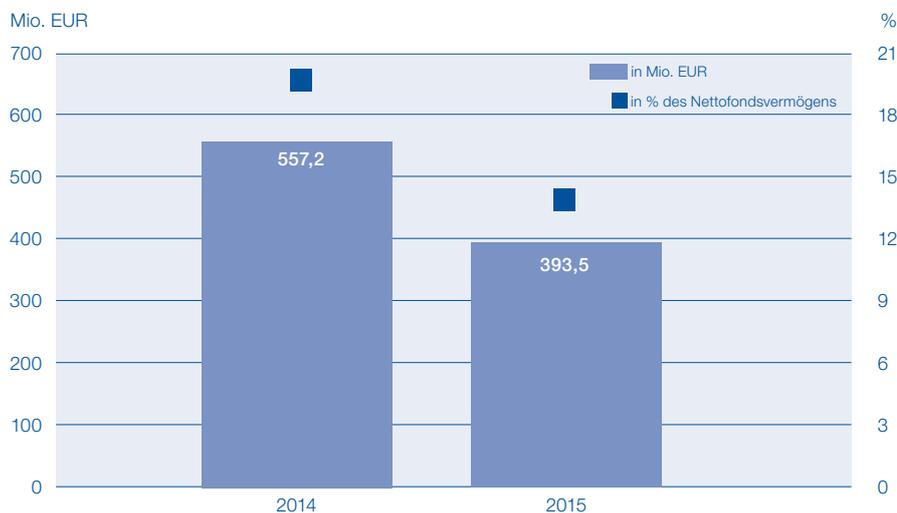
Fremdkapital und gehören nicht zum Eigenkapital der Anleger.

Versäumnisse gegenüber den Forderungen der Banken würden den *KanAm grundinvest Fonds* durch drohende Zahlungsunfähigkeit einem Liquiditätsrisiko bis hin zu Zwangsversteigerungen durch Vollstreckungsmaßnahmen der Banken aussetzen. Dies ist im Interesse der Anleger unbedingt zu vermeiden.

Aus diesem Grund werden fortlaufend Liquiditätseinbehalte für Kreditfälligkeiten gebildet. Der Liquiditätseinbehalt beträgt für in den kommenden zwölf Monaten fällige Kredite (bis 31. Dezember 2014) 557,2 Mio. EUR.

Aufteilung des aktuellen Fremdfinanzierungsvolumens in Höhe von rund 0,9 Mrd. EUR nach Fälligkeiten¹⁾

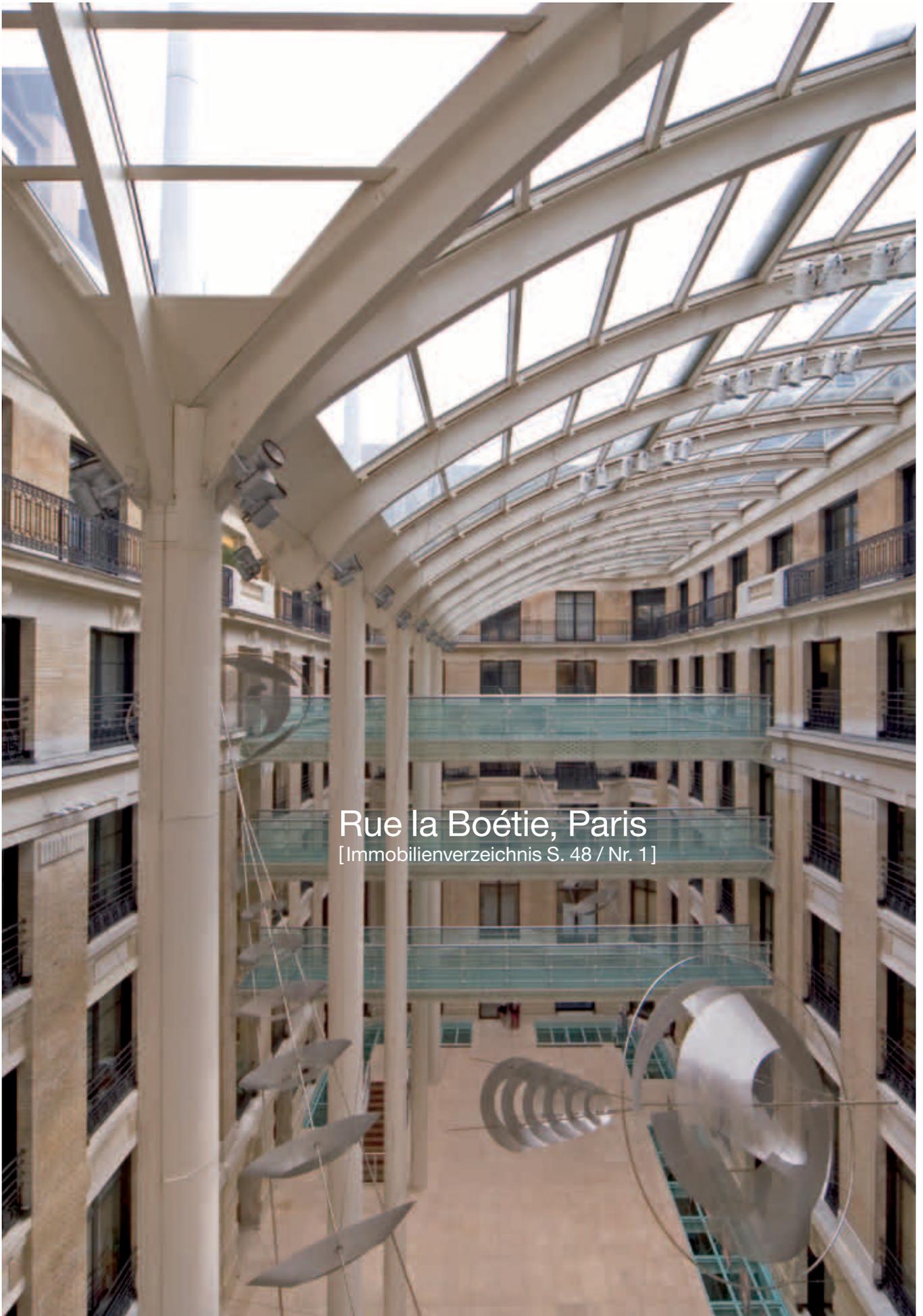
Stand: 31. Dezember 2013



¹⁾ Enthält auch die von Banken an Immobilien-Gesellschaften gewährten Darlehen.

Neben der Sicherstellung der Erfüllung von Kreditverpflichtungen gilt der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung der Fondsimmobilen und der Erhaltung der Objektqualität im Hinblick auf die Veräußerbarkeit der Immobilien sowie bestmögliche Veräußerungsergebnisse ein besonderes Interesse. Zu diesem Zweck wurde ein umfangreiches Attraktivierungsprogramm für mehrere Objekte gestartet. Ausführliche Informationen dazu finden Sie im Kapitel »Immobilienbestand« auf den Seiten 36 ff.

Ebenso müssen möglicherweise in der Zukunft anfallende Gewährleistungsansprüche aus erfolgten Immobilienverkäufen oder Steuernachforderungen bei der Liquiditätsplanung berücksichtigt werden.



Rue la Boétie, Paris
[Immobilienverzeichnis S. 48 / Nr. 1]

Immobilienportfoliostruktur

Im Zuge der Auflösung und Auszahlung wurde zwischen dem 1. Juli 2013 und dem 31. Dezember 2013 ein weiteres Objekt aus dem Portfolio des *KanAm grundinvest Fonds* veräußert. Zusammen mit den elf Veräußerungen seit Dezember 2011 verringerte sich der Immobilienbestand des *KanAm grundinvest Fonds* von ursprünglich 52 auf nunmehr 40.

Der Verkauf betraf das Bürogebäude Le Jade und damit den Anlageschwerpunkt Paris. Nunmehr befinden sich noch neun Objekte des Immobilienportfolios im Großraum Paris. Le Jade zählte mit einem zuletzt ermittelten Verkehrswert von rund 168,7 Mio. EUR zu den größten Immobilien des *KanAm grundinvest Fonds*. Der Anteil großer Immobilien im Portfolio mit einem Wert

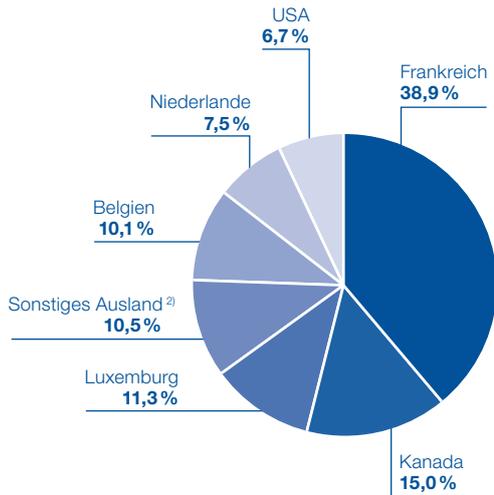
von jeweils ab 150 Mio. EUR hat sich damit weiter leicht reduziert.

Der *KanAm grundinvest Fonds* war zum Ende des Berichtszeitraumes in neun Ländern Europas und Nordamerikas investiert. Nach Verkehrswertvolumen hatten die europäischen Länder einen Anteil von 78,3 %, die USA und Kanada einen Anteil von zusammen 21,7 %.

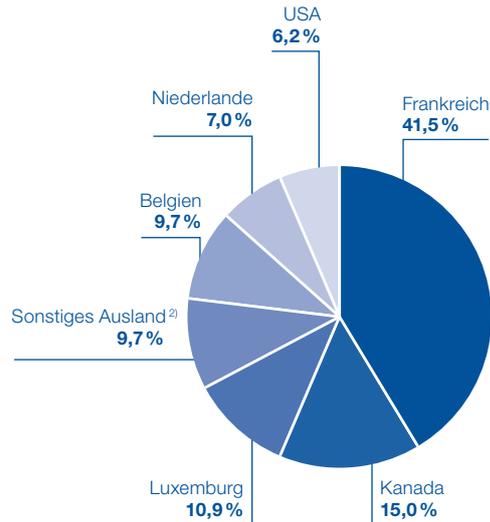


Geografische Verteilung der Immobilien nach Verkehrswertvolumen ¹⁾

per 31. Dezember 2013



Zum Vergleich per 30. Juni 2013

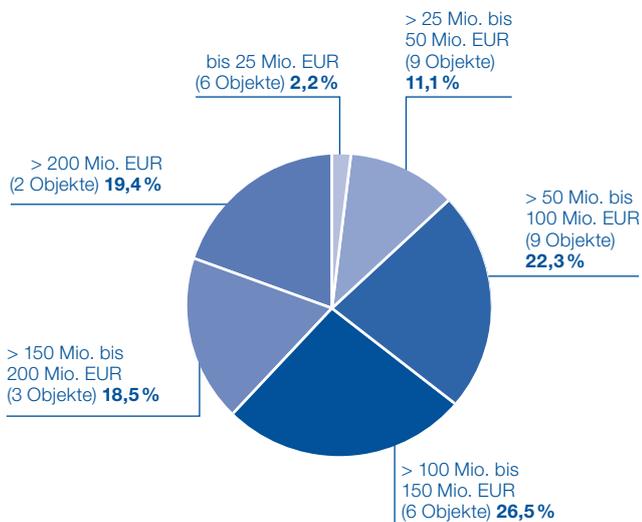


¹⁾ Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung, inklusive im Bau/Umbau befindlicher Objekte

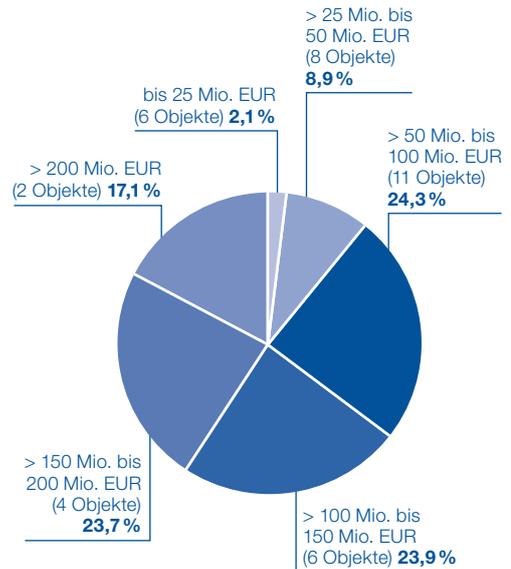
²⁾ Großbritannien, Spanien und Lettland

Größenklassen der Immobilien nach Verkehrswertvolumen *

per 31. Dezember 2013



Zum Vergleich per 30. Juni 2013



* bei Immobilien-Gesellschaften Berücksichtigung entsprechend der Beteiligungsquote; Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung; exklusive im Bau/Umbau befindlicher Objekte



Kievitplein, Antwerpen

[Immobilienverzeichnis S. 56 ff. / Nr. 22 - 30]

Der Schwerpunkt der sektoralen Verteilung liegt zum weit überwiegenden Anteil auf der Nutzungsart Büro. Hieraus resultierten zuletzt 87,1 % der Jahresmieteerträge. Die übrigen Flächen dienen überwiegend der ergänzenden Nutzung in Form von Kfz-Stellplätzen (5,9 %) sowie Handel und Gastronomie

(5,0 %). Das Domina Shopping-Center in Riga/Lettland ist die einzige reine Einzelhandelsimmobilie des Fonds.

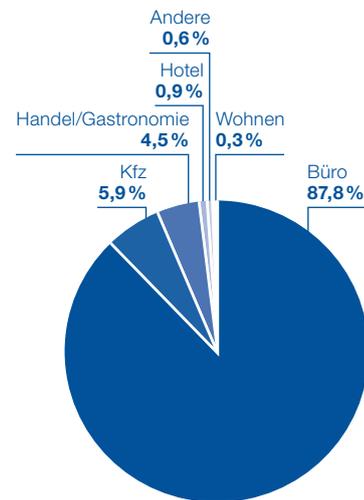
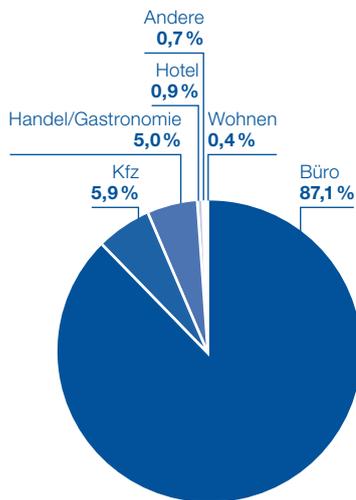
Der *KanAm grundinvest Fonds* besitzt ein junges Portfolio. 56,3 % aller Gebäude sind auf Basis der Verkehrswerte maximal zehn Jahre alt. Kennzeich-

nend für alle Fondsimmobilen ist deren hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die bei der Preisbildung von Immobilien mitentscheidend ist.

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahresmieterträgen ¹⁾

per 31. Dezember 2013

Zum Vergleich per 30. Juni 2013

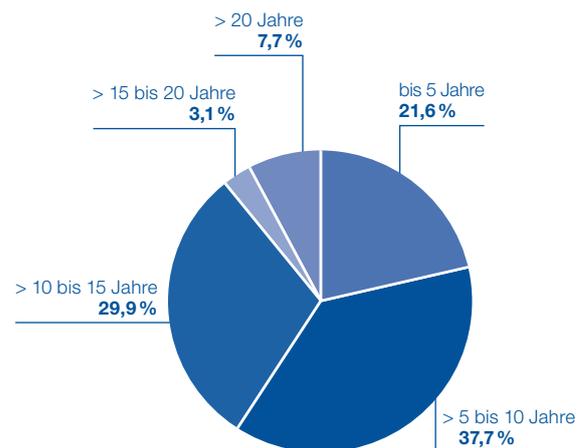
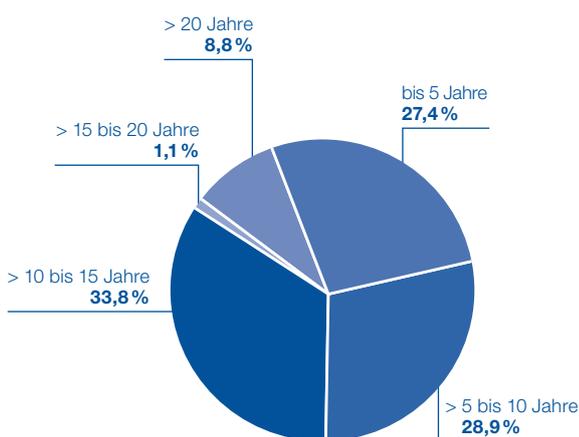


¹⁾ Keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

Wirtschaftliche Altersstruktur* der Immobilien nach Verkehrswertvolumen ¹⁾

per 31. Dezember 2013

Zum Vergleich per 30. Juni 2013



* Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt.

¹⁾ Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung; exklusive im Bau/Umbau befindlicher Objekte

Vermietung

Der *KanAm grundinvest Fonds* wies zum Ende des Berichtszeitraumes am 31. Dezember 2013 eine Vermietungsquote von 91,8 % aus und ist damit weitestgehend voll vermietet.

Aufgrund der Verkäufe, der verkaufsvorbereitenden Maßnahmen und der damit einhergehenden Veränderungen des Immobilienbestands kann es zu einem temporären Anstieg der Leerstandsquote kommen. Denn bessere Verkaufschancen haben in der Regel gut vermietete Objekte, da für diese bereits bessere Preise am Markt zu erzielen sind. Sind Immobilien z. B. nach einer grundlegenden Sanierung noch nicht vollständig vermietet oder ist nach dem Auszug eines Mieters eine veränderte Nutzung der Flächen von Vorteil, wird selbstverständlich erst die Optimierung der Flächen und der künftigen Vermietungssituation im Interesse bestmöglicher Verkaufspreise angestrebt.

Die Mietverträge für Flächen im *KanAm grundinvest Fonds* sind überwiegend langfristig geschlossen. 47,2 % der aktuellen Vereinbarungen haben Laufzeiten über das Jahr 2020 hinaus. Die Verträge sind zudem in der Regel indexiert. D. h., sie halten in ihrer Höhe Schritt mit der allgemeinen Preisentwicklung und bieten damit Inflationsschutz.

Die Verträge werden von unserem Vermietungsmanagement in ihrer Fälligkeit überwacht und möglichst so strukturiert, dass keine gehäuften Neu- oder Nachvermietungsrisiken auftreten. So können auch Mietpreisentwicklungen unterschiedlicher Marktphasen und Märkte untereinander ausgeglichen werden.

Die dem Verkehrswertvolumen nach größten Objekte des Fonds sind zudem an internationale bonitätsstarke Großunternehmen langfristig vermietet, wodurch sich das mit Einzelmietern verbundene Risiko deutlich reduziert.

Auch auf die Restlaufzeiten der Mietverträge im Portfolio können sich die Verkäufe im Rahmen der Auflösung und Auszahlung des *KanAm grundinvest Fonds* temporär auswirken. Denn langfristig vermietete Objekte sind für potenzielle Investoren ein wichtiges Entscheidungskriterium. Gleichzeitig sind für solche Objekte vergleichsweise bessere Preise zu erzielen.

Auslaufende Mietverträge ¹⁾²⁾ (Stand 31. Dezember 2013)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

zum 31.12.2013	0,1 %								
zwischen dem 01.01.2014 und 31.12.2014	7,7 %								
zwischen dem 01.01.2015 und 31.12.2015	6,3 %								
zwischen dem 01.01.2016 und 31.12.2016	6,1 %								
zwischen dem 01.01.2017 und 31.12.2017	5,5 %								
zwischen dem 01.01.2018 und 31.12.2018	4,7 %								
zwischen dem 01.01.2019 und 31.12.2019	5,8 %								
zwischen dem 01.01.2020 und 31.12.2020	16,6 %								
zwischen dem 01.01.2021 und 31.12.2021	9,1 %								
zwischen dem 01.01.2022 und 31.12.2022	2,0 %								
nach dem 01.01.2023	36,1 %								
unbefristet	0,0 %								

¹⁾ bezogen auf den Bestand der Mietverträge, ohne Berücksichtigung der Leerstände; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

²⁾ inklusive aller zum Stichtag 31. Dezember 2013 bereits abgeschlossenen Neu- und/oder Anschlussmietverträge

Aktives Vermietungsmanagement zur Vorbereitung von Verkäufen

Seit Einführung der Agenda 2016 werden die Fondsimmobilien in vier Verkaufskategorien geführt. Lesen Sie dazu auch auf den Seiten 10 ff. Die Kategorien drei und vier sehen eine Optimierung von Immobilien zur Verkaufsvorbereitung vor. Auch im Berichtszeitraum sorgte das aktive Vermietungsmanagement für die Attraktivierung einzelner Objekte. Während des Berichtszeitraumes gelangen

Vertragsabschlüsse zu Neu- und Anschlussvermietungen im Umfang von rund 68.000 qm. Besonders ragten dabei die neu verhandelten und langfristig verlängerten Mietverhältnisse mit dem spanischen Energieversorger Enagás S.A. (rund 9.500 qm) für das Gebäude Edificio Princ in Madrid und der Alma Consulting Group (rund 14.500 qm) für das Gebäude L'Alma in Gennevilliers/Paris heraus. Weiterhin ist die Vermietung von Flächen an den schwedischen Bekleidungskonzern H&M im Domina Shopping-Center in Riga als großer Erfolg hinsichtlich der

zu erwartenden steigenden Besucherzahlen für das gesamte Einkaufszentrum zu sehen. Weitere Details zu den Vermietungserfolgen finden Sie im Kapitel Bestandsimmobilien (Seiten 36 ff.).

Mietänderungsrisiken im Mieterportfolio bestanden im Berichtszeitraum hauptsächlich aus auslaufenden Mietverträgen. Frühzeitige Vertragsverlängerungen und kurzfristige Anschlussvermietungen wirkten dem erfolgreich entgegen.

Vermietungsbeispiele der Verkaufskategorie 3 – Späterer Verkauf nach vorheriger Immobilienoptimierung

		Immobilie	Mieter	Vermietete Fläche	Nettomiete p.a	Laufzeit	Status
2012	Mietvertragsverlängerung	AMEX-Fort Lauderdale, USA	American Express	34.963 qm	rund 3,1 Mio. EUR	6 Jahre	Vermietet, aktuelles Verkaufsportfolio
	Mietvertragsverlängerung	AMEX-Phoenix, USA	American Express	31.348 qm	rund 2,6 Mio. EUR	6 Jahre	Vermietet, aktuelles Verkaufsportfolio
	Mietvertragsverlängerung	810 Seventh Street, Washington, D.C., USA	Justizministerium	23.392 qm	rund 6,6 Mio. EUR	8 Jahre	Vermietet / im Umbau, aktuelles Verkaufsportfolio
	Mietvertragsverlängerung	Winchester House, London, Großbritannien	Deutsche Bank	29.497 qm	rund 17,0 Mio. EUR	5 Jahre	Vermietet, danach verkauft
2013	Mietvertragsverlängerung	Midtown I & II, Atlanta, USA	AT&T	73.773 qm	rund 12,5 Mio. EUR	11 Jahre	Vermietet, danach verkauft
	Neuer Mietvertrag	E-Commerce I, Montreal, Kanada	TD Bank	9.615 qm	rund 1,9 Mio. EUR	15 Jahre	Restflächen noch in Vermietung
	Mietvertragsverlängerung	Pôle Tertiaire PSA, Poissy/Paris, Frankreich	PSA	48.846 qm	rund 10,0 Mio. EUR	12 Jahre	Vermietet, aktuelles Verkaufsportfolio
	Mietvertragsverlängerung	Le Jade, Paris, Frankreich	Generali	21.033 qm	rund 6,5 Mio. EUR	9 Jahre	Vermietet, danach verkauft
	Neuer Mietvertrag	Square de Meeûs, Brüssel, Belgien	EU-Parlament	39.985 qm	rund 9,1 Mio. EUR	12 Jahre	Vermietet / im Umbau
	Mietvertragsverlängerung	Edificio Princ, Madrid, Spanien	Enagás S.A.	9.511 qm	rund 2,5 Mio. EUR	7 Jahre	Vermietet, aktuelles Verkaufsportfolio
	Summe	10 Immobilien	9 Mieter	321.963 qm	rund 71,8 Mio. EUR		



30 South Colonnade, London
[Immobilienverzeichnis S. 53 / Nr. 15.1]

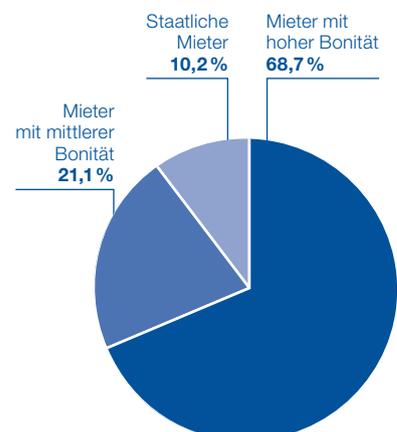
Mieterbonität

Die Bonitätsstruktur im Mieterportfolio hat sich im Berichtszeitraum nur unwesentlich verändert. Dies ist insbesondere auf die gute Mieterbonität des Portfolios und deren laufende Überwachung zurückzuführen. Die Mieterbonität ist ein maßgeblicher Faktor bei der Bewertung von Gewerbeimmobilien. Nur bonitätsstarke Mieter bieten bei der Kalkulation der Mieteinnahmen während der Laufzeit des Mietvertrags die erforderliche Sicherheit. Unser Vermietungsmanagement legt besonderen Wert auf die Bonität der Mieter. Bei der Auswahl der Mieter gilt unser Grundsatz: Je größer die Mietfläche, desto höher sind unsere Anforderungen an die Bonität des Mieters.

Zum 31. Dezember 2013 waren rund 69,3 % der Flächen des Gesamtportfolios von Mietern genutzt, die über ein anerkanntes Rating internationaler Agenturen verfügen oder staatliche Mieter sind. Da staatliche oder supranationale Mieter in der Regel keinem Insolvenzzisiko unterliegen, verfügen somit 78,9 % der gerateten oder als solche eingestuftten Mieter über eine hohe und 21,1 % über eine mittlere Bonität.

Für Mieter ohne Rating sind unsere internen Bonitätsanalysen, eingeforderten Sicherheiten und die laufende Beobachtung der Geschäftsaktivitäten der Mieter maßgeblich.

Bonität der Mieter in Prozent der Gesamtmietfläche von Mietern mit Rating



Kredite und Währungsrisiken

Übersicht Kredite zum 31. Dezember 2013 bezogen auf das Gesamt-Immobilienvermögen *

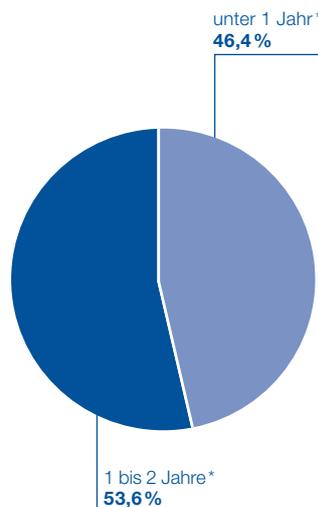
	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in Mio. EUR	Kreditvolumen gesamt in Mio. EUR	Anteil am Gesamt- Immobilien- vermögen in %
EUR-Kredite	478,3	54,5	532,8	14,8
USD-Kredite	9,5	27,6	37,1	1,0
GBP-Kredite	163,9	0,0	163,9	4,5
CAD-Kredite	216,9	0,0	216,9	6,0
Gesamt	868,6	82,1	950,7	26,3

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2013 siehe Seite 67.

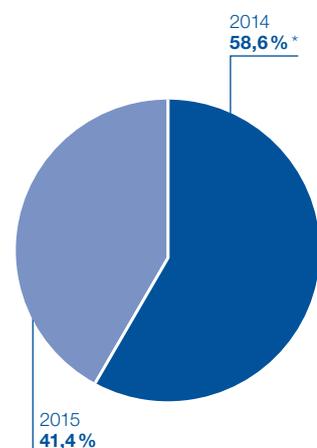
Kreditmanagement

Das Immobilienportfolio ist aktuell noch mit rund 0,95 Mrd. EUR* finanziert (siehe hierzu auch die Seiten 14 und 21 f.). Dieses Finanzierungsvolumen entspricht 26,3 % des Immobilienvermögens bzw. 33,6 % des Nettofondsvermögens und ist an die Banken zurückzuführen. Das gesamte Kreditportfolio ist als Fremdkapitalanteil, entsprechend den ursprünglich verhandelten Kreditlaufzeiten, termingenau zurückzuführen, was sich auf die zur Ausschüttung an die Anleger zur Verfügung stehende Liquidität in erheblichem Maße auswirken und den Ausschüttungsbetrag zunächst reduzieren wird.

Aufteilung der Kreditvolumina nach der verbleibenden Zinsfestschreibung



Aufteilung der Kreditvolumina nach Endfälligkeit der Kreditverträge



Fremdwährungsrisiko

Der *KanAm grundinvest Fonds* ist auch in Ländern außerhalb des Euroraums investiert, daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und mithilfe von Währungskurssicherungsgeschäften minimiert. Angestrebt wird eine nahezu vollständige Absiche-

rung der Fremdwährungsrisiken. Zum 31. Dezember 2013 lagen die verbleibenden ungesicherten Fremdwährungspositionen bei rund -0,2 Mio. EUR, dies entspricht -0,01 % des Fondsvermögens. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen.

Den Kontrahentenrisiken hinsichtlich der Währungskursabsicherung wurde durch die Auswahl unterschiedlicher Absicherungspartner entgegengewirkt. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

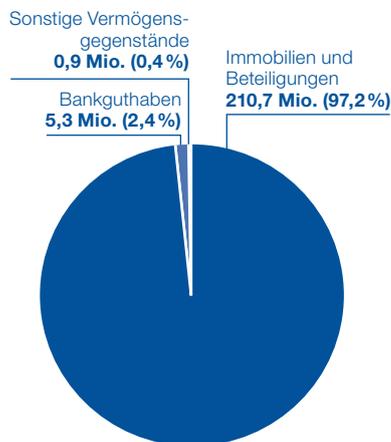
* Enthält auch die von Banken an Immobilien-Gesellschaften gewährten Darlehen.

Vermögensübersicht – Fremdwährungen des KanAm grundinvest Fonds

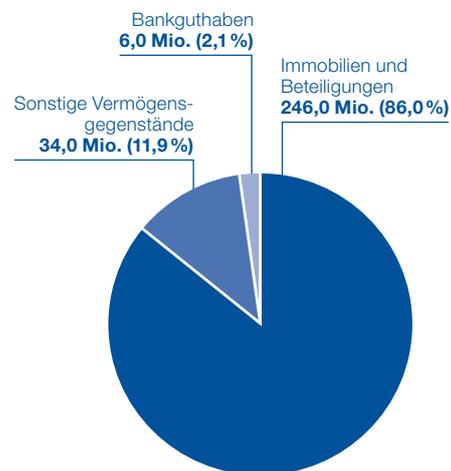
	USD in Mio. EUR	GBP in Mio. EUR	CAD in Mio. EUR	LVL in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	178,72	252,14	543,91	0,00	974,77
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	29,04	7,36	17,77	6,70	60,87
./. Kredite	9,44	163,94	216,94	0,00	390,32
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0,04	7,90	56,51	9,98	74,43
Fremdwährungsposition	198,28	87,66	288,23	-3,28	570,89
Devisentermingeschäfte	197,37	86,47	287,28	0,00	571,12
Offene Fremdwährungspositionen	0,91	1,19	0,95	-3,28	-0,23
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,03	0,04	0,03	-0,11	-0,01
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,02	0,03	0,02	-0,08	-0,01

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2013 siehe Seite 67.

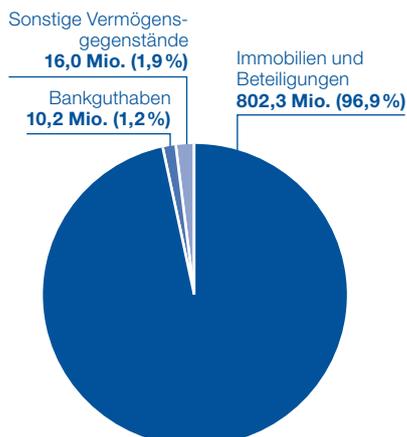
Vermögensgegenstände in GBP



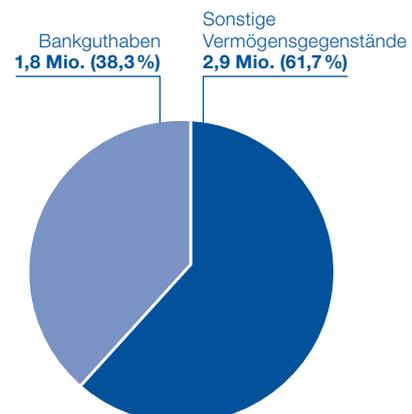
Vermögensgegenstände in USD



Vermögensgegenstände in CAD



Vermögensgegenstände in LVL



Risikoprofil*

Aufgrund der Kündigung der Verwaltung des *KanAm grundinvest Fonds* werden seit dem 29. Februar 2012 keine Anteile mehr ausgegeben. Der *KanAm grundinvest Fonds* ist investiert in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die überwiegend in den Metropolen Europas und in Nordamerika belegen sind, und hält liquide Mittel in Form von Bankguthaben. Anlegern mit einem Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren bot dieser Investmentfonds in den zurückliegenden Jahren die Möglichkeit, in ein international diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren. Dabei sollte eine breit gestreute, risikogewichtete Verteilung des Fondsvermögens an globalen Immobilienmärkten erreicht werden. Er investierte an Standorten, die absehbare Renditen in Verbindung mit einem angemessenen Risiko erwarten ließen.

Wesentliche Risiken sind im Folgenden genannt:

Immobilienrisiken: Wesentliche Immobilienrisiken sind das Mietänderungsrisiko, das Wertveränderungsrisiko und das Kostenrisiko. Diese wirken sich auf die Wertentwicklung des Sondervermögens aus. Unter Mietänderungsrisiko wird das Risiko einer negativen Veränderung des geplanten Mietertrags von Immobilien verstanden. Das Risiko resultiert insbesondere aus der vertraglichen Struktur der Mietverträge, der Mieterzufriedenheit und der Immobilienkonjunktur. Das Wertveränderungsrisiko ist definiert als das Risiko von Wertverlusten durch eine negative Entwicklung von Immobilien oder des Immobilienmarkts insgesamt. Im Falle der Auflösung und Auszahlung werden die im

Sondervermögen befindlichen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände innerhalb einer sich anschließenden mehrjährigen Kündigungsfrist veräußert. Das Verkaufsergebnis – und damit das individuelle Anlageergebnis des Anlegers – hängt insbesondere von den Marktgegebenheiten und -entwicklungen ab, die sich auf das Anlageergebnis positiv oder negativ auswirken können. Zum Kostenrisiko zählen Veränderungen der Bewirtschaftungskosten.

Die Immobilienrisiken wurden durch die Streuung auf verschiedene Immobilien, Immobilienmärkte sowie der Mietvertragslaufzeiten reduziert.

Auf Immobilienrisiken im Berichtszeitraum wird im Kapitel »Anlageergebnis« auf den Seiten 8 f., im Kapitel »Immobilienportfoliostruktur« auf den Seiten 24 ff. sowie im Kapitel »Vermietung« auf den Seiten 28 f. Bezug genommen.

Adressenausfallrisiken: Wesentliche Adressenausfallrisiken sind das Mieterausfallrisiko, das Kontrahentenrisiko und das Emittentenrisiko. Die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds besitzt das Mieterrisiko. Das Mieterrisiko bezeichnet den Ausfall oder die Minderung von Mieterträgen aufgrund von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern. Neben einer Mietersolvenz mit der Folge eines vollständigen Zahlungsausfalles besteht das Risiko darin, dass ein Mieter aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten nur verzögert zahlt. Das Kontrahentenrisiko ist das Risiko von Verlusten aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von sonstigen Kontrahenten des Sonderver-

mögens. Das Emittentenrisiko ist das Risiko des Wertverlusts oder Ausfalls einer Vermögensposition aufgrund einer sinkenden Bonität oder der Insolvenz des Emittenten der Position.

Um die möglichen Auswirkungen von Adressenausfallrisiken zu messen und fallbezogen zu steuern, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden insbesondere bei Neuvermietungen oder der Anlage von liquiden Mitteln Bonitätsprüfungen durchgeführt. Klumpenrisiken wurde durch eine Diversifikation der Vertragspartner entgegengewirkt.

Sonstige Marktpreisrisiken: Wesentliche Marktpreisrisiken sind das Zinsänderungsrisiko und das Fremdwährungsrisiko. Das Zinsänderungsrisiko umfasst zinsinduzierte Risiken aus der Liquiditätsanlage und der Fremdkapitalaufnahme. Fremdwährungsrisiken resultieren aus Wertverlusten aufgrund von Währungskursänderungen bei nicht in Fondswährung notierenden Vermögensgegenständen. Von Währungskursrisiken sind insbesondere die Immobilien und Immobilien-Gesellschaften betroffen.

Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Entwicklung des Anteilwerts führen. Die konservative Anlage der Liquidität und die zeitliche Diversifikation der Darlehenslaufzeiten sowie die

* Das Risikoprofil ist Bestandteil der Jahres- und Halbjahresberichte infolge der Einführung der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV).

Le Colombia, Bois-Colombes Paris

[Immobilienverzeichnis S. 49 / Nr. 4]



nahezu vollständige Absicherung der Fremdwährungspositionen reduzieren das sonstige Marktpreisrisiko.

Informationen zu sonstigen Marktpreisrisiken im Berichtszeitraum finden sich im Kapitel »Kredite und Währungsrisiken« auf den Seiten 32 f.

Liquiditätsrisiken: Wesentliches Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass die angelegten Mittel zur Bedienung von Rücknahmeverlangern und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Das Liquiditätsrisiko wird durch die fortlaufende Überwachung der Liquiditätsquote, der Zahlungsverpflichtungen, der

Mittelabflüsse durch Ausschüttung sowie durch Liquiditätsprognosen und -szenarien berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko wurde mithilfe der Diversifikation der Vertriebspartner hinsichtlich Einzeladressen und Gruppen reduziert. Weitere Steuerungsmaßnahmen sind die Aufnahme von kurzfristigen Krediten oder die Veräußerung von Immobilien zu angemessenen Bedingungen, gegebenenfalls unter dem Verkehrswert. Trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung kam es durch hohe Mittelabflüsse zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme und in der Folge zur Auflösung des Fonds.

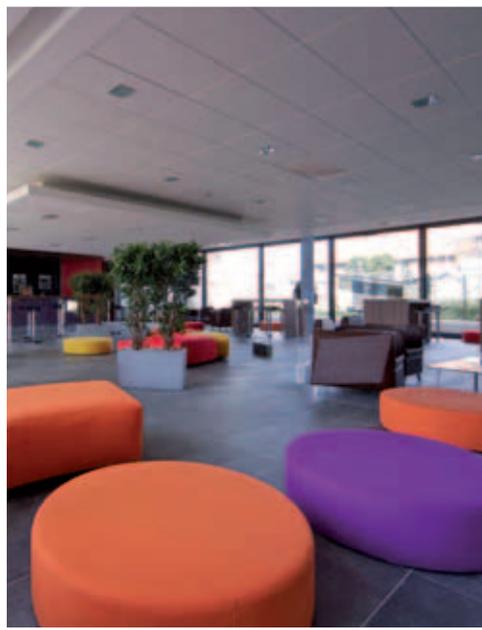
Auf Liquiditätsrisiken des Sondervermögens im Berichtszeitraum wird zunächst im »Bericht des Fondsmanagements«

auf den Seiten 6 f. eingegangen. Weitere Informationen finden Sie in den Kapiteln »Ausschüttung und Liquiditätsverwendung« auf den Seiten 20 ff. und »Kredite und Währungsrisiken« auf den Seiten 32 f.

Operationelle Risiken: Die Kapitalanlagegesellschaft identifiziert im Rahmen ihres Risikomanagements regelmäßig Risiken bei den wesentlichen fondsbezogenen Geschäftsprozessen und steuert diesen durch risikomindernde Maßnahmen wie z. B. Kontrolle ausgewählter Prozesse und regelmäßige Feedbackrunden entgegen.

Auf Risiken, die im Berichtszeitraum bestanden, wird in den einzelnen Kapiteln des Berichts eingegangen.

Immobilienbestand



L'Alma, Gennevilliers/Paris

Während des Berichtszeitraumes wurden Mietverträge über Büro- und Einzelhandelsflächen im Umfang von rund 68.000 qm neu abgeschlossen oder verlängert. Diese Vermietungserfolge sind auch auf das gezielte Attraktivierungsprogramm zurückzuführen, mit dem einzelne Objekte auf die bestmögliche Veräußerung vorbereitet werden.

Immobilienbestand

Tour Egée, Paris La Défense

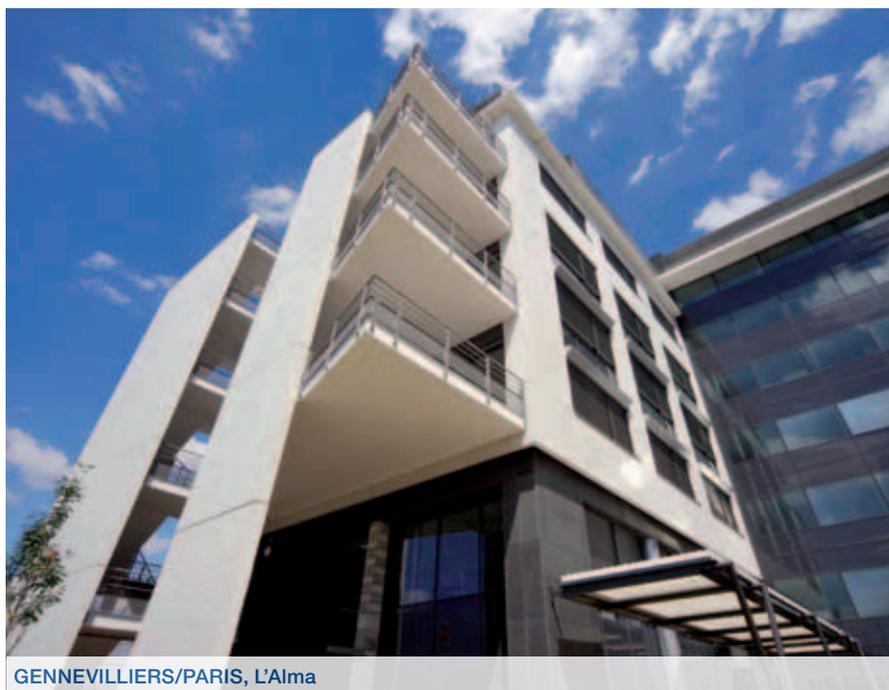
Nach dem Auszug des Hauptmieters wird das Gebäude Tour Egée nahezu vollständig renoviert. Die Arbeiten betreffen 40.000 qm Gebäudefläche. Sie erstrecken sich auf Büros, Aufzugsvor- und Sanitärräume, die Neugestaltung der beiden Eingangshallen und weitere funktionale Verbesserungen.

Der Büroturm erhält im Zuge dieser Investitionen alle Qualitäten für die Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem französischen HQE-Standard (Haute Qualité Environnementale).

Vor Beendigung der umfangreichen Renovierungsarbeiten an dem 46 Stockwerke hohen Büroturm gelang die Vermietung von vier Etagen an das Unternehmen für Geschäftsreisemanagement Egencia. Der Mietvertrag



PARIS LA DÉFENSE, Tour Egée



GENNEVILLIERS/PARIS, L'Alma

umfasst Flächen von insgesamt rund 5.600 qm und hat eine Laufzeit von neun Jahren.

L'Alma, Gennevilliers/Paris

Vorzeitig verlängert hat die Alma Consulting Group ihren Mietvertrag über 14.525 qm im gleichnamigen Gebäude L'Alma. Der Mieter ist ein bedeutender europäischer Berater im Bereich Betriebskosten- und Steueroptimierung. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von neun Jahren

Das Bürogebäude am Standort Gennevilliers bei Paris wurde nach den neuesten Normen für ressourcenschonendes, energieeffizientes Bauen errichtet und ist als Energiesparhaus zertifiziert.

Edificio Princ, Madrid

Der spanische Energieversorger Enagás S.A. hat seinen Exklusivmietvertrag für das Gebäude Edificio Princ um sieben Jahre verlängert. Das Unternehmen bestätigt damit seine Absicht, den repräsentativ ausgestatteten Bürokomplex in einer sehr attraktiven Lage der spanischen Hauptstadt langfristig als Unternehmenszentrale zu nutzen. Edificio Princ bietet 9.511 qm Bürofläche auf sieben Etagen.

Domina Shopping-Center, Riga

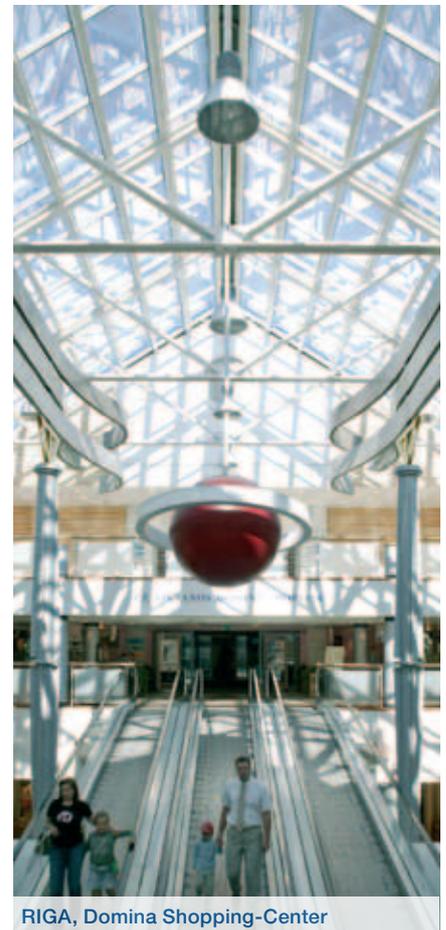
Für Rigas bevorzugte Einkaufsdestination, das Domina Shopping-Center, wurden während des Berichtszeitraumes Neu- und Anschlussvermietungen mit einem Umfang von rund 7.700 qm vereinbart. 6.746 qm betreffen Retail-Flächen. 959 qm dienen Büro- und Verwaltungszwecken.

Unter den neuen Mietern ist die in Lettland sehr bekannte und renommierte Restaurantkette LIDO. Diese plant die

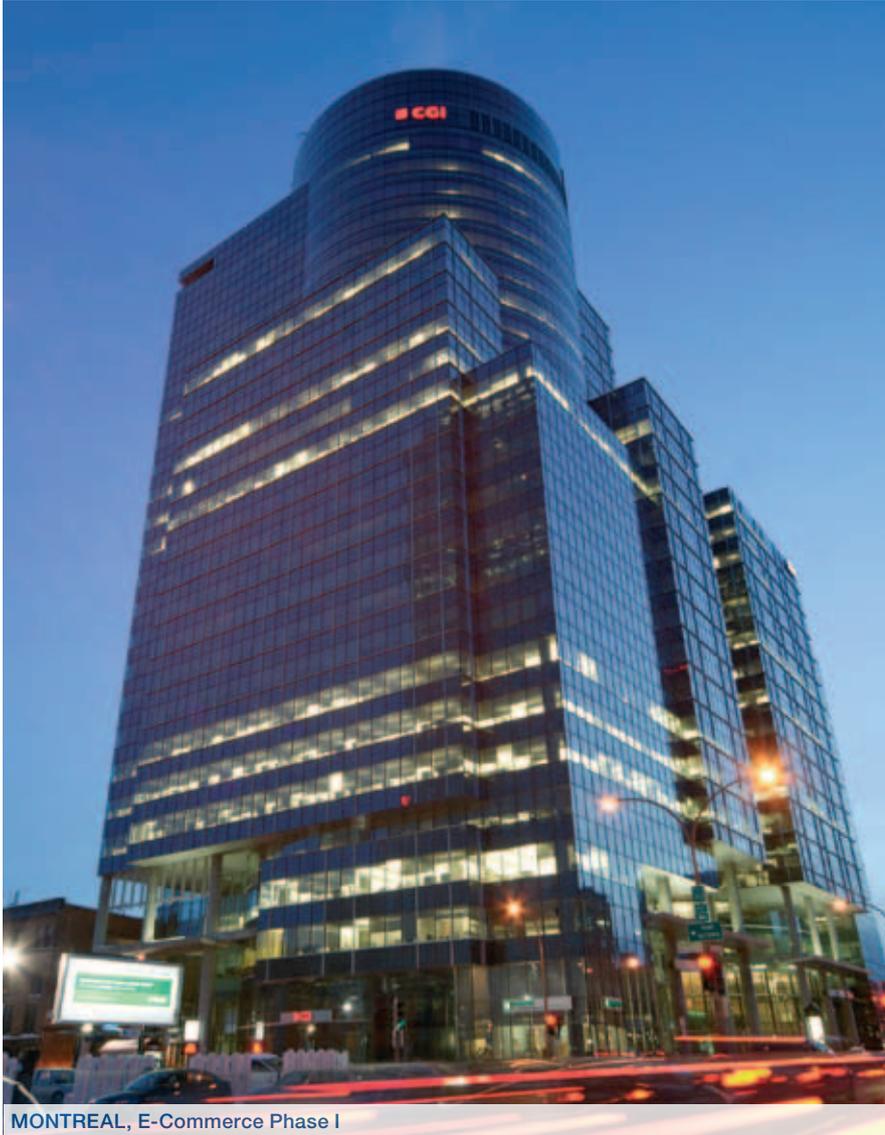
Eröffnung ihrer Gastronomie im Februar 2014 auf einer Fläche von 1.288 qm mit Platz für 270 Gäste. Der größte Vermietungserfolg im Domina Shopping-Center resultiert aus der Akquisition des schwedischen Mode- und Bekleidungsunternehmens H&M. Mit der Eröffnung einer Filiale positioniert sich das Einkaufszentrum unter den Top-Centern von Lettland. Gleichzeitig ist ein signifikanter Anstieg der Kundenzahlen zu erwarten.



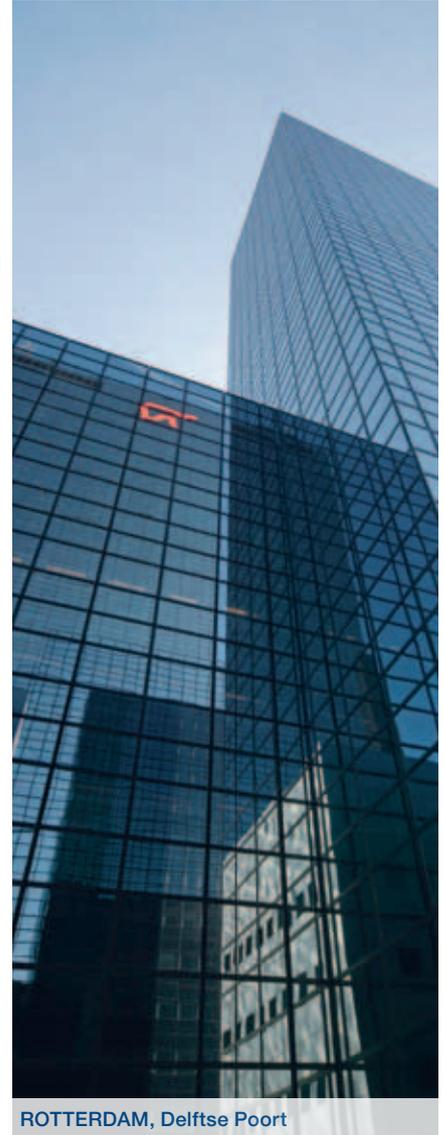
MADRID, Edificio Princ



RIGA, Domina Shopping-Center



MONTREAL, E-Commerce Phase I



ROTTERDAM, Delftse Poort

Delftse Poort, Rotterdam

Der bisher alleinige Mieter, die Nationale-Niederlande Nederland B.V., plant eine Umstrukturierung seiner Geschäftsaktivitäten. In dem Zusammenhang wurde seitens des Mieters mit Ende des bisherigen Mietvertrags im Jahr 2015 der Auszug aus dem Gebäude Delftse Poort in Erwägung gezogen. Im Vorgriff auf eine künftig anstehende Neuvermietung wurden seitens des Vermietungsmanagements bereits Planungen vorgenommen, das Gebäude für eine Multi-Tenant- und damit flexiblere Nut-

zung vorzubereiten. Dem Vermietungsmanagement ist es im Berichtszeitraum letztlich gelungen, die Nationale-Niederlande auf einem Drittel der ursprünglichen Flächen langfristig bis 2025 im Gebäude zu halten. Der Vertragsabschluss über 21.864 qm stellt die drittgrößte Vermietungstransaktion der gesamten Niederlande für 2013 dar. Die Vermarktungsaktivitäten der ab 2015 zur Verfügung stehenden Flächen haben bereits begonnen.

E-Commerce Phase I, Montreal

Die TD Bank, eines der Top-10-Finanzunternehmen Nordamerikas, hat in dem mehrfach ausgezeichneten Trophy-Gebäude E-Commerce Verwaltungs- und Filialflächen von 9.615 qm ab Februar 2015 neu angemietet. Die Vertragslaufzeiten liegen bei 15 bzw. zehn Jahren.

E-Commerce bietet mit seinen beiden Bürotürmen Phase I und Phase II insgesamt 87.193 qm Nutzfläche. Der Gebäudekomplex steht in prominenter Lage des Central Business District von Montreal.

Ausblick

Zum Ende des Berichtszeitraumes befand sich der *KanAm grundinvest Fonds* seit 22 Monaten in der Auflösung und Auszahlung gemäß den Leitlinien der Agenda 2016. Aufgrund der klaren Strategie der Agenda 2016 wurde die KanAm Grund bereits im ersten Jahr der Auflösung mit dem Scope Investment Award 2012 in der Kategorie »Management Performance Transparency« ausgezeichnet.

Noch drei Jahre läuft die Kündigungsfrist, ehe zum 31. Dezember 2016 unser Mandat zur Verwaltung des Fonds endet. In dieser Zeit arbeiten wir auf das Ziel hin, innerhalb der Kündigungsfrist sämtliche Immobilien zu verkaufen, dabei die bestmöglichen Verkaufspreise zu erzielen und das Kapital sukzessive durch halbjährliche Ausschüttungen an unsere Anleger auszuzahlen.

Die Agenda 2016 wird auch weiterhin planmäßig umgesetzt. Im Rahmen der Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* wurden bereits signifikante Ergebnisse erzielt in der Erreichung der drei Kernziele

- ▶ schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger,

- ▶ termingebundene Rückführung des Fremdkapitals und

- ▶ bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestands.

So wurden im Rahmen von fünf Ausschüttungen bisher 666 Mio. EUR oder rund 17% des ursprünglichen Fondsvermögens an die Anleger zurückgezahlt.

Daneben erfolgte die Rückführung von rund 61 % der ursprünglichen Kredite mit einem Volumen von insgesamt rund 1,4 Mrd. EUR an die Banken. Darlehen im Umfang von rund 950 Mio. EUR stehen 2014 und 2015 noch zur Rückzahlung an die Banken an, ab 2016 lasten nach heutigem Stand keine Darlehensverpflichtungen mehr auf den Immobilien.

Ermöglicht wurden die Ergebnisse durch die bislang zwölf erfolgreichen Verkäufe zur Liquiditätsbeschaffung. Mit einem Volumen von rund 2,4 Mrd. EUR bzw. rund 38% des ursprünglichen Immobilienportfolios steht der *KanAm grundinvest Fonds* deutlich an der Spitze vergleichbarer Offener Immobilienfonds in Auflösung. Die konsequente Umsetzung der klaren Verkaufs-

strategie im Rahmen der Agenda 2016 ist die Grundlage für den Verkaufserfolg.

Zurzeit werden in Deutschland 15 Offene Immobilienfonds aufgelöst. Allein daraus resultiert per Ende Januar 2014 ein zusätzliches Angebot auf den Immobilienmärkten im Volumen von rund 17 Mrd. EUR oder rund 360 Immobilien. Um in diesem Umfeld Verkaufserfolge erzielen zu können, sind besondere Anstrengungen geboten.

Verkaufsunterstützend läuft deshalb ein Attraktivierungsprogramm für eine Reihe von Immobilien, vornehmlich Gebäude, deren Bau oder Modernisierung länger als zehn Jahre zurückliegt. Diese werden vor dem Verkauf einer zum Teil umfangreicheren Aktualisierung und damit Attraktivierung unterzogen. Die Verkaufsoptimierung der ausgewählten Immobilien betrifft bauliche, ökologische und ökonomische Maßnahmen. Damit gehen Anstrengungen des Fondsmanagements einher, um bestehende Mietverträge vor dem Verkauf zu verlängern bzw. Neuvermietungen vorzunehmen, was sich ebenfalls verkaufsfördernd auswirken wird.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen, dem wir auch in Zukunft gerecht werden wollen.

Frankfurt am Main, 31. Januar 2014
Mit freundlichen Grüßen

Sie möchten weitere
Informationen?



Dieser QR-Code
leitet Sie direkt auf
unsere Internetseite.

Olivier Catusse

Heiko Hartwig

Hans-Joachim Kleinert

Matti Kreutzer

Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH

Zahlen und Fakten

- [43] Vermietung
- [44] Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- [48] Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis
- [65] Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben
- [66] Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- [69] Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum
- [69] Darstellung der bisher erfolgten Ausschüttungen
- [70] Ertrags- und Aufwandsrechnung
- [74] Entwicklung des Fondsvermögens
- [76] Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG
- [78] Gremien

Vermietung

Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2013 ¹⁾

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	Frankreich in %	Niederlande in %	Kanada in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Direkt- investments gesamt in %	Beteili- gungen in %	Gesamt in %
Büro/Archiv	95,8	87,3	96,4	70,4	90,2	80,1	87,1
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,8	26,8	5,6	3,8	5,0
Kfz	3,1	12,7	2,8	2,0	3,5	11,3	5,9
Andere	1,1	0,0	0,0	0,8	0,7	0,6	0,7
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,4
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,9
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2013 ¹⁾

(auf Basis der Bruttosollmiete p.a.)

Leerstand	Frankreich in %	Niederlande in %	Kanada in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Direkt- investments gesamt in %	Beteili- gungen in %	Gesamt in %
Büro/Archiv	21,3	0,0	1,7	0,7	9,9	2,8	7,7
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,6	0,1	0,0	0,1
Kfz	0,6	0,0	0,0	0,1	0,3	0,4	0,3
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Andere	0,2	0,0	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1
Vermietungsquote	77,9	100,0	98,3	98,4	89,6	96,7	91,8

Auslaufende Mietverträge ¹⁾³⁾⁴⁾ (Stand: 31. Dezember 2013)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	Frankreich in %	Niederlande in %	Kanada in %	Sonstiges Ausland ²⁾ in %	Direkt- investments gesamt in %	Beteili- gungen in %	Gesamt in %
2013	0,0	0,0	0,0	0,7	0,1	0,0	0,1
2014	1,0	0,0	7,7	10,3	5,0	13,1	7,7
2015	7,7	9,4	8,1	3,9	7,2	4,7	6,3
2016	0,0	53,0	0,1	5,0	5,4	7,7	6,1
2017	2,0	0,0	15,7	3,7	6,4	3,7	5,5
2018	15,7	0,0	0,0	2,4	6,8	0,6	4,7
2019	2,6	0,0	0,0	0,8	1,2	15,0	5,8
2020	0,5	37,6	0,0	68,2	18,1	13,5	16,6
2021	4,7	0,0	0,0	0,4	1,9	23,3	9,1
2022	2,6	0,0	0,0	0,0	1,0	3,7	2,0
2023 und länger	63,1	0,0	68,4	4,6	46,8	14,7	36,1
unbefristet	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten

²⁾ Großbritannien, Spanien, Luxemburg und Lettland

³⁾ bezogen auf den Bestand der Mietverträge; ohne Berücksichtigung der Leerstände

⁴⁾ inklusive aller zum Stichtag 31. Dezember 2013 bereits abgeschlossenen Neu- und/oder Anschlussmietverträge

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2013

Vermögenswerte	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien ¹⁾			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung: 794.461.957,50 EUR)	2.004.061.957,50		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (insgesamt in Fremdwährung: 794.461.957,50 EUR)	<u>536.237.678,20</u>	2.540.299.635,70	89,7
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ²⁾			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung: 180.312.519,33 EUR)	758.867.377,35		
2. Minderheitsbeteiligungen (insgesamt in Fremdwährung: 180.312.519,33 EUR)	<u>76.333.373,50</u>	835.200.750,85	29,5
III. Liquiditätsanlagen ³⁾			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 20.130.295,21 EUR)		425.429.903,87	15,0
IV. Sonstige Vermögensgegenstände ⁴⁾			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 8.636.376,12 EUR)	15.516.799,11		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 9.443.693,79 EUR)	173.893.693,79		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung: 6.453,41 EUR)	303.799,03		
4. Andere (davon in Fremdwährung: 22.650.380,12 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 40.736.903,44 EUR)	<u>50.794.885,28</u>	240.509.177,21	8,5
Summe der Vermögenswerte		4.041.439.467,63	142,7

Fortsetzung auf Seite 46

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2013 siehe Seite 67.

Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 48 ff.

²⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seiten 56 ff.

³⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 65

⁴⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 66

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des *KanAm grundinvest Fonds* verminderte sich aufgrund eines Immobilienverkaufs, von Wertveränderungen der im Bestand

gehaltenen Immobilien sowie von Währungskursänderungen um 314,9 Mio. EUR auf insgesamt 2.540,3 Mio. EUR.

Die Immobilien wurden jeweils mit den von dem Sachverständigenausschuss

ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Der Posten Grundstücke im Zustand der Bebauung betrifft die Objekte 53, Quai d'Orsay, Paris, Tour Egée, Courbevoie, Paris La Défense, Frank-

reich und Blaak 555, Rotterdam, Niederlande, welche derzeit Gegenstand von umfangreichen Umbaumaßnahmen sind. Der ausgewiesene Betrag beinhaltet auch die bereits angefallenen Baukosten der beiden Objekte in Frankreich und stieg auf 536,2 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2013 nach der Veräußerung der Immobilie Le Jade, Paris Saint-Denis, Frankreich insgesamt 20 direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke, darunter neun Objekte in Frankreich, vier in Kanada, drei in den Niederlanden sowie je eine Immobilie in Großbritannien, Spanien, Luxemburg und Lettland.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des *KanAm grundinvest Fonds* entnommen werden (siehe Seiten 48 ff.).

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der *KanAm grundinvest Fonds* ist nach der erfolgten Aufspaltung der KanAm Grund Atrium S.A., Luxemburg in die vier Luxemburger Immobilien-Gesellschaften KanAm Grund Emporium S.a.r.l., KanAm Grund Excio S.a.r.l., KanAm Grund Extimus S.a.r.l. und KanAm Grund Vitrum S.a.r.l. nunmehr an 23 Immobilien-Gesellschaften beteiligt, davon zehn in Belgien, fünf in den USA, fünf 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 auf 835,2 Mio. EUR.

Das Beteiligungsvermögen hat einen Anteil von 29,5 % am Fondsvermögen.

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** verminderten sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der Zwischenaus-schüttung am 25. November 2013 um 51,6 Mio. EUR auf insgesamt 425,4 Mio. EUR. In den Liquiditätsanlagen wurden auch die Verkaufserlöse der Immobilien sowie die erfolgten Rückführungen von Darlehen berücksichtigt.

Die Bankguthaben (425,4 Mio. EUR) sind als Tages- und Festgelder (225,4 Mio. EUR bzw. 163,2 Mio. EUR) sowie auf laufenden Bankkonten (36,8 Mio. EUR) angelegt und betragen 15,0 % des Fondsvermögens.

Sie werden u. a. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der Rückzahlung von fälligen Darlehen benötigt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 15,5 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der noch offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt im Jahr 2014.

Bei den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** (173,9 Mio. EUR) handelt es sich um Gesellschafterdarlehen an elf Immobilien-Gesellschaften. Wesentliche Ursache für die Erhöhung ist das neu vergebene Darlehen an die Immobilien-Gesellschaft KanAm 810 Seventh Street LP, USA in Höhe von 10 Mio. USD.

Die **Zinsansprüche** (303 TEUR) resultieren aus Gesellschafterdarlehen (286 TEUR) und aus der Anlage der liquiden Mittel (28 TEUR).

Die **Anderen Vermögensgegenstände** (50,8 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus noch offenen Devisentermingeschäften (13,1 Mio. EUR), aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (5,5 Mio. EUR), geleistete Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (10,2 Mio. EUR), Forderungen aus Steuererstattungen (8,7 Mio. EUR), aus Umsatzsteuer (2,1 Mio. EUR) sowie Ansprüche auf Ausschüttung gegenüber Immobilien-Gesellschaften (10,3 Mio. EUR).

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2013

Fortsetzung von Seite 44

Verbindlichkeiten und Rückstellungen	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus ¹⁾			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 390.323.841,98 EUR)	868.573.841,98		
2. Grundstuckskaufen und Bauvorhaben	798.094,70		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 13.795.223,47 EUR)	29.852.738,93		
4. Kautionen (davon in Fremdwährung: 76.258,00 EUR)	8.453.281,76		
5. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 5.533.767,20 EUR)	<u>24.709.680,54</u>	932.387.637,91	32,9
(insgesamt in Fremdwährung: 409.729.090,65 EUR)			
VI. Rückstellungen ¹⁾ (davon in Fremdwährung: 55.021.976,00 EUR)		276.385.133,52	9,8
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen		1.208.772.771,43	42,7
Summe der Vermögenswerte (von Seite 44)		4.041.439.467,63	142,7
VII. Fondsvermögen		2.832.666.696,20	100,0

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2013 siehe Seite 67.
Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

¹⁾ siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 66

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** resultieren aus der Kaufpreisfinanzierung der Immobilien sowie von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften. Sie verminderten sich von 918,3 Mio. EUR am Geschaftsjahresanfang auf insgesamt 868,6 Mio. EUR und entfallen u. a. auf Frankreich (259,8 Mio. EUR), Großbritannien (164,0 Mio. EUR), die Niederlande (126,5 Mio. EUR), Belgien (92,0

Mio. EUR) sowie Kanada (216,9 Mio. EUR). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung von Darlehen.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstuckskaufen und Bauvorhaben** (0,8 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus den Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Objekterwerb des Domina Shopping-

Centers in Riga, Lettland (0,7 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (29,9 Mio. EUR) beinhalten vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

Die **Verbindlichkeiten aus Kautionen** (8,5 Mio. EUR) bestehen im Wesentlichen gegenüber französischen (7,1 Mio. EUR), spanischen und let-

tischen Mietern (0,5 Mio. EUR bzw. 0,7 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (24,7 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Vergütungsforderungen der Kapitalanlagegesellschaft (2,9 Mio. EUR) und der Depotbank (0,4 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der Abgrenzung von Instandhaltungskosten inkl. Mieterausbauten (12,0 Mio. EUR), abgegrenzte Darlehenszinsen (2,4 Mio. EUR) sowie aus noch offenen Devisentermingeschäften (1,1 Mio. EUR). Weiterhin werden hier Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (2,5 Mio. EUR), gegenüber Versicherungen (0,5 Mio. EUR) und aus dem Verkauf von Immobilien (0,5 Mio. EUR) ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen (276,4 Mio. EUR) wurden im Wesentlichen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) der direkt gehaltenen Immobilien gebildet.

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

In die Berechnung der steuerlichen Gewinne wurden Verkaufsnebenkosten einbezogen. Soweit Verlustverrechnungsmöglichkeiten innerhalb eines Landes gegeben sind, wurden diese sowohl zwischen den einzelnen im Direktbesitz befindlichen Immobilien als auch zwischen Direktbesitz und Immobilien-Personengesellschaften berücksichtigt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 wurde auf der Grundlage der länderspezifischen Steuersätze ein Betrag in Höhe von 199,8 Mio. EUR in die Rückstellungen eingestellt. Dies betrifft die voraussichtlichen Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne für die direkt gehaltenen Immobilien des Bestands auf Basis der derzeitigen Verkehrswerte.

Für die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden Capital Gains Taxes in Höhe von 70,0 Mio. EUR als sonstige wertbeeinflussende Faktoren mit dem Beteiligungswert verrechnet.

Die Instandhaltungsrückstellungen (inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel) betragen 48,9 Mio. EUR. Daneben bestehen Rückstellungen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb der KanAm Grund Omegalux S.A. (14,5 Mio. EUR), für nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 1,4 Mio. EUR sowie Rückstellungen für Ertrag- und Umsatzsteuer (9,7 Mio. EUR bzw. 0,6 Mio. EUR). Für Prüfungs-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Veröffentlichungskosten wurden Rückstellungen in Höhe von 1,2 Mio. EUR gebildet.

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 2.832,7 Mio. EUR. Am 29. Februar 2012 wurden die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen aufgrund der Kündigung der Verwaltung des *KanAm grundinvest Fonds* endgültig eingestellt. Bei einem unveränderten Anteilumlauf von 71.612.582 Stück ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 39,55 EUR.

Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am *KanAm grundinvest Fonds* veränderte sich zwischen dem 30. Juni 2013 und dem 31. Dezember 2013 u. a. unter Berücksichtigung der Zwischenausschüttung am 25. November 2013 in Höhe von 2,10 EUR von 42,22 EUR auf 39,55 EUR.

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2013

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung			
Laufende Nummer		1	2
Name der Immobilie		Rue la Boétie	53, Quai d'Orsay
Land		Frankreich	Frankreich
Lage des Grundstücks		75008 Paris, 54a/56, Rue la Boétie/ 10-18, Rue la Baume	75007 Paris, 53, Quai d'Orsay
Art des Grundstücks ¹⁾		G	im Umbau befindlich
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	- ⁸⁾
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ²⁾³⁾	in EUR	300.000.000,00	96.372.217,48
Anteil am Fondsvermögen	in %	10,6	3,4
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt ²⁾⁴⁾	in EUR	-	-
in % des Kaufpreises ⁴⁾		-	-
davon Gebühren und Steuern ²⁾⁴⁾	in EUR	-	-
davon sonstige Kosten ²⁾⁴⁾	in EUR	-	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ²⁾⁴⁾	in EUR	-	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK ²⁾⁴⁾	in EUR	-	-
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	-	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	-	-
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		03/2003	06/2003
Bau-/Umbaujahr		1912/1998	1928/1998
Grundstücksgröße	in qm	4.754	2.300
Nutzfläche Gewerbe	in qm	21.023	9.153 ⁹⁾
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 100 %	B 97 %, Kfz 3 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, TG, R, D, A	K, L, TG, F, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR	14.750,0	- ¹⁰⁾
Restnutzungsdauer	in Jahren	55	55
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	- ¹⁰⁾
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren	9,8	- ¹⁰⁾
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		32,3	0,0

Fortsetzung von Seite 49

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung			
Laufende Nummer		6	7
Name der Immobilie		Le Stadium	L'Alma
Land		Frankreich	Frankreich
Lage des Grundstücks		93200 Paris Saint-Denis, 266, Avenue du Président Wilson / 3, Rue Francis de Pressensé	92230 Gennevilliers, 185, Avenue des Grésillons
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-	-
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ²⁾³⁾	in EUR	113.700.000,00	77.200.000,00
(Übertrag von Seite 49: 999.137.678,20 EUR)			
Anteil am Fondsvermögen	in %	4,0	2,7
(Übertrag von Seite 49: 35,3 %)			
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt ²⁾⁴⁾	in EUR	-	-
(Übertrag von Seite 49: 0,00 EUR)			
in % des Kaufpreises ⁴⁾		-	-
davon Gebühren und Steuern ²⁾⁴⁾	in EUR	-	-
davon sonstige Kosten ²⁾⁴⁾	in EUR	-	-
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ²⁾⁴⁾	in EUR	-	-
Zur Abschreibung verbleibende ANK ²⁾⁴⁾	in EUR	-	-
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	-	-
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	-	-
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		10/2005	03/2008
Bau-/Umbaujahr		2003	2007
Grundstücksgröße	in qm	6.399	6.718
Nutzfläche Gewerbe	in qm	21.466	14.525
Nutzfläche Wohnen	in qm	-	-
Art der Nutzung ⁵⁾		B 88 %, Kfz 12 %	B 84 %, Kfz 5 %, A 11 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, D, TG	K, L, TG, KT, F
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR	6.901,1	4.383,4
Restnutzungsdauer	in Jahren	60	65
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		2,2	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren	3,8	9,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		57,2	29,8

Fortsetzung von Seite 51

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Laufende Nummer	11	12
Name der Immobilie	PwC-Toren	Robecohuis
Land	Niederlande	Niederlande
Lage des Grundstücks	3065 Rotterdam, Brainpark III, Fascinatioboulevard 350	3011 AG Rotterdam, Coolingsingel 120
Art des Grundstücks ¹⁾	G	G, E
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	–	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ²⁾³⁾ (Übertrag von Seite 51: 1.465.237.678,20 EUR)	58.000.000,00	66.000.000,00
Anteil am Fondsvermögen (Übertrag von Seite 51: 51,7 %)	2,1	2,3
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt ²⁾⁴⁾ (Übertrag von Seite 51: 0,00 EUR)	–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾	–	–
davon Gebühren und Steuern ²⁾⁴⁾	–	–
davon sonstige Kosten ²⁾⁴⁾	–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ²⁾⁴⁾	–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ²⁾⁴⁾	–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	–	–
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten	04/2005	06/2007
Bau-/Umbaujahr	2005	1991/2001
Grundstücksgröße	18.819	2.624
Nutzfläche Gewerbe	19.903	19.019
Nutzfläche Wohnen	–	–
Art der Nutzung ⁵⁾	B 85 %, Kfz 15 %	B 89 %, Kfz 11 %
Ausstattung ⁶⁾	K, L, TG	K, L, TG, A
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	4.001,5	3.885,8
Restnutzungsdauer	62	58
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	5,3	2,7
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	47,4	89,4

Fortsetzung von Seite 53

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung			
Laufende Nummer		16	17
Name der Immobilie		Domina Shopping-Center	E-Commerce, Phase I
Land		Lettland	Kanada
Lage des Grundstücks		Riga LV 1084, 3 Ieriku iela	Montreal, Quebec, 1350 Boulevard René-Lévesque Ouest
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ²⁾³⁾	in EUR	94.000.000,00	170.231.517,58
(Übertrag von Seite 53: 1.903.741.756,31 EUR)			
Anteil am Fondsvermögen	in %	3,3	6,0
(Übertrag von Seite 53: 67,2 %)			
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt ²⁾⁴⁾	in EUR	–	–
(Übertrag von Seite 53: 0,00 EUR)			
in % des Kaufpreises ⁴⁾		–	–
davon Gebühren und Steuern ²⁾⁴⁾	in EUR	–	–
davon sonstige Kosten ²⁾⁴⁾	in EUR	–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ²⁾⁴⁾	in EUR	–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ²⁾⁴⁾	in EUR	–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	–	–
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2007	12/2007
Bau-/Umbaujahr		2002–2006	2003
Grundstücksgröße	in qm	81.513	3.072
Nutzfläche Gewerbe	in qm	76.053	50.352
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–
Art der Nutzung ⁵⁾		B 4 %, H 93 %, A 3 %	B 95 %, H 1 %, Kfz 4 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L, F, R, A, PK, P	K, L, A, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR	6.894,8	9.569,2
Restnutzungsdauer	in Jahren	51	60
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		4,2	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren	3,5	8,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		0,0	47,8

			Summe Immobilien
18	19	20	
E-Commerce, Phase II	Bell Canada Campus, Phase I	Bell Canada Campus, Phase II	
Kanada	Kanada	Kanada	
Montreal, Quebec, 1360 Boulevard René-Lévesque Ouest	Verdun/Montreal, Quebec H3E 3B3, 1 Carrefour Alexander- Graham-Bell	Verdun/Montreal, Quebec H3E 1Y1, 100 Chemin de la Pointe-Nord	
G	G	G	
-	-	-	
129.419.341,71	174.705.942,17	68.201.077,93	2.540.299.635,70
4,6	6,2	2,4	89,7
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
02/2008	10/2008	03/2009	
2004	2008	2009	
5.595	29.267	9.913	
36.841	61.683	21.900	
-	-	-	
B 93 %, H 1 %, Kfz 6 %	B 100 %	B 100 %	
K, L, A, TG	K, L, TG	K, L	
7.302,6	10.207,8	3.976,2	
61	65	66	
5,5	0,0	0,0	
2,6	15,2	15,2	
52,4	27,9	27,8	

Fortsetzung von Seite 55

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma, Rechtsform, Sitz der Gesellschaft	KanAm Grund Square de Meeüs S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel	KanAm Grund Kievitplein C S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel
Gesellschaftskapital ¹⁵⁾	75.774.290,76 EUR	2.739.209,90 EUR
Beteiligungsquote in %	99,9998	99,96385
Übergang von Nutzen und Lasten	12/2004	12/2006
Gesellschafterdarlehen	40.000.000,00 EUR	11.600.000,00 EUR
Darlehen	–	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung ²⁾ in EUR	104.888.631,99	13.886.555,91
Anteil am Fondsvermögen in %	3,7	0,5
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt ^{2) 4)} in EUR	–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾	–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)} in EUR	–	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)} in EUR	–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)} in EUR	–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)} in EUR	–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾ in %	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾ in Jahren	–	–
Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer	21	22
Name der Immobilie	Square de Meeüs	Kievitplein C
Land	Belgien	Belgien
Lage des Grundstücks	1050 Brüssel, 8 Square de Meeüs / 36 Rue du Trône	2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat
Art des Grundstücks ¹⁾	im Umbau befindlich	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	– ¹⁷⁾	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ^{2) 3) 16)} in EUR	159.709.997,20	28.200.000,00
Anschaffungsnebenkosten (ANK) für den Erwerb der Immobilie gesamt ^{2) 4)} in EUR	–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾	–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)} in EUR	–	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)} in EUR	–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)} in EUR	–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)} in EUR	–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾ in %	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾ in Jahren	–	–
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten	12/2004	12/2006
Bau-/Umbaujahr	1978, 1995/1998, 2004, 2013/2014	2006
Grundstücksgröße in qm	10.862	2.026
Nutzfläche Gewerbe in qm	39.985 ⁹⁾	12.971
Nutzfläche Wohnen in qm	–	–
Art der Nutzung ⁵⁾	B 92 %, Kfz 8 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾	K, L	K, L, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾ in TEUR	– ¹⁰⁾	1.875,7
Restnutzungsdauer in Jahren	55	63
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	– ¹⁰⁾	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾ in Jahren	– ¹⁰⁾	9,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	0,0	45,0 ¹⁸⁾

				Zwischensumme
KanAm Grund Kievitplein D-E-F S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel	KanAm Grund Kievitplein Parking S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel	KanAm Grund Kievitplein A S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel	KanAm Grund Kievitplein B S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel	
5.837.778,21 EUR	12.427.074,88 EUR	22.629.263,72 EUR	21.094.155,11 EUR	
99,9720	99,90758	99,9267	99,9341	
12/2006	12/2006	10/2007	10/2007	
23.900.000,00 EUR	4.000.000,00 EUR	–	13.000.000,00 EUR	
–	–	–	–	
34.584.168,55	17.299.966,65	21.702.165,70	37.937.669,18	230.299.157,98
1,2	0,6	0,8	1,3	8,1
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
23	24	25	26	
Kievitplein D-E-F	Kievitplein Parking	Kievitplein A	Kievitplein B	
Belgien	Belgien	Belgien	Belgien	
2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immer- seelstraat / Ploegstraat	2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immer- seelstraat / Ploegstraat	2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immer- seelstraat / Ploegstraat	2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immer- seelstraat / Ploegstraat	
G	G	G	G	
–	–	–	–	
64.000.000,00	20.900.000,00	16.700.000,00	49.700.000,00	339.209.997,20
–	–	–	–	–
–	–	–	–	–
–	–	–	–	–
–	–	–	–	–
–	–	–	–	–
–	–	–	–	–
–	–	–	–	–
–	–	–	–	–
12/2006	12/2006	10/2007	10/2007	
2006	2006	2006	2006	
5.007	– ¹⁹⁾	1.320	2.077	
28.468	35.991 ²⁰⁾	12.467	18.755	
–	–	–	–	
B 100 %	Kfz 100 %	Ho 100 %	B 97 %, H 3 %	
K, L, A, TG	K, L, TG	K, L, TG	K, L, TG	
4.229,6	1.453,7	1.181,8	2.875,8	
63	63	53	63	
0,0	0,0	0,0	0,0	
7,9	10,9	15,8	11,0	
45,0¹⁸⁾	45,0¹⁸⁾	45,0¹⁸⁾	45,0¹⁸⁾	

Fußnoten siehe Seite 64

Fortsetzung von Seite 57

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma, Rechtsform, Sitz der Gesellschaft	KanAm Grund Kievitplein G S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel	KanAm Grund Kievitplein H S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel
Gesellschaftskapital¹⁵⁾	7.870.223,27 EUR	2.874.016,79 EUR
Beteiligungsquote in %	99,9117	99,9441
Übergang von Nutzen und Lasten	10/2007	10/2007
Gesellschafterdarlehen	–	4.750.000,00 EUR
Darlehen	–	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung ²⁾ (Übertrag von Seite 57: 230.299.157,98 EUR)	in EUR 7.965.010,99	in EUR 6.293.796,95
Anteil am Fondsvermögen (Übertrag von Seite 57: 8,1 %)	in % 0,3	in % 0,2
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt^{2) 4)} in EUR	–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾	–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)} in EUR	–	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)} in EUR	–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)} in EUR	–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)} in EUR	–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾ in %	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾ in Jahren	–	–
Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer	27	28
Name der Immobilie	Kievitplein G	Kievitplein H
Land	Belgien	Belgien
Lage des Grundstücks	2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immer- seelstraat / Ploegstraat	2000 Antwerpen, Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immer- seelstraat / Ploegstraat
Art des Grundstücks ¹⁾	G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	–	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie^{2) 3) 16)} in EUR (Übertrag von Seite 57: 339.209.997,20 EUR)	7.300.000,00	11.600.000,00
Anschaffungsnebenkosten (ANK) für den Erwerb der Immobilie gesamt^{2) 4)} in EUR (Übertrag von Seite 57: 0,00 EUR)	–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾	–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)} in EUR	–	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)} in EUR	–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)} in EUR	–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)} in EUR	–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾ in %	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾ in Jahren	–	–
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten	10/2007	10/2007
Bau-/Umbaujahr	2006	2006
Grundstücksgröße in qm	1.584	1.209
Nutzfläche Gewerbe in qm	435	4.891
Nutzfläche Wohnen in qm	4.876	1.782
Art der Nutzung ⁵⁾	W 94 %, H 6 %	Ho 71 %, W 24 %, A 5 %
Ausstattung ⁶⁾	K, L, D, TG	K, L, D, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾ in TEUR	532,4	798,3
Restnutzungsdauer in Jahren	63	63
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	3,8	4,2
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾ in Jahren	4,2	10,7
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	45,0¹⁸⁾	45,0¹⁸⁾

				Zwischensumme
KanAm Grund Kievitplein J S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel	KanAm Grund Kievitplein Shopping S.A., Avenue Lloyd George 6, 1000 Brüssel	Delftse Poort CV, Schenkkade 65, 2595 AS Den Haag	KanAm Grund Espace Petrusse S.A., 7, Route d'Esch, 1470 Luxemburg	
2.050.797,81 EUR	7.268.374,66 EUR	111.435.412,13 EUR ²¹⁾	10.000.000,00 EUR	
99,9902	99,9093	50,0	100,0	
10/2007	10/2007	10/2005	12/2008	
–	2.200.000,00 EUR	–	–	
–	–	–	54.500.000,00 EUR ²³⁾	
2.106.604,90	3.634.565,62	76.333.373,50	63.321.042,76	389.953.552,70
0,1	0,1	2,7	2,2	13,7
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
29	30	31	32	
Kievitplein J	Kievitplein Shopping	Delftse Poort	Espace Petrusse	
Belgien	Belgien	Niederlande	Luxemburg	
2000 Antwerpen,	2000 Antwerpen,	3013 AL Rotterdam,	2013 Luxemburg,	
Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat	Korte Kievitstraat / Lange Kievitstraat / Van Immerseelstraat / Ploegstraat	Weena 505	Boulevard d'Avranches / Avenue Charles de Gaulle / Rue du Laboratoire	
G	G	im Umbau befindlich, E	G	
–	–	– ²²⁾	–	
1.390.000,00	4.750.000,00	166.200.000,00	111.700.000,00	642.149.997,20
–	–	–	–	–
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
10/2007	10/2007	10/2005	12/2008	
2006	2006	1992	2008	
0 ¹⁹⁾	0 ¹⁹⁾	9.002	4.387	
4.118	5.324	65.684 ⁹⁾	20.225	
–	–	–	–	
B 100 %	Kfz 45 %, H 44 %, A 11 %	B 92 %, Kfz 8 %	B 94 %, Kfz 6 %	
TG	R, K, TG	K, L, R, F, TG	K, L, TG	
128,6	385,4	– ¹⁰⁾	6.549,0	
63	63	49	65	
31,2	1,1	– ¹⁰⁾	0,0	
11,4	10,3	– ¹⁰⁾	6,4	
45,0 ¹⁸⁾	45,0 ¹⁸⁾	48,1	48,8	

Fußnoten siehe Seite 64

Fortsetzung von Seite 59

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		
Firma, Rechtsform, Sitz der Gesellschaft	KanAm Grund Emporium S.à.r.l., 5, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg ²⁴⁾	KanAm Grund Excio S.à.r.l., 5, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg ²⁴⁾
Gesellschaftskapital ¹⁵⁾	132.100.074,50 EUR	17.957.455,84 EUR
Beteiligungsquote	in %	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten	05/2007 ²⁴⁾	05/2007 ²⁴⁾
Gesellschafterdarlehen	–	14.000.000,00 EUR
Darlehen	–	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung ²⁾ (Übertrag von Seite 59: 389.953.552,70 EUR)	in EUR	134.756.175,15
Anteil am Fondsvermögen (Übertrag von Seite 59: 13,7 %)	in %	4,8
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt ^{2) 4)}	in EUR	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾	–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)}	in EUR	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)}	in EUR	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)}	in EUR	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)}	in EUR	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	–
Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer	33	34
Name der Immobilie	Emporium	Excio
Land	Luxemburg	Luxemburg
Lage des Grundstücks	8070 Bertrange, Rue du Puits Romain	8070 Bertrange, Rue du Puits Romain
Art des Grundstücks ¹⁾	G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	–	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ^{2) 3) 16)}	in EUR	126.600.000,00
(Übertrag von Seite 59: 642.149.997,20 EUR)		31.200.000,00
Anschaffungsnebenkosten (ANK) für den Erwerb der Immobilie gesamt ^{2) 4)}	in EUR	–
(Übertrag von Seite 59: 0,00 EUR)		–
in % des Kaufpreises ⁴⁾	–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)}	in EUR	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)}	in EUR	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)}	in EUR	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)}	in EUR	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾	in %	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾	in Jahren	–
Objektdaten		
Übergang von Nutzen und Lasten	05/2007	05/2007
Bau-/Umbaujahr	2006	2010
Grundstücksgröße	in qm	15.872 ²⁵⁾
Nutzfläche Gewerbe	in qm	24.158
Nutzfläche Wohnen	in qm	5.718
Art der Nutzung ⁵⁾	–	–
Ausstattung ⁶⁾	B 79 %, H 1 %, Kfz 18 %, A 2 % K, L, F, TG	B 78 %, Kfz 17 %, A 5 % K, KT, L, D, TG
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾	in TEUR	7.748,7
Restnutzungsdauer	in Jahren	1.820,3
Restnutzungsdauer	in Jahren	55
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		23,5
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾	in Jahren	5,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		0,0
		0,0

		IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		Zwischensumme
KanAm Grund Extimus S.à.r.l., 5, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg ²⁴⁾	KanAm Grund Vitrum S.à.r.l., 5, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg ²⁴⁾	KanAm 810 Seventh Street LP, 1025 Vermont Avenue, N.W., Washington, D.C., 20005	KanAm 1001 3rd Avenue South LP, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801	
18.850.518,43 EUR	45.814.852,61 EUR	32.482.418,71 USD ²¹⁾	83.776.691,22 USD ²¹⁾	
100,0	100,0	94,99	100,0 ²⁷⁾	
05/2007 ²⁴⁾	05/2007 ²⁴⁾	02/2003	11/2007	
15.000.000,00 EUR	36.000.000,00 EUR	13.000.000,00 USD	–	
–	–	40.000.000,00 USD ²³⁾	–	
20.491.796,56	47.282.993,66	55.946.354,79	55.155.802,83	722.050.708,52
0,7	1,7	2,0	1,9	25,5
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
35	36	37	38	
Extimus	Vitrum	810 Seventh Street	AMEX-Minneapolis	
Luxemburg 8070 Bertrange, Rue du Puits Romain	Luxemburg 8070 Bertrange, Rue du Puits Romain	USA Washington, D.C., 20001, 810 Seventh Street	USA Minneapolis, Minnesota, 55402, 1001 3rd Avenue South	
G	G	G	G	
–	–	–	–	
34.100.000,00	80.500.000,00	141.655.406,88	51.867.672,06	1.108.073.076,14
–	–	–	–	–
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
–	–	–	–	
05/2007	05/2007	02/2003	11/2007	
2010	2011	1991	1989	
4.566 ²⁵⁾	11.271 ²⁵⁾	3.508	10.121	
6.699	17.194	25.959	50.310	
–	–	–	–	
B 75 %, Kfz 24 %, A 1 % K, L, TG	B 83 %, Kfz 17 % K, L, TG	B 83 %, H 6 %, Kfz 11 % K, L, TG, D	B 94 %, Kfz 6 % K, L, TG, A	
2.364,8	5.585,3	11.761,0 ²⁶⁾	4.234,7	
55	55	39	36	
0,0	0,0	0,0	0,0	
2,0	2,4	7,4	1,0	
0,0	0,0	27,5	0,0	

Fußnoten siehe Seite 64

Fortsetzung von Seite 61

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung			
Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften			
Firma, Rechtsform, Sitz der Gesellschaft		KanAm 20022 North 31st Avenue LP, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801	KanAm Plantation Express LP, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801
Gesellschaftskapital ¹⁵⁾		53.886.267,26 USD ²¹⁾	65.314.030,71 USD ²¹⁾
Beteiligungsquote	in %	100,0 ²⁷⁾	100,0 ²⁷⁾
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2007	11/2007
Gesellschafterdarlehen		–	–
Darlehen		–	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Beteiligung ²⁾ (Übertrag von Seite 61: 722.050.708,52 EUR)		35.048.311,19	31.191.371,19
Anteil am Fondsvermögen (Übertrag von Seite 61: 25,5 %)		1,2	1,1
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt ^{2) 4)} in EUR		–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾		–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)} in EUR		–	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)} in EUR		–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)} in EUR		–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)} in EUR		–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾ in %		–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾ in Jahren		–	–
Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer		39	40
Name der Immobilie		AMEX-Phoenix	AMEX-Fort Lauderdale
Land		USA	USA
Lage des Grundstücks		Phoenix, Arizona, 85027, 20022 North 31st Avenue	Fort Lauderdale, Florida, 33337, 777 American Express Way
Art des Grundstücks ¹⁾		G	G
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie ^{2) 3) 16)} in EUR (Übertrag von Seite 61: 1.108.073.076,14 EUR)		32.689.709,28	25.715.904,63
Anschaffungsnebenkosten (ANK) für den Erwerb der Immobilie gesamt ^{2) 4)} in EUR (Übertrag von Seite 61: 0,00 EUR)		–	–
in % des Kaufpreises ⁴⁾		–	–
davon Gebühren und Steuern ^{2) 4)} in EUR		–	–
davon sonstige Kosten ^{2) 4)} in EUR		–	–
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ^{2) 4)} in EUR		–	–
Zur Abschreibung verbleibende ANK ^{2) 4)} in EUR		–	–
Anteil am Fondsvermögen ⁴⁾ in %		–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum ⁴⁾ in Jahren		–	–
Objektdaten			
Übergang von Nutzen und Lasten		11/2007	11/2007
Bau-/Umbaujahr		1985	1975
Grundstücksgröße in qm		103.559	47.751
Nutzfläche Gewerbe in qm		31.348	34.963
Nutzfläche Wohnen in qm		–	–
Art der Nutzung ⁵⁾		B 100 %	B 100 %
Ausstattung ⁶⁾		K, L	K, L, R, P, PK, A, D
Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Gutachterliche Bewertungsmiete ²⁾ in TEUR		2.353,2	3.275,7
Restnutzungsdauer in Jahren		44	22
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		0,0	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁷⁾ in Jahren		6,0	6,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises		0,0	0,0

	V. Immobilien-Gesellschaften, deren Objekte aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft wurden				Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
KanAm 30 South Colonnade Ltd., 15 Kingsway, London WC2B 6UN ²⁸⁾	KanAm 101 McNabb Street Corporation, 199 Bay Street, Toronto, Ontario M5L 1A9	KanAm 1000 Main LP, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801	KanAm Grund Paris Holding Immobilière SAS, 3, Rue du Colonel Moll, 75017 Paris		
200.000,00 GBP	1,00 CAD	1.895.059,39 USD ²¹⁾	44.000.000,00 EUR		
100,0	100,0	100,0 ²⁷⁾	100,0		
12/2005	11/2007	09/2005	06/2013		
-	-	-	-		
-	-	-	-		
237.399,15	1.356.808,71	1.376.471,47	43.939.680,62	835.200.750,85	
0,0	0,1	0,0	1,6	29,5	
-	-	-	-		
-	-	-	-		
-	-	-	-		
-	-	-	-		
-	-	-	-		
-	-	-	-		
-	-	-	-		
-	-	-	-		
15.2	- ²⁹⁾	- ³⁰⁾	- ³¹⁾		
30 South Colonnade Großbritannien London E14 5EP, 30 South Colonnade					
G, E					
-					
106.260,77				1.166.584.950,82	
-				-	
-					
-					
-					
-					
-					
-					
12/2005					
1990/2005					
-					
-					
-					
H 100 %					
-					
15,2					
-					
0,0					
6,7					
0,0					

Fußnoten siehe Seite 64

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I – Immobilienverzeichnis

Summe Immobilien (von Seite 55)	2.540.299.635,70
Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 63)	835.200.750,85
Summe der Anschaffungsnebenkosten	–

- 1) G = Geschäftsgrundstück
E = Erbbaurecht
- 2) Fremdwährungsposition umgerechnet mit Stichtagskursen zum 31. Dezember 2013; Kurse siehe Seite 67
- 3) Bei im Bau/Umbau befindlichen Objekten wird der aktuelle Bautenstand ausgewiesen.
- 4) kein Ausweis bei Erwerb oder Nutzen- und Lastenübergang von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Umstellung der Vertragsbedingungen auf das Investmentänderungsgesetz (InvÄndG)
- 5) B = Büro/Archiv
H = Handel/Gastronomie
Kfz = Tiefgarage/Stellplatz
A = Andere
W = Wohnen
Ho = Hotel
- 6) K = Klimaanlage
L = Lasten-, Personenaufzug
F = Fitnesscenter/Fitnessraum
R = Rolltreppe
D = Dachterrasse
A = Atrium aus Glas verbindet Gebäudeteile.
KT = Kindertagesstätte
P = Parkplätze
PK = Parkhaus
TG = Tiefgarage
- 7) inklusive aller zum Stichtag 31. Dezember 2013 bereits abgeschlossenen Neu- und/oder Anschlussmietverträge
- 8) Im Rahmen einer umfassenden Projektentwicklung wird das Bürogebäude modernisiert und an modernste Anforderungen angepasst. Bei der Ausführung wird insbesondere hoher Wert auf die Optimierung des künftigen Energieverbrauchs gelegt und dabei eine Energie- und Umweltzertifizierung angestrebt.
- 9) Laut Projektschätzung. Die angegebenen Flächen können sich nach Fertigstellung und endgültiger Vermessung ändern.
- 10) Bei im Bau/Umbau befindlichen Objekten werden die gutachterliche Bewertungsmiete, eine Leerstandsquote sowie Restlaufzeiten der Mietverträge nicht ausgewiesen.
- 11) Im Rahmen einer Projektentwicklung werden mehr als zwei Drittel des Bürohochhauses modernisiert und an modernste Anforderungen angepasst.
- 12) Im Rahmen einer Projektentwicklung wird das Bürohochhaus modernisiert, zu einem »Multi-Tenant«-Gebäude umgebaut und an moderne Anforderungen angepasst.
- 13) neues Aufmaß
- 14) Die Handelsflächen stehen im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft KanAm 30 South Colonnade Ltd., 15 Kingsway, London WC2B 6UN (100 % Beteiligung) – (siehe lfd. Nr. 15.2).
- 15) Bei Kapitalgesellschaften wird das Haftkapital angegeben.
- 16) Der Ausweis des Verkehrswertes erfolgt unabhängig von der Beteiligungsquote.
- 17) Im Rahmen einer Projektentwicklung wird ein Großteil der technischen Anlagen des Bürogebäudes modernisiert und an die Anforderungen des zukünftigen Mieters angepasst.
- 18) Für den Gesamtkomplex Kievitplein mit einem Gesamtverkehrswert von 204.490.000 EUR wurden Darlehen in Höhe von 92.000.000 EUR aufgenommen.
- 19) Diese Grundstücksfläche wird bereits bei den Gesellschaften mit oberirdischen Bauten (KanAm Grund Kievitplein A bis H) berücksichtigt.
- 20) 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).
- 21) Als Gesellschaftskapital wurde aufgrund des variablen Kapitals das Eigenkapital zum 30. November 2013 unter Berücksichtigung von Kapitalmaßnahmen abzüglich der bis zum Berichtsstichtag vorgenommenen Ausschüttungen angesetzt.
- 22) Im Rahmen einer Projektentwicklung wird das Bürohochhaus modernisiert und an modernste Anforderungen angepasst. Bei der Ausführung wird insbesondere hoher Wert auf die moderne Ausstattung der Büroräume, Optimierung des künftigen Energieverbrauchs sowie Einsatz von erneuerbaren Energien gelegt und dabei die in den Niederlanden höchstmögliche Energieklasse A angestrebt.
- 23) gleichgestellte Darlehen gemäß § 69 Abs. 2 InvG
- 24) Aufspaltung der KanAm Grund Atrium S.A. in die vier Einzelgesellschaften KanAm Grund Emporium S.à.r.l., KanAm Grund Excio S.à.r.l., KanAm Grund Extimus S.à.r.l. und KanAm Grund Vitrum S.à.r.l. zum 30. Dezember 2013
- 25) Aufgrund der Aufspaltung der KanAm Grund Atrium S.A. in eine luxemburgische Co-Ownership wird die Gesamtgrundstücksfläche ab 30. Dezember 2013 rechnerisch entsprechend den Eigentumsanteilen aufgeteilt.
- 26) Mieteinnahmen inklusive Nebenkosten
- 27) Der *KanAm grundinvest Fonds* hält gleichzeitig die Position des General Partners.
- 28) Die Immobilien-Gesellschaft hält die Handelsflächen des Objekts mit laufender Nummer 15.1, die insgesamt 9 % des gesamten Objekts 30 South Colonnade ausmachen.
- 29) Das Objekt wurde mit Nutzen- und Lastenübergang am 6. Dezember 2011 aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft.
- 30) Das Objekt wurde mit Nutzen- und Lastenübergang am 15. März 2012 aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft.
- 31) Das Objekt wurde mit Nutzen- und Lastenübergang am 26. April 2012 aus der Immobilien-Gesellschaft verkauft.

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Gutachterliche Bewertungsmiete

Die gutachterliche Bewertungsmiete entspricht den vom Sachverständigenausschuss festgestellten marktüblich erzielbaren Mieterträgen bei angenommener Vollvermietung.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die vom Sachverständigenausschuss festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des aktuellsten Gutachtens ausgewiesen.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der leerstehenden Flächen zu den Gesamtflächen des Objekts in Prozent. Die Basis für die Berechnung sind die Bruttosollmieten, wobei die leerstehenden Flächen mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt werden.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Angegeben wird die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge eines Objekts in Jahren. Die Basis für die Gewichtung ist der Anteil der

einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete des Objekts.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt das Verhältnis des Stands der Darlehen eines Objekts zum Verkehrswert der Immobilie in Prozent.

Bruttosollmiete

Bruttosollmieten sind die Nettosollmieten entsprechend den Mietverträgen zuzüglich der Nebenkosten, aber ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer.

Vermögensaufstellung, Teil II

Bestand der Bankguthaben

	Bestand in EUR*	Anteil am Fondsvermögen in %
Bankguthaben (einschließlich Tages- und Termingelder)		
EUR	405.299.608,66	14,3
CAD	6.900.093,28	0,2
USD	4.337.813,45	0,2
GBP	6.328.490,12	0,2
LVL	2.563.898,36	0,1
Bankguthaben gesamt	425.429.903,87	15,0

* Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2013 siehe Seite 67.

Vermögensaufstellung, Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 8.636.376,12 EUR) (davon Forderungen ggü. Mietern: 15.516.799,11 EUR)	15.516.799,11		0,6
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 9.443.693,79 EUR)	173.893.693,79		6,1
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung: 6.453,41 EUR)	303.799,03		0,0
4. Andere (davon in Fremdwährung: 22.650.380,12 EUR) (davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten ¹⁾ : 13.091.222,79 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 40.736.903,44 EUR)	<u>50.794.885,28</u>	240.509.177,21	<u>1,8</u> 8,5
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung: 390.323.841,98 EUR)	868.573.841,98		30,7
2. Grundstuckskaufen und Bauvorhaben	798.094,70		0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: 13.795.223,47 EUR)	29.852.738,93		1,0
4. Kautionen (davon in Fremdwährung: 76.258,00 EUR)	8.453.281,76		0,3
5. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: 5.533.767,20 EUR) (davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten ¹⁾ : 1.147.710,24 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 409.729.090,65 EUR)	<u>24.709.680,54</u>	932.387.637,91	<u>0,9</u> 32,9
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung: 55.021.976,00 EUR)		276.385.133,52	9,8
IV. Fondsvermögen		2.832.666.696,20	100,0
Anteilwert in EUR		39,55	
Umlaufende Anteile in Stück		71.612.582	

¹⁾ Siehe Erläuterungen Seite 67

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2013 siehe Seite 67.
Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 31. Dezember 2013 folgende Kurse auf:

1,00 EUR = 1,47505 CAD (Kanadische Dollar)
1,00 EUR = 0,83568 GBP (Britische Pfund)
1,00 EUR = 0,70258 LVL (Lettische Lats)
1,00 EUR = 1,37658 USD (US-Dollar)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert ¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsver- mögens (netto)
USD	271,7	199.363.298,97	197.370.586,68	1.992.712,29	0,07
GBP	72,3	85.320.574,31	86.468.284,53	-1.147.710,22	-0,04
CAD	424,3	298.382.744,22	287.284.233,71	11.098.510,51	0,39
Summe Offene Positionen		583.066.617,50	571.123.104,92	11.943.512,58	0,42

¹⁾ Devisenterminkurse vom 31. Dezember 2013

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für den *KanAm grundinvest Fonds* gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

1. Immobilien

Vermögensgegenstände im Sinne des § 67 Abs. 1 und 2 InvG (Immobilien) werden jeweils mit dem vom Sachverständigenausschuss ermittelten Wert angesetzt.

2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wird auf der Grundlage der von den Immobilien-Gesellschaften monatlich eingereichten Vermögensaufstellungen ermittelt.

Die in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert angesetzt, der von dem Sachverständigenausschuss festgesetzt wurde.

3. Liquiditätsanlagen

3.1 Bankguthaben

Bankguthaben werden zum Nennwert bewertet.

3.2 Festgelder

Festgelder sind zum Nennwert bewertet. Sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt, werden sie zum Verkehrswert im Sinn des § 24 Abs. 1 Satz 2 InvRBV bewertet.

4. Sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände werden zum aktuellen Verkehrswert angesetzt. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

6. Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten werden zum jeweiligen Verkehrswert angesetzt.

7. Verfahren zur Ermittlung der Devisenkurse

Vermögensgegenstände, die nicht auf die Fondswährung Euro lauten, werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkäufe im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 31. Dezember 2013

Lage des Grundstücks	Erwerbs- datum	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Verkaufs- datum	Kaufpreis in Mio. EUR	Verkehrswert ¹⁾ in Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung						
Frankreich						
Le Jade, 93200 Paris Saint-Denis, 253–273, Avenue du Président Wilson/ 1–9, Avenue François Mitterrand	05/2008	05/2008	12/2013	186,9	168,7	k. A. *

¹⁾ laut letztem Gutachten

* Der Verkaufspreis (Kaufpreis) darf aufgrund käuferseitiger (verkäuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

Darstellung der bisher erfolgten Ausschüttungen im Rahmen der am 29. Februar 2012 eingeleiteten Auflösung des Sondervermögens

	Ausschüttung/ Zwischenausschüttung EUR	je Anteil EUR
1. Ausschüttung vom 10. April 2012	200.515.229,60	2,80
2. Ausschüttung vom 8. Oktober 2012	93.096.356,60	1,30
3. Ausschüttung vom 26. November 2012	71.612.582,00	1,00
4. Ausschüttung vom 27. Mai 2013	150.386.422,20	2,10
5. Ausschüttung vom 25. November 2013	150.386.422,20	2,10
Gesamtsumme	665.997.012,60	9,30

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013

	EUR	EUR
I. Erträge		
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung: 17.202,72 EUR)		66.684,47
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung: 38.411,13 EUR)		39.875,04
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung: 16.722,79 EUR)		257.731,71
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung: 24.138.870,06 EUR)		60.506.611,87
5. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 10.338.314,67 EUR)		13.855.991,52
Summe der Erträge		74.726.894,61
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten		28.175.119,92
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung: 1.251.764,90 EUR)	5.286.271,65	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung: 11.182.106,47 EUR)	16.569.363,84	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung: 1.563.083,18 EUR)	2.315.707,20	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung: 596,44 EUR)	4.003.777,23	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung: 1.508.243,16 EUR)		-2.923.139,75
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung: 11.949.068,83 EUR)		23.971.602,89
4. Verwaltungsvergütung		17.960.304,87
5. Depotbankvergütung		784.569,41
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		491.062,59
7. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung: 339.166,96 EUR)		834.541,84
davon Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung: 1.720,63 EUR)	135.923,57	
Summe der Aufwendungen		69.294.061,77
III. Ordentliches Nettoergebnis/Ordentlicher Nettoertrag		5.432.832,84

	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne		36.620.603,35
a) aus Immobilien	7.412.998,95	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	641.876,88	
c) Sonstiges	28.565.727,52	
davon aus Devisentermingeschäften: 28.565.727,52 EUR		
2. Realisierte Verluste		1.362.635,27
a) Sonstiges	1.362.635,27	
davon aus Devisentermingeschäften: 1.362.635,27 EUR		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		35.257.968,08
V. Ergebnis des Berichtszeitraumes		40.690.800,92
Transaktionskosten		5.193.044,08 EUR

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 31. Dezember 2013 siehe Seite 67.
 Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Absatz 2 Satz 4 und Absatz 4, 5 und 6 Investmentgesetz:

Die Vergütungen gemäß § 11 Abs. 3 BVB betragen 3.400.000,00 EUR und sind, soweit es sich um Verkaufsvergütungen handelt, in den Veräußerungsgewinnen/-verlusten enthalten. 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, wiederkehrende Vermittlungsentgelte als so genannte »Vermittlungsfolgeprovisionen«.

Der *KanAm grundinvest Fonds* hält keine Investmentanteile.

Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühr vor.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Zinserträge aus Liquiditätsanlagen** im In- und Ausland (0,1 Mio. EUR) resultieren aus Tages- und Termingeldern.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 0,3 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR sowie sonstige betriebliche Erträge (0,1 Mio. EUR) inklusive Umsatzsteuererstattungen aus Vorjahren.

Die **Erträge aus Immobilien** (60,5 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien (einschließlich der im Geschäftsjahr veräußerten Objekte) erzielt. Die Position enthält neben Mieterträgen u. a. auch Ersatzleistungen aus vorzeitiger Beendigung von Mietverträgen (0,1 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** betragen 13,9 Mio. EUR. Abhängig von der Rechtsform und der Finanzierungsstruktur zählen hierzu sowohl Entgelte

für den Immobilien-Gesellschaften gewährte Gesellschafterdarlehen, jahresabschlussbezogene Ausschüttungen als auch Vorabausschüttungen. Die so ermittelten Beträge betreffen mit 9,9 Mio. EUR Ausschüttungen der in den Vereinigten Staaten von Amerika ansässigen Immobilien-Gesellschaften; die Entgelte aus den Gesellschafterdarlehen stammen aus Luxemburg (0,8 Mio. EUR), den Vereinigten Staaten von Amerika (0,4 Mio. EUR) und Belgien (2,7 Mio. EUR).

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 28,2 Mio. EUR enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten (5,3 Mio. EUR), Instandhaltungskosten (16,6 Mio. EUR), Verwaltungskosten (2,3 Mio. EUR) sowie die sonstigen Kosten (inkl. sonstigem betrieblichem Aufwand) von 4,0 Mio. EUR.

Die **Ausländischen Steuern** (-2,9 Mio. EUR) beinhalten Ertragsteuern auf das im Ausland erzielte Einkommen unter Verrechnung der Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstel-

lungen und Steuerrückerstattungen für die Vorjahre sowie Steuerrückerstattungsansprüche für das laufende Jahr.

Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 24,0 Mio. EUR betreffen die für die direkt gehaltenen Immobilien (inklusive des im Berichtszeitraum veräußerten Objekts) sowie die für die Finanzierung der Anteile an Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen (21,0 Mio. EUR bzw. 3,0 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung** für die Kapitalanlagegesellschaft beträgt für den Berichtszeitraum 18,0 Mio. EUR. Die Fondsverwaltungsgebühr lag zum 31. Dezember 2013 mit 1,2 % p.a. des Durchschnittswertes des Fondsvermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, unter dem nach § 11 Abs. 1 BVB möglichen Prozentsatz von 1,5 % p.a.

Für die **Depotbankvergütung** fielen Kosten in Höhe von 0,8 Mio. EUR an.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 0,5 Mio. EUR. Hierin sind sowohl die Prüfungs- als auch die Veröffentlichungskosten bzw. Abgrenzungen für den Halbjahres- und Jahresbericht enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (0,8 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen sonstige Finanzierungskosten im Zusammenhang mit der Darlehensrückführung (0,2 Mio. EUR), Sachverständigenkosten (0,1 Mio. EUR) sowie Steuer- und Rechtsberatungskosten (0,3 Mio. EUR bzw. 0,1 Mio. EUR).

Ertragsausgleich

Ein **Ertragsausgleich** auf das Ordentliche Nettoergebnis fiel nicht an.

Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich das **Ordentliche Nettoergebnis** in Höhe von 5,4 Mio. EUR, das im Berichtszeitraum dem **Ordentlichen Nettoertrag** entspricht.

Veräußerungsgeschäfte

Die **realisierten Gewinne** (36,6 Mio. EUR) resultieren aus der Veräußerung der Immobilie Le Jade, Paris Saint-Denis, Frankreich (7,4 Mio. EUR) und aus der erfolgten Aufspaltung der KanAm Grund Atrium S.A., Luxemburg in die vier Luxemburger Immobilien-Gesellschaften KanAm Grund Emporium S.à.r.l., KanAm Grund Excio S.à.r.l., KanAm Grund Extimus S.à.r.l. und KanAm Grund Vitrum S.à.r.l. (0,6 Mio. EUR) sowie aus Devisentermingeschäften (28,6 Mio. EUR).

Die **realisierten Verluste** (1,4 Mio. EUR) resultieren aus Devisentermingeschäften.

Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der

Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Ein **Ertragsausgleich** auf das Ordentliche Nettoergebnis fiel nicht an.

Ergebnis des Berichtszeitraumes

Aus der Summe des ordentlichen Nettoertrags und des Veräußerungsergebnisses ergibt sich das **Ergebnis des Berichtszeitraumes** von 40,7 Mio. EUR.

Transaktionskosten

Die **Transaktionskosten** (5,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Makler- und Rechtsberatungskosten sowie die an die Kapitalanlagegesellschaft gezahlte Verkaufsvergütung aus der Veräußerung der direkt gehaltenen Immobilien.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013

	EUR	EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres		3.024.189.646,95
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttung		-150.386.422,20
25. November 2013	150.386.422,20	
3. Ordentlicher Nettoertrag		5.432.832,84
4. Realisierte Gewinne		36.620.603,35
5. Realisierte Verluste		-1.362.635,27
6. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		-81.827.329,47
davon Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Immobilien	-52.706.066,07	
davon Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-463.232,43	
davon Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Devisentermingeschäften	1.648.642,75	
davon Bewertungsergebnis Währungspositionen	-30.306.673,72	
II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes		2.832.666.696,20

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens leitet vom Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zum Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes über, erläutert also die Veränderungen des Eigenkapitals der Anleger. Das Fondsvermögen des *KanAm grundinvest Fonds* verminderte sich im Berichtszeitraum auf 2.832,7 Mio. EUR.

1) Ausschüttung für das Vorjahr

Der *KanAm grundinvest Fonds* wird aufgelöst und ausgezahlt. Anstelle der bisher einmal jährlichen Ausschüttung im Oktober erfolgen nunmehr zwei halbjährliche Ausschüttungen. Die geplanten halbjährlichen Ausschüttungen beinhalten sowohl Ertrags- als auch Substanzbestandteile. In den Halb- und Jahresberichten werden die halbjährlichen Ausschüttungen im Berichtszeitraum »Zwischenausschüttungen« genannt.

2) Zwischenausschüttung

Am 25. November 2013 erfolgte im Zuge der eingeleiteten Auflösung des Sondervermögens eine weitere Zwischenausschüttung in Höhe von 150,4 Mio. EUR.

3) Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich (Seiten 70 f.).

4) Realisierte Gewinne

Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise

ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Das Ergebnis der im Berichtszeitraum realisierten Gewinne resultiert aus dem Ergebnis der im Berichtszeitraum verkauften direkt gehaltenen Immobilie Le Jade, Paris Saint-Denis, Frankreich, aus der erfolgten Aufspaltung der KanAm Grund Atrium S.A., Luxemburg in die vier Luxemburger Immobilien-Gesellschaften KanAm Grund Emporium S.à.r.l., KanAm Grund Excio S.à.r.l., KanAm Grund Extimus S.à.r.l. und KanAm Grund Vitrum S.à.r.l. sowie aus den im Berichtszeitraum geschlossenen Kurssicherungsgeschäften in US-Dollar (USD), Britischen Pfund (GBP) und Kanadischen Dollar (CAD) (siehe Ertrags- und Aufwandsrechnung, Seiten 70 f.).

5) Realisierte Verluste

Das Ergebnis der im Berichtszeitraum realisierten Verluste resultiert aus den im Berichtszeitraum geschlossenen Kurssicherungsgeschäften in US-Dollar (USD), Britischen Pfund (GBP) und Kanadischen Dollar (CAD) (siehe Ertrags- und Aufwandsrechnung, Seiten 70 f.).

6) Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste

Die Nettowertveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste ergeben sich bei Immobilien und Betei-

ligungen an Immobilien-Gesellschaften des Bestands aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen durch den Sachverständigenausschuss sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien und der Beteiligungen, z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne bei zukünftigen Verkäufen der direkt gehaltenen Immobilien und der Beteiligungen (Capital Gains Taxes) oder aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen.

Für die im Berichtszeitraum veräußerte direkt gehaltene Immobilie enthält der Posten die Differenz aus den Anschaffungskosten und dem steuerlichen Buchwert der Immobilie zum Zeitpunkt des Verkaufs sowie die Wertveränderungen der Vorjahre.

Die Wertveränderung der nicht realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften resultiert aus den noch offenen Absicherungsgeschäften in US-Dollar (USD), Britischen Pfund (GBP) und Kanadischen Dollar (CAD) unter Berücksichtigung der Wertveränderungen der Vorjahre von im Berichtszeitraum geschlossenen Devisentermingeschäften.

Des Weiteren werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskurschwankungen berücksichtigt.

Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG des KanAm grundinvest Fonds über die Zwischenausschüttung am 25. November 2013

Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG		Angaben für ausgeschüttete Erträge (Nr. 1) EUR	entsprechende Angaben für ausschüttungs-gleiche Erträge (Nr. 2) EUR	Summe EUR
a)	Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer/Betrag der Thesaurierung ¹⁾	(Ausschüttung)	(Thesaurierung)	
	für Anteilscheine im Privatvermögen	2,1000	0,0000	2,1000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	2,1000	0,0000	2,1000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	2,1000	0,0000	2,1000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	2,1000	0,0000	2,1000
	(Barausschüttung)	(2,1000)		2,1000
aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre ⁹⁾	2,1000		
bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000		
b)	Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge ²⁾	0,0000 ^{2a)}	0,0000	0,0000
c)	in den ausgeschütteten bzw. ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene			
aa)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ^{4),5)}	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ^{4),6)}	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁷⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG) ⁷⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG) ⁷⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG) ⁷⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	davon entfallen auf Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000
	davon entfallen auf Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechneten	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
mm)	Erträge im Sinne des § 18 Abs. 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 des KStG	0,0000	0,0000	0,0000
d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 5 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten			
	für Anteilscheine im Privatvermögen ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
e)	Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)			
f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und			
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34 c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist			
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34 c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 8b Abs. 7+8 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist			
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist			
	für Anteilscheine im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist			
	für Anteilscheine im Betriebsvermögen (§ 3 Nr. 40 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
i)	den Betrag der nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 nicht abziehbaren Werbungskosten		0,0000	0,0000

Erläuterungen zu den Besteuerungsgrundlagen

- 1) Der Betrag der Ausschüttung enthält anrechenbare und abziehbar ausländische Quellensteuern.
- 2) Der angegebene Betrag enthält die im Sinne des § 3 InvStG ermittelten steuerlichen Erträge des Sondervermögens. In diesem Betrag sind bei den Anlegern voll steuerpflichtige sowie unter § 2 Abs. 2 und 3 InvStG und unter § 4 Abs. 1 und 2 InvStG fallende Erträge enthalten. In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre sind hingegen nicht einbezogen.
- 2a) Die unter § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i) InvStG ausgewiesenen nicht abzugsfähigen Werbungskosten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG sind in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthalten. Vgl. dazu auch BMF-Schreiben vom 18. August 2009, Rz. 60.
- 3) Mitgeteilt werden die nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Erträge.
- 4) Der angegebene Betrag entspricht 100 % der § 3 Nr. 40 EStG unterliegenden Einnahmen abzüglich 100 % der § 3c Abs. 2 EStG zuzuordnenden Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 5) Der angegebene Betrag entspricht 100 % der § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Einnahmen abzüglich 100 % der § 3c Abs. 1 EStG zuzuordnenden Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Die Versagung der Anwendung des § 3c Abs. 1 EStG durch § 8b Abs. 5 KStG wird von § 3 Abs. 3 Nr. 4 InvStG verdrängt. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 6) Der angegebene Betrag entspricht dem nach § 8b Abs. 2 KStG freizustellenden Veräußerungsgewinn (Nettogröße). Auf diesen Betrag ist § 8b Abs. 3 KStG anzuwenden. Der Betrag enthält steuerpflichtige, nicht jedoch nach § 4 Abs. 1 InvStG steuerfreie Erträge. Soweit Erträge bereits von § 4 Abs. 1 InvStG erfasst werden, werden diese Beträge nicht nochmals bei § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 c) aa) und bb) InvStG aufgeführt, um eine sonst erfolgende Doppelerfassung der Befreiung beim Anleger zu vermeiden.
- 7) Angegeben wird der Betrag der nach § 4 Abs. 1 InvStG von der Besteuerung freizustellenden Erträge.
- 8) Der angegebene Betrag enthält die Abschreibungen, die in die Ermittlung im Betriebsvermögen steuerpflichtiger Erträge eingegangen sind, und die Abschreibungen, die in die Ermittlung der unter Progressionsvorbehalt steuerfreien Erträge eingegangen sind.
- 9) Die angegebenen Beträge entsprechen der grundsätzlich anzuwendenden Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer. Im Einzelfall können sich, z. B. aufgrund von NV-Bescheinigungen, anlegerspezifische Abweichungen ergeben.

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
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2012:
7,6 Mio. EUR

Handelsregister Frankfurt am Main,
HRB 52360
Gegründet am 06.10.2000

Aufsichtsrat:

Dietrich von Boetticher
Rechtsanwalt, München
– Vorsitzender –

Rüdiger H. Päsler
Rechtsanwalt, Hamburg
– stellv. Vorsitzender –

Dr. Alexander Georgieff
Rechtsanwalt, Königstein im Taunus

Alexander Mettenheimer
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates
der Conmit Wertpapierhandelsbank AG,
München

Joachim Olearius
Partner des Bankhauses
M.M.Warburg & CO KGaA, Hamburg

Franz Freiherr von Perfall
Diplom-Volkswirt, München

Gesellschafter:

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

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Kleinert*
Matti Kreutzer*
Heiko Hartwig
Olivier Catusse*

* zugleich Geschäftsführer der
KanAm Grund
Spezialfondsgesellschaft mbH

Depotbank:

M.M.Warburg & CO KGaA, Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
100,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2012:
333,0 Mio. EUR

Abschlussprüfer:

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Zweigniederlassung München

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

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 BIIS 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

Ersatzmitglied:

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



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