

# ABWICKLUNGSBERICHT

der Depotbank  
M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

zum 30. Juni 2019

für den KanAm grundinvest Fonds unter der Verwaltung  
der Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA  
(nachfolgend KanAm grundinvest Fonds)



KanAm grundinvest Fonds

---

# Auf einen Blick

	Stand: 30.06.2019		Stand: 30.06.2018	
Fondsvermögen	666.156.459,43 EUR		958.086.795,68 EUR	
Immobilienvermögen gesamt	87.000.000,00 EUR		120.800.000,00 EUR	
davon direkt gehalten	87.000.000,00 EUR		120.800.000,00 EUR	
Anzahl der Immobilien	2		3	
davon direkt gehalten	2		3	
Verkäufe von Immobilien	1		1	
davon direkt gehalten	1		1	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		0	
Auslandsanteil Immobilien <sup>1)</sup>	100 %		100 %	
Mittelzufluss (netto) <sup>2)</sup>	0,00 EUR		0,00 EUR	
Anlageerfolg p.a.	0,6 %		0,4 %	
Anlageerfolg seit Auflage am 15. November 2001	39,9 %		39,7 %	
Vermietungsquote <sup>3)</sup>	22,7 %		26,5 %	
Vermietungsquote unter Berücksichtigung der Mietverträge mit Mietbeginn nach Geschäftsjahresende	90,0 %		75,1 %	
Liquiditätsquote	86,7 %		88,3 %	
Gesamtkostenquote	1,20 %		1,27 %	
Anteilumlauf in Stück	71.612.582		71.612.582	
Anteilwert	9,30 EUR <sup>4)</sup>		13,37 EUR <sup>5)</sup>	
Ausschüttung je Anteil	am 25.01.2019	1,14 EUR	am 21.12.2017	2,88 EUR
Ausschüttung je Anteil <sup>6)</sup>	am 16.07.2019	0,70 EUR	am 10.07.2018	3,01 EUR
Gesamtauszahlung je Anteil <sup>6)</sup>	1,84 EUR		5,89 EUR	

<sup>1)</sup> Darunter sind alle außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien zu verstehen.

<sup>2)</sup> Seit der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 werden keine Anteile am KanAm grundinvest Fonds mehr ausgegeben und zurückgenommen.

<sup>3)</sup> Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der ab 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, die vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

<sup>4)</sup> unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung am 25. Januar 2019 in Höhe von 1,14 EUR und der Ausschüttung am 10. Juli 2018 in Höhe von 3,01 EUR.

<sup>5)</sup> unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung am 21. Dezember 2017 in Höhe von 2,88 EUR

<sup>6)</sup> Der KanAm grundinvest Fonds wird abgewickelt. Im Berichtszeitraum lagen zwei Ausschüttungstermine. Am 10. Juli 2018 wurden 215,6 Mio. EUR bzw. 3,01 EUR je Anteil ausgeschüttet und am 25. Januar 2019 wurden 81,6 Mio. EUR bzw. 1,14 EUR je Anteil ausgeschüttet. Nach Abschluss des Berichtszeitraumes erfolgte eine weitere Ausschüttung am 16. Juli 2019 in Höhe von 50,1 Mio. EUR bzw. 0,70 EUR je Anteil. Die Ausschüttungen beinhalten sowohl Ertrags- als auch Substanzbestandteile. Die Zusammensetzung der Auszahlung aus Substanz und Ertrag sowie weitere Informationen zu den bisherigen Ausschüttungen finden Sie auf der Seite 43.

## KanAm grundinvest Fonds

WKN: 679 180

ISIN: DE0006791809

### Hinweis:

Angaben zur prognostizierten und tatsächlichen Wertentwicklung des KanAm grundinvest Fonds erfolgen innerhalb der vorliegenden Publikation immer nach der BVI-Berechnungsmethode. Da der BVI für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds die Berechnungsmethode Ende 2013 angepasst hat, wurden Aussagen zur Wertentwicklung vor dem 31. Dezember 2013 nach der bisherigen Berechnungsmethode getroffen: Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt. Angaben zur Wertentwicklung werden ab dem 31. Dezember 2013 nach der neuen Berechnungsmethode getroffen: Berechnung auf Basis der BVI-Methode für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds. Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttungen werden bis zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 als wieder angelegt berücksichtigt. 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.

Bei Summierungen von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.

# Inhalt

4	Bericht der Depotbank
8	Immobilienverkauf und Vermietungsleistungen durch aktives Asset Management
10	Immobilienportfoliostruktur
12	Ausschüttung und Liquiditätsverwendung
18	Kredite und Währungsrisiken
20	Risikoprofil
22	Ausblick
23	Zahlen und Fakten
47	Vermerk des Abschlussprüfers
49	Steuerliche Hinweise

## Hinweis:

Bei dem KanAm grundinvest Fonds handelt es sich um ein Sondervermögen in Abwicklung, dessen Verwaltungsmandat mit den Regelungen des Investmentgesetzes (InvG) mit Wirkung zum 1. Januar 2017 auf die Depotbank M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg, übergegangen ist. Die BaFin hat am 13. Februar 2014 gegenüber dem BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. klarstellend erläutert, dass die Vertragsbedingungen von Immobilien-Sondervermögen, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des KAGB in Abwicklung befinden, nicht auf das KAGB anzupassen sind. Damit sind die fondsbezogenen Regelungen des KAGB auf diese Sondervermögen nicht anzuwenden, sodass die Regelungen des bisher geltenden Investmentgesetzes weiterhin Anwendung finden. Der vorliegende Abwicklungsbericht wird deshalb entsprechend den Vorschriften des Investmentgesetzes in der bis zum 21. Juli 2013 geltenden Fassung und den zugehörigen Verordnungen, insbesondere der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV), erstattet.

# Bericht der Depotbank

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

am 1. Januar 2017 übernahmen wir, die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, als abwickelnde Depotbank die Verwaltung des Sondervermögens und führen das Verfahren der Auflösung treuhänderisch für alle Anleger des KanAm grundinvest Fonds fort. Unsere Pflichten bei der Übernahme des Verwaltungsmandates zur endgültigen Auflösung des KanAm grundinvest Fonds sind durch § 39 InvG geregelt: »Die Depotbank hat das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen.« Als verwaltende Depotbank werden wir bis zum Abschluss des Abwicklungsverfahrens alle weiteren Schritte einschließlich der restlichen Auszahlung an die Anleger vornehmen. Damit verbunden ist auch die Pflicht, Anleger regelmäßig zu informieren. Maßgeblich ist § 44 Abs. 4a InvG: Wird ein Sondervermögen abgewickelt, hat die Depotbank jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht und über die Homepage der Depotbank und des Bundesanzeigers zugänglich ist.

Ausschüttungen  
in Höhe von

**347,3**  
Mio. EUR <sup>1)</sup>

## Erfolgreicher Verkauf der Immobilie ONYX

Zum 30. Juni 2019 beträgt der Anlageerfolg 0,6% p.a. Im 1. Halbjahr 2019 ist es gelungen, die Immobilie ONYX bei Paris erfolgreich im Rahmen eines Bieterverfahrens zu verkaufen. Damit sind in der Zwischenzeit 98,4% des ursprünglichen Immobilienvermögens des KanAm grundinvest Fonds veräußert worden.

## Ausschüttungen in Höhe von 347,3 Mio. EUR seit dem 30. Juni 2018 und weitere Liquiditätsverwendung

Seit dem letzten Berichtsstichtag erfolgten insgesamt drei Ausschüttungen. Zuletzt wurden am 16. Juli 2019 0,70 EUR je Anteil am KanAm grundinvest Fonds ausgeschüttet. Die Ausschüttungssumme belief sich auf insgesamt rund 50,1 Mio. EUR. Somit konnten mit dieser Ausschüttung

weitere 7,5% des Fondsvermögens per 30. Juni 2019 zurückgeführt werden. Davor wurden im Berichtsjahr am 25. Januar 2019 1,14 EUR je Anteil (insgesamt 81,6 Mio. EUR) und am 10. Juli 2018 3,01 EUR je Anteil (insgesamt 215,6 Mio. EUR) an die Anleger ausgeschüttet. Die Ausschüttungssumme seit dem 30. Juni 2018 belief sich auf insgesamt rund 347,3 Mio. EUR und damit auf 36% des Fondsvermögens per 30. Juni 2018.

Zusammen mit den Ausschüttungen im Jahr 2017 in Höhe von insgesamt 421 Mio. EUR ergeben sich somit rund 769 Mio. EUR bzw. 55,5% des Fondsvermögens, die seit Übergang der Verwaltung auf uns als abwickelnde Depotbank ausgeschüttet werden konnten (vgl. Tabelle auf Seite 12). Das verbleibende Fondsvermögen stellt nur noch 9,7% des ursprünglichen Immobilienvermögens dar.

Grundsätzlich kann nur frei verfügbare Liquidität zur Ausschüttung kommen. Die frei verfügbare Liquidität ermittelt sich aus der Bruttoliquidität des Sondervermögens abzüglich erforderlicher Bewirtschaftungskosten, Rückstellungen und

<sup>1)</sup> Summe der Ausschüttungen am 10. Juli 2018 in Höhe von 215,6 Mio. EUR, am 25. Januar 2019 in Höhe von 81,6 Mio. EUR und der Ausschüttung am 16. Juli 2019 in Höhe von 50,1 Mio. EUR



Liquiditätseinbehalte zur Absicherung von Risiken, die sonst zu einer Zahlungsunfähigkeit des Sondervermögens führen können. Im Rahmen der vierteljährlichen Überprüfung der notwendigen Liquiditätsrisikovorsorge im Zuge des Risikomanagementprozesses konnten Risikovorsorgepositionen aufgrund von Fristablauf, Neubewertung und Verjährung angepasst werden. Wesentliche Positionen haben sich aus der Veränderung der Risikovorsorge für Steuerrisiken und Gewährleistungsrisiken ergeben. Daher konnten bei der Bestimmung der freien und ausschüttungsfähigen Liquidität zusätzliche Positionen berücksichtigt und für die Ausschüttung zur Verfügung gestellt werden. Durch den Verkauf der oben erwähnten Immobilie ONYX im Berichtszeitraum konnte zudem weitere Liquidität generiert werden, die ebenfalls der Ausschüttung zugeführt wurde.

Neben der weiteren Fondsverwaltung und dem Risikomanagement ist unsere Kernaufgabe, die Immobilien innerhalb von drei Jahren bis zum 31. Dezember 2019 zu verkaufen. Aus Gründen lokaler Marktentwicklungen, Leerständen oder

kurzer Mietvertragslaufzeiten konnten bislang noch nicht alle Objekte veräußert werden.

Nachdem es gelungen ist, das Objekt ONYX bei Paris zu veräußern, handelt es sich bei den verbliebenen Immobilien um:

- Le Colombia  
(Bois-Colombes, Paris) und
- Robecohuis (Rotterdam).

Informationen zum aktuellen Stand der Vermietung finden Sie auf den Seiten 8 f.

Da der KanAm grundinvest Fonds nur noch über zwei in Verkaufsvorbereitung befindliche Immobilien verfügt, erzielt er aktuell auch nur geringe Einnahmen. Umso wichtiger ist daher die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Fonds durch Liquidität. Denn aus den Verkäufen können sich Ansprüche Dritter z. B. aus eventuellen Gewährleistungen, Garantie- und Mängelbeseitigungsansprüchen oder Steuerforderungen der Finanzverwaltung ergeben.

Die Möglichkeit, diese Ansprüche geltend zu machen, erstreckt sich über mehrere Jahre, so dass ein verbindlicher Termin, wann das Sondervermögen endgültig aufgelöst wird, leider nicht genannt werden kann. Insbesondere bei Forderungen der Finanzverwaltung sind der Beginn und der Ablauf der Verjährungsfristen nicht beeinflussbar.

Anlageergebnis  
per 30. Juni 2019

**0,6** % p.a.

Besonders bei einem internationalen Offenen Immobilienfonds, der wie der KanAm grundinvest Fonds zu 100% im Ausland in neun verschiedenen Ländern auf zwei Kontinenten mit unterschiedlichsten Rechts- und Steuersystemen investiert war, ist die temporär einzubehaltende Liquidität zur Absicherung und Gewährleistung der Zahlungsfähigkeit aufgrund zu beachtender Verjährungsfristen und lang laufender Steuerverfahren von evidenter Bedeutung. Dies gilt umso mehr, als zwischenzeitlich das ursprüngliche Immobilienvermögen von über 6,4 Mrd. EUR zum Zeitpunkt der Aussetzung der Anteilrücknahme weitestgehend veräußert ist und damit künftig Liquidität durch zusätzliche Immobilienverkäufe kaum mehr geschaffen werden kann.

Typischer Anleger  
erzielt

**7,6** %.

Wir, die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, werden abhängig vom Verkauf der letzten zwei Objekte und von frei werdender Liquidität aus der Risikovorsorge auch künftig weiter an die Anleger ausschütten.

## Anlageergebnis von 0,6 % bzw. 7,6 %

Der KanAm grundinvest Fonds hat mit einem wiederum positiven Anlageergebnis von 0,6 % p.a. (Vorjahr: 0,4 % p.a.) zum Stichtag 30. Juni

2019 auch auf Jahresbasis einen positiven Anlageerfolg trotz der weiter laufenden Abwicklung erzielt. Im Berichtszeitraum gab es eine Reihe von Faktoren, die sich sowohl positiv als auch negativ auf das Ergebnis auswirkten. Dazu zählten u. a. die Nachbewertungen von Immobilien, die Beilegung von Rechtsstreitigkeiten, Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietungskosten.

Die repräsentative Haltedauer von Anteilen der Anleger des KanAm grundinvest Fonds im basisDepot beträgt aktuell 13,5 Jahre. Der typische Anleger ist somit entsprechend langfristig investiert und hat kumuliert zum 30. Juni 2019 einen positiven Anlageerfolg von 7,6% realisiert. Der Anleger, der von Anfang an investiert ist, hat trotz Auflösung des Fonds sogar eine Wertentwicklung von 39,9% zu verzeichnen. Die wesentlichen Einflussfaktoren für die bei Abwicklung durch den Anleger erzielte Wertentwicklung bis zur endgültigen Auflösung sind u. a. die erzielten Verkaufspreise, Verkaufsnebenkosten, Miet- und Zinserträge, Bewertungsergebnisse, zu leistende Steuern, Verwaltungskosten etc., die sich in den jährlichen Anlageergebnissen manifestieren. Da die Abwicklung des KanAm grundinvest Fonds einen mehrjährigen Zeitraum erfordert, ermittelt sich der Anlageerfolg des einzelnen Anlegers aus der Summe der insgesamt erzielten Jahresergebnisse während der individuellen Anlagedauer. Zu berücksichtigen ist schließlich, dass rund 98% der Anleger bereits vor dem 6. Mai 2010 – dem Zeitpunkt der Aussetzung der Rücknahme von Anteilen – in den KanAm grundinvest Fonds investiert hatten, so dass bis auf vereinzelte Ausnahmen die Anleger im KanAm grundinvest Fonds eine langfristige positive Wertentwicklung erzielt haben.

Grundsätzlich bleibt zu berücksichtigen, dass Einzelergebnisse von Immobilienveräußerungen oder Immobilienbewertungen bei einem in Abwicklung befindlichen Offenen Immobilienfonds durch eine Vielzahl von externen Faktoren beeinflusst werden, die sich positiv oder negativ auf den Anteilpreis auswirken können. Auch deshalb lässt das aktuelle Ergebnis zum 30. Juni 2019 keinen Rückschluss auf das Gesamtergebnis der Auflösung des KanAm grundinvest Fonds zu.

## Übergang auf M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als abwickelnde Depotbank und AGENDA 2016 *plus*

Seit Übergang des KanAm grundinvest Fonds am 1. Januar 2017 auf uns, die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, wird die »AGENDA 2016 *plus*« verfolgt, die nach der termingebundenen Rückführung des Fremdkapitals durch zwei Kernziele gekennzeichnet ist:

- die bestmögliche Veräußerung des gesamten Immobilienbestands und
- die schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger.

Die entsprechenden Anforderungen an eine Depotbank finden Sie auf der Startseite der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unter: [https://www.bafin.de/Shared-Docs/Veroeffentlichungen/DE/Auslegungsentcheidung/WA/ae\\_121126\\_vorgaben\\_depotbank\\_39InvG.html](https://www.bafin.de/Shared-Docs/Veroeffentlichungen/DE/Auslegungsentcheidung/WA/ae_121126_vorgaben_depotbank_39InvG.html)

Danach folgen wir auch im Rahmen der restlichen Abwicklung des Sondervermögens klar definierten Abwicklungsgrundsätzen, um für die Anleger eine optimale Kapitalisierung sowie die schnellstmögliche Rückzahlung des Eigenkapitals zu erreichen. Wir, die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, handeln im ausschließlichen Interesse der Anleger und setzen weiterhin alles daran, die finale Auflösung und Auszahlung des Sondervermögens so zügig und transparent wie möglich für alle Anleger zu gestalten. Dies wird auch durch die aktive Ausschüttungspolitik und den wiederum positiven Anlageerfolg zum 30. Juni 2019 deutlich. Die Abwicklung des Sondervermögens bindet dabei umfangreiche Ressourcen.



# Immobilienverkauf und Vermietungsleistungen durch aktives Asset Management



Im 1. Halbjahr 2019 ist es gelungen, die Immobilie ONYX in Clichy-la-Garenne bei Paris erfolgreich im Rahmen eines Bieterverfahrens zu verkaufen. Dem Verkauf gingen eine mehrmonatige Vermarktungsphase und langwierige Verhandlungen im Rahmen des Bieterverfahrens voraus.

Aktuell vermietet

zu

90%

Die Vermietungsquote des KanAm grundinvest Fonds lag zum Berichtsstichtag per 30. Juni 2019 bei 22,7%. Gleich zu Beginn und im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2018/2019 konnten wesentliche Vermietungserfolge für den KanAm grundinvest Fonds erzielt werden. Da die neuen Mietverträge jedoch überwiegend erst nach dem 30. Juni 2019 beginnen, sind diese Vermietungserfolge noch nicht in der aktuellen Vermietungsquote enthalten. Unter Berücksichtigung aller im Geschäftsjahr abgeschlossenen Mietverträge erhöht sich die Vermietungsquote allerdings deutlich auf 90,0%.

Wie in der strategischen Leitlinie »AGENDA 2016 plus« in früheren Jahresberichten beschrieben, besteht der Immobilienhandelsbestand immer aus jenen Objekten, die zuvor durch ein Attraktivierungsprogramm weitestgehend vermietet und somit auf die Vermarktung vorbereitet wurden. Aufgrund des Verkaufs des Objekts ONYX bei Paris erhöhte sich zunächst zum Berichtsstichtag 30. Juni 2019 die durchschnittliche Leerstandsquote des Sondervermögens im Vergleich zum Vorjahresstichtag.

Aus Gründen lokaler Marktentwicklungen, aktueller Leerstände oder kurzer Mietvertragslaufzeiten konnten die im Sondervermögen verbliebenen restlichen Objekte zunächst nicht langfristig vermietet werden. Für die zum Zeitpunkt der Übernahme des Sondervermögens durch uns, die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als abwickelnde Depotbank, verbliebenen Immobilien wurden deshalb im Rahmen der »AGENDA 2016 plus« die Optimierung der Flächen und die anschließende Vermietung angestrebt, um zukünftig bestmögliche Verkaufspreise im Interesse der Anleger zu erzielen. Denn hohe Vermietungsquoten und lange Restlaufzeiten der Mietverträge wirken sich positiv auf die grundsätzliche Veräußerbarkeit und die Höhe der zu erzielenden Verkaufspreise aus. Eine hohe Vermietungsquote und lang laufende Mietverträge sind für potenzielle Investoren ein wichtiges Entscheidungskriterium für den Erwerb von Immobilien. Gleichzeitig sind für solche Objekte vergleichsweise höhere Verkaufspreise zu erzielen. Objekte mit Leerstandsflächen oder kurz laufenden Mietverträgen sind dagegen schwerer bzw. nur zu deutlich niedrigeren Verkaufspreisen veräußerbar.



Es ist daher sehr erfreulich, dass nach dem erfolgreichen Verkauf des Objekts ONYX im Berichtszeitraum auch bei den beiden im Bestand verbliebenen Immobilien folgende Vermietungserfolge erzielt werden konnten:

### Le Colombia

Im Objekt Le Colombia, Paris, konnten bei einer Gesamtfläche von 10.143 qm neben einem langfristigen Mietvertrag über rund 5.230 qm zu Beginn des Geschäftsjahres 2018/2019 weitere 2.300 qm mit Mietbeginn im September 2019 vermietet werden.

### Robecohuis

Auch im Objekt Robecohuis, Rotterdam, konnte zu Beginn des Geschäftsjahres ein großer Vermietungserfolg erzielt werden. Nachdem das rund 19.000 qm große Objekt zwischenzeitlich vollständig leer stand, konnte es am 17. August

2018 für 15 Jahre vollständig an eine international tätige und börsennotierte Aktiengesellschaft vermietet werden. Vor Beginn der Laufzeit der Mietverträge müssen in den Immobilien noch Mieterausbauten und -umbauten vorgenommen werden. Der Mietbeginn liegt im Jahr 2020.

Die bestehenden Mietverträge dieser Objekte sind im Wesentlichen langfristig geschlossen. Im Berichtszeitraum bestand das Mietänderungsrisiko im Mieterportfolio hauptsächlich aus auslaufenden Mietverträgen. Frühzeitige Vertragsverlängerungen und kurzfristige Anschlussvermietungen wirkten dem entgegen.

Damit wurden die Voraussetzungen im Rahmen der »AGENDA 2016 plus« geschaffen, um auch die beiden letzten Objekte des KanAm grundinvest Fonds schnellstmöglich und bestmöglich zu kapitalisieren. Die Verkaufsvorbereitungen hierfür wurden bereits gestartet.

### Auslaufende Mietverträge (Stand: 30. Juni 2019) (auf Basis der Jahresmieterträge)

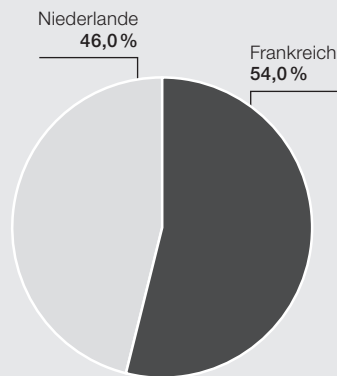
zum 30.06.2019	<b>0,0%</b>			
zwischen dem 01.07.2019 und 31.12.2019	<b>0,0%</b>			
zwischen dem 01.01.2020 und 31.12.2020	<b>0,0%</b>			
zwischen dem 01.01.2021 und 31.12.2021	<b>0,0%</b>			
zwischen dem 01.01.2022 und 31.12.2022	<b>0,0%</b>			
zwischen dem 01.01.2023 und 31.12.2023	<b>0,0%</b>			
zwischen dem 01.01.2024 und 31.12.2024	<b>0,0%</b>			
zwischen dem 01.01.2025 und 31.12.2025	<b>0,0%</b>			
zwischen dem 01.01.2026 und 31.12.2026	<b>0,0%</b>			
zwischen dem 01.01.2027 und 31.12.2027	<b>0,0%</b>			
zwischen dem 01.01.2028 und 31.12.2028				<b>100,0%</b>
nach dem 31.12.2028	<b>0,0%</b>			
unbefristet	<b>0,0%</b>			

# Immobilienportfoliostruktur

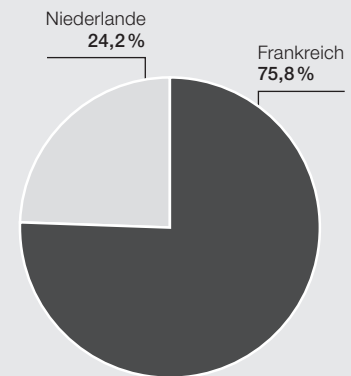
Nach den umfangreichen Immobilienveräußerungen des ursprünglich rund 6,4 Mrd. EUR großen Immobilienbestands besteht das Restportfolio des KanAm grundinvest Fonds zum 30. Juni 2019 noch aus zwei Objekten mit Verkehrswerten von insgesamt 87,0 Mio. EUR. Sie haben ihre Standorte in Paris und Rotterdam. Frankreich und die Niederlande sind demnach die einzigen verbliebenen Märkte, in denen der KanAm grundinvest Fonds noch investiert ist.

## Geografische Verteilung der Immobilien nach Verkehrswertvolumen<sup>1)</sup>

Per 30. Juni 2019



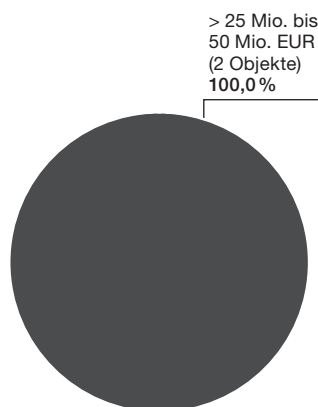
Zum Vergleich per 30. Juni 2018



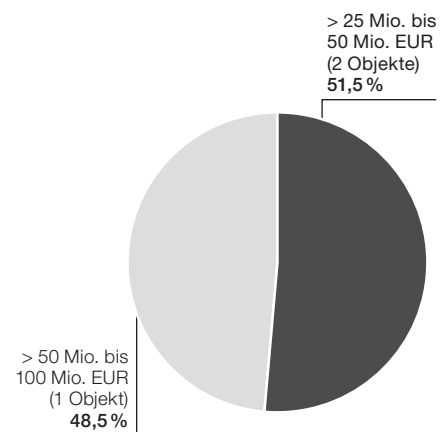
<sup>1)</sup> Basis: Verkehrswerte; die Veränderungen zum Stichtag 30. Juni 2019 ergaben sich im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie ONYX.

## Größenklassen der Immobilien nach Verkehrswertvolumen<sup>1)</sup>

Per 30. Juni 2019



Zum Vergleich per 30. Juni 2018

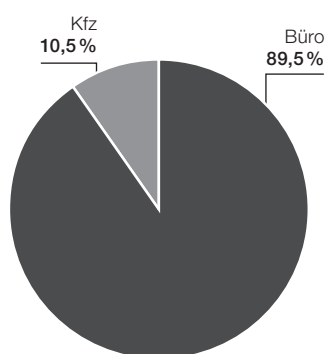


<sup>1)</sup> Basis: Verkehrswerte; die Veränderungen zum Stichtag 30. Juni 2019 ergaben sich im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie ONYX.

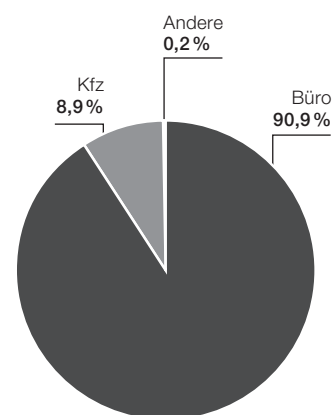
Zum Berichtsstichtag resultierten 89,5 % der Jahresmieterträge aus der Hauptnutzungsart Büro. Die übrigen Flächen dienten der ergänzenden Nutzung in Form von Kfz-Stellplätzen (10,5 %). Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Stichtag 54,0 % aller Gebäude maximal 15 Jahre alt.

### Nutzungsarten der Immobilien nach Jahresmieterträgen

Per 30. Juni 2019

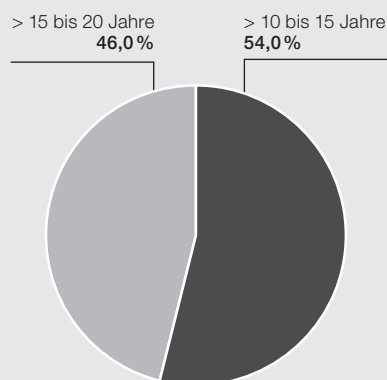


Zum Vergleich per 30. Juni 2018

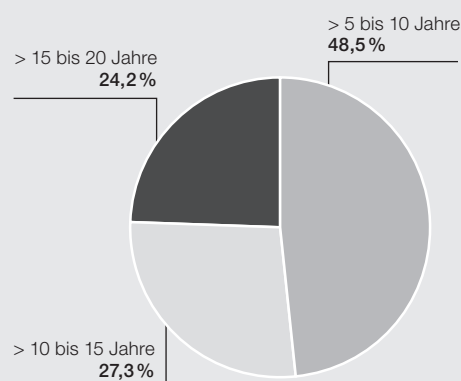


### Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien nach Verkehrswertvolumen <sup>1)</sup>

Per 30. Juni 2019



Zum Vergleich per 30. Juni 2018



<sup>1)</sup> Das Alter einer Immobilie wird auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauer ermittelt. Basis: Verkehrswerte; die Veränderungen zum Stichtag 30. Juni 2019 ergaben sich im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie ONYX.

## Ausschüttung von 55,5 % des Fondsvermögens seit 31. Dezember 2016

Seit dem letzten Berichtsstichtag erfolgten insgesamt drei Ausschüttungen: Am 16. Juli 2019 wurden 0,70 EUR je Anteil am KanAm grundinvest Fonds ausgeschüttet, am 25. Januar 2019 waren es 1,14 EUR je Anteil und am 10. Juli 2018 wurden 3,01 EUR je Anteil ausgeschüttet. Die Ausschüttungssumme belief sich auf insgesamt rund 347,3 Mio. EUR.

Somit konnten mit diesen Ausschüttungen wiederum 36 % des Fondsvermögens per 30. Juni 2018 zurückgeführt werden. Zusammen mit den Ausschüttungen im Jahr 2017 in Höhe von insgesamt 421 Mio. EUR ergeben sich rund 768 Mio. EUR bzw. 55,5 % des Fondsvermögens, die seit Übergang der Verwaltung auf uns als abwickeln-

de Depotbank ausgeschüttet werden konnten (vgl. Tabelle unten). Das verbleibende Fondsvermögen stellt nur noch 9,7 % des ursprünglichen Immobilienvermögens dar.

Seit Kündigung des Verwaltungsmandates am 29. Februar 2012 hat der KanAm grundinvest Fonds somit 15 Ausschüttungen geleistet. Dabei wurden insgesamt rund 2,7 Mrd. EUR an die Anleger zurückgeführt. Ausschüttungen bis zum 31. Dezember 2017 waren für Privatanleger zu 100 %<sup>1)</sup> steuerfrei. Seit dem 1. Januar 2018 gilt das neue Investmentsteuergesetz (InvStG).

### Steuerliche Information bezüglich Ausschüttungen des KanAm grundinvest Fonds nach dem 1. Januar 2018

Ausschüttungen eines Investmentfonds sind nach dem neuen Investmentsteuergesetz (InvStG) steuerpflichtig. Für Offene Immobilienfonds sind grundsätzlich sog. Teilfreistellungen (60 bzw. 80 %) der Ausschüttungen vorgesehen. Aufgrund fehlender Übergangs- bzw. Anwendungsvorschriften für in Abwicklung befindliche Offene Immobilienfonds wie den KanAm grundinvest Fonds kann leider keine dieser Regelungen geltend gemacht werden. Bedingt durch die Abwicklung des Sondervermögens können hierfür maßgebliche Kriterien (Immobilienquote

Rund 2,7 Mrd. EUR Ausschüttungen seit Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens (Stand: 30. Juni 2019)

Ausschüttung	EUR je Anteil	Summe in EUR
10. April 2012	2,80	rund 201 Mio.
8. Oktober 2012	1,30	rund 93 Mio.
26. November 2012	1,00	rund 72 Mio.
27. Mai 2013	2,10	rund 150 Mio.
25. November 2013	2,10	rund 150 Mio.
2. Juni 2014	1,00	rund 72 Mio.
9. Dezember 2014	2,10	rund 150 Mio.
6. Oktober 2015	3,00	rund 215 Mio.
22. Juni 2016	2,00	rund 143 Mio.
25. Oktober 2016	10,00	rund 716 Mio.
22. Juni 2017	3,00	rund 215 Mio.
21. Dezember 2017	2,88	rund 206 Mio.
10. Juli 2018	3,01	rund 216 Mio.
25. Januar 2019	1,14	rund 82 Mio.
16. Juli 2019	0,70	rund 50 Mio.
<b>Summe</b>	<b>38,13</b>	<b>rund 2,7 Mrd.</b>

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

mindestens 51%) nicht eingehalten werden. Die depotführenden Stellen sind daher verpflichtet, auf den Gesamtbetrag der Ausschüttung, sofern keine persönlichen Freistellungsmöglichkeiten wie z. B. eine NV-Bescheinigung oder Ähnliches vorliegen, Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag einzubehalten und an die Finanzverwaltung abzuführen. Innerhalb des nach § 17 InvStG bestimmten Zeitraumes von fünf Jahren nach Übergang auf die Verwahrstelle unterliegt der endgültigen Steuerpflicht jedoch »nur« der tatsächliche Wertzuwachs innerhalb eines Kalenderjahres (die Fünfjahresfrist beginnt frühestens am 1. Januar 2018 mit Einführung des neuen Investmentsteuergesetzes). Diesen Wert kann die depotführende Stelle erst nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres ermitteln. Die jeweiligen Kreditinstitute haben den ursprünglichen Steuer einbehalt zu korrigieren und den Unterschiedsbetrag an die Anleger auszus zahlen.

Wie beschrieben sind im ersten Schritt von den depotführenden Stellen auf den Gesamtbetrag der Ausschüttung die 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer einzubehalten und an die zuständige Finanzverwaltung abzuführen.

Nach Ablauf des Kalenderjahres müssen die depotführenden Stellen den Kapitalertragsteuer einbehalt überprüfen und berichtigen. Die hierfür notwendigen Informationen wird der zentrale Datenprovider (WM-Daten) den depotführenden Stellen automatisch zur Verfügung stellen.

Für die Vorjahresausschüttung in Höhe von 3,01 EUR je Anteil vom 10. Juli 2018 müsste den Anlegern beispielsweise zwischenzeitlich (vollständige Steuerpflicht der ursprünglichen Ausschüttung unterstellt) die zu viel einbehaltene

Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag in Höhe von zusammen 0,7332 EUR je Anteil (rund 24% der Ausschüttung) von der depotführenden Stelle gutgeschrieben worden sein.

## Verwendung der Liquidität

Grundsätzlich kann nur frei verfügbare Liquidität an die Anleger ausgezahlt werden. Die frei verfügbare Liquidität ermittelt sich aus der Brutto-Liquidität des Sondervermögens abzüglich erforderlicher Bewirtschaftungskosten, Rückstellungen und Liquiditätseinbehalte zur Absicherung von Risiken, die sonst zu einer Zahlungsunfähigkeit führen könnten. Zusätzliche freie Liquidität ergibt sich aus der Summe der jeweils erzielten Verkaufspreise abzüglich regelmäßig bei Verkäufen anfallender Kosten. Dabei gilt nach der bereits erfolgten Rückführung sämtlicher Kredite an die Banken ein besonderes Augenmerk der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung, der Attraktivierung der Fondsimmobilen sowie der Erhaltung ihrer Objektqualität. Diese Maßnahmen sind ausschlaggebend für eine bestmögliche Veräußerung des restlichen Immobilienbestands.

Die einzubehaltende Liquidität steht im Rahmen der Liquiditätsrisikoversorge in dem nunmehr erreichten Stadium der Abwicklung nicht mehr in Relation zu dem noch vorhandenen, verkleinerten Immobilienbestand. Mit den verbliebenen liquiden Mitteln muss jedoch nicht nur die Bewirtschaftung des restlichen Sondervermögens abgesichert werden, sondern erfolgt vielmehr auch die Abdeckung sämtlicher verbliebener Risiken aus der Historie des Sondervermögens, insbesondere der bereits durchgeführten Verkäufe. Maßgebliche Bezugsgröße in diesem Zusammenhang ist das ursprüngliche Immobilienvermögen von rund 6,4 Mrd. EUR.

Seit dem Übergang des KanAm grundinvest Fonds zum 1. Januar 2017 konnten bereits rund 768 Mio. EUR oder 55,5 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt des Übergangs durch uns, die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, an die Anleger ausgeschüttet werden. Insgesamt wurden seit Beginn der Abwicklung bereits rund 2,7 Mrd. EUR an die Anleger zurückgeführt. Damit bewegt sich der KanAm grundinvest Fonds auch in der Vergleichsgruppe abzuwickelnder Offener Immobilienfonds mit einem vergleichbar komplexen ursprünglichen Immobilienportfolio, die teilweise noch über erhebliche Immobilienportfolien verfügen.

## Detaillierte Risiko-Strategie bestimmt die Liquiditätseinbehalte

### Liquiditätsrisikovorsorge ist notwendig

Unser Ziel ist es, unter Wahrung der Interessen der Anleger, möglichst rasch freie Liquidität für Ausschüttungen zu schaffen, um das im Fonds gebundene Kapital auszuzahlen. Die Ausschüttungen sollten regelmäßig, in Abhängigkeit von der frei verfügbaren Liquidität, erfolgen. Gleichzeitig ist durch geeignete Rücklagen dafür Sorge zu tragen, dass die Zahlungsfähigkeit des Fonds jederzeit sichergestellt ist. Unabhängig von der Notwendigkeit, Liquidität für Zwecke der laufenden Bewirtschaftung der verbliebenen Immobilien vorzuhalten, muss Liquidität auch zur Deckung von bekannten und potenziellen Risiken des Fonds vorgehalten werden, die aus der Bewirtschaftungshistorie und den umfangreichen Immobilienverkäufen im Zuge der Abwicklung resultieren. Forderungen von Steuerbehörden, übliche Garantievereinbarungen in den Kaufverträgen, mögliche Gewährleistungsansprüche, Risiken aus Rechtsverhältnissen des Sondervermögens sowie Bewirtschaftungskosten auf Fondsebene bestehen

auch nach dem Verkauf des Immobilienportfolios weiter und führen zu Liquiditätsrisikoeinbehalten über den Berichtszeitraum hinaus. Die Notwendigkeit, für diese Risiken Risikodeckungsmassen in Form von Liquidität vorzuhalten, hat sich in der Vergangenheit durch eingetretene Risiken wiederholt gezeigt. Aufgrund der bereits erfolgten umfangreichen Verkäufe, Ausschüttungen und Darlehensrückführungen stehen den abzusichernden Risiken zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Abwicklung nur noch verringerte Haftungsmassen gegenüber. Zudem besteht aufgrund des stark verkleinerten Immobilienportfolios zukünftig nur noch eine eingeschränkte Möglichkeit, zusätzliche Liquidität durch weitere Immobilienverkäufe oder Immobilienerträge zu schaffen. Daher ist die Liquiditätsrisikovorsorge notwendig.

### Risiko-Policy und Risikomanagementprozess

Zentral zur Sicherstellung der langfristigen Zahlungsfähigkeit und zum Schutz des KanAm grundinvest Fonds vor einer Zahlungsunfähigkeit, bei gleichzeitiger Gewährleistung der schnellstmöglichen Rückzahlung des Eigenkapitals an die Anleger, sind die Identifizierung und Quantifizierung aller Risiken und die Bildung einer entsprechenden Vorsorge zusätzlich zu den bilanziellen Rückstellungen in der Vermögensaufstellung des Sondervermögens erforderlich. Weiterhin sind die fortlaufende Überwachung und Steuerung der liquiditätswirksamen Risiken des Sondervermögens zentral, um die langfristige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Bereits vor dem Übergang des KanAm grundinvest Fonds auf uns, die Depotbank, wurden eine Risiko-Policy entwickelt und ein umfangreicher Risikomanagementprozess zur Identifikation, Erfassung, Messung und Steuerung von Risiken von Sondervermögen in Abwicklung implementiert, um die notwendigen Liquiditätseinbehalte so präzise wie möglich zu ermitteln und zu steuern. Dabei erfolgte der Rückgriff auf



Risikomanagementmethoden, -systeme und -verfahren, die sich im langjährigen Einsatz bei Offenen Immobilienfonds bewährt haben. Der Risikomanagementprozess wird vierteljährlich oder anlassbezogen durchlaufen.

Für jede einzelne verkaufte oder noch im Bestand befindliche Immobilie erfolgt hierzu fortlaufend die strukturierte Identifikation, Messung und Steuerung der Risiken und zukünftigen Verbindlichkeiten. Für alle Risiken wird dabei die notwendige Liquiditätsrisikovorsorge bis zum jeweiligen Fristende bzw. Verfahrensabschluss ermittelt. Mithilfe von Risikomanagementmethoden und Bewertungsmodellen wird jede einzelne Risikoposition durch das Risikomanagement, gemeinsam mit Experten und – soweit sinnvoll – unter Hinzuziehung von externen Gutachtern, erfasst, gemessen und gesteuert. Durch die Aggregation der Einzelpositionen, die auf Ebene der Immobilien, der Länderportfolien und auf Fondsebene ermittelt werden, wird die notwendige Liquiditätsrisikovorsorge bestimmt. Im Anschluss an die Bestimmung der Liquiditätsrisikovorsorge erfolgt die Berechnung der freien und ausschüttungsfähigen Liquidität. Die freie und ausschüttungsfähige Liquidität wird an die Anleger ausgeschüttet. Durch diesen umfassenden Risikomanagementprozess wird die größtmögliche Planungssicherheit bei der Bestimmung der benötigten Liquidität und somit die höchstmögliche Ausschüttung an die Anleger zum jeweiligen Zeitpunkt gewährleistet.

Untergliedert wird die Liquiditätsrisikovorsorge durch eine dreistufige Risikokategorisierung, die sich auf der ersten Ebene in drei Risikokategorien unterteilt:

#### 1) Operationelle Risiken

Unter der Risikokategorie »operationelle Risiken« erfolgt die Erfassung aller Risiken, die sich aus dem Betrieb während der Halteperiode oder dem Verkauf der Immobilien ergeben haben. Das

operationelle Risiko unterteilt sich in Steuerrisiken, Gewährleistungsrisiken und Rechtsrisiken.

#### **Steuerrisiken**

Jeder Immobilienverkauf wird einer steuerlichen Nachprüfung unterzogen, deren Umfang sich nach den Steuergesetzen des jeweiligen Landes richtet und einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt. Da der KanAm grundinvest Fonds in sieben europäischen Ländern sowie in den USA und Kanada investiert war, hängt die Bearbeitungszeit von den jeweiligen nationalen Steuerbehörden ab. Darauf hat der KanAm grundinvest Fonds als Steuersubjekt keinen Einfluss, sodass zur Dauer der individuellen Prüfverfahren keine Angaben gemacht werden können. Außerdem sind für mögliche Korrekturen noch nicht bestandskräftiger Steuerveranlagungen pflichtgemäß Einbehalte vorzunehmen. Zusätzlich bestehen Steuerrisiken, insbesondere aufgrund von nachträglichen Anpassungen der Besteuerungsgrundlagen. Schließlich besteht das Risiko nachträglicher Steueranpassungen und einer Abweichung von erteilten steuerlichen Auskünften.

#### **Gewährleistungsrisiken**

Typischerweise können bei Immobilienverkäufen auch nach Besitzübergang insbesondere Ansprüche der Käufer im gesetzlichen oder vertraglich festgelegten Rahmen geltend gemacht werden. Dabei handelt es sich in erster Linie um Gewährleistungen in Form von allgemeinen und besonderen Haftungsrisiken, Garantie- und Mängelbeseitigungsansprüche. Rechtssicherheit besteht insoweit erst nach Ablauf der Verjährungsfristen.

#### **Rechtsrisiken**

Risiken ergeben sich aus den gegenwärtigen und beendeten Rechtsverhältnissen des KanAm grundinvest Fonds gegenüber Käufern, Mietern,

Dienstleistern oder Dritten inklusive der Betreiberisiken des Sondervermögens.

## 2) Immobilienrisiken, Kostenrisiken und Bewirtschaftungskosten

Immobilienrisiken ergeben sich auch aus dem noch vorhandenen Restportfolio des KanAm grundinvest Fonds. Die Risiken nehmen parallel mit den Immobilienverkäufen weiter ab. Dabei ergeben sich die Immobilienrisiken, für die eine Liquiditätsrisikoversorge vorgehalten werden muss, insbesondere aus Mietpreisänderungsrisiken aus auslaufenden Mietverträgen, Leerständen, Instandhaltungsrisiken und Kosten der Repositionierung, um die verbliebenen Immobilien im Sinne der Anleger zu veräußern. Da nach dem Verkauf der Immobilien keine Mietentnahmen mehr erzielt werden, sind insbesondere auch die nachlaufenden Bewirtschaftungskosten in der Liquiditätsrücklage zu berücksichtigen. Gleichzeitig bedingen die notwendigen Maßnahmen für den Verkauf des verbliebenen Immobilienportfolios Kostenrisiken, die in der Liquiditätsrisikoversorge abgedeckt werden müssen.

## 3) Marktpreisrisiken

Marktpreisrisiken unterteilen sich im Wesentlichen in Fremdwährungsrisiken und Zinsänderungsrisiken. Die Risiken ergeben sich aus der Finanzierung, Währungssicherung und der Liquiditätsanlage des Sondervermögens, die auch während der Abwicklung des Sondervermögens weiterhin notwendig sind.

Konkrete liquiditätswirksame Risiken, die in der Vergangenheit bei Sondervermögen in Abwicklung und Offenen Immobilienfonds im Allgemeinen aufgetreten sind, werden in einer Schadensfalldatenbank gesammelt und bei der Festlegung der Risikokategorien berücksichtigt. Liquiditätswirksame Risiken bei Sondervermögen in Abwicklung haben sich in der Vergangenheit insbe-

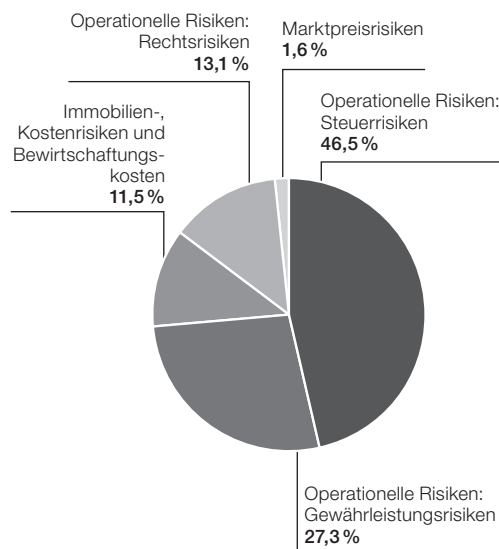
sondere in Form von Steuerrisiken, Gewährleistungsrisiken und Rechtsrisiken realisiert. Die aufgetretenen Risiken machen deutlich, dass auch nach dem Verkauf der Immobilien Risikodeckungsmassen für bekannte und potenzielle Risiken aus der Bewirtschaftungshistorie der Sondervermögen vorgehalten werden müssen.

## Detaildarstellung Liquiditätsrisikoversorge

Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2019 beträgt die Liquiditätsrisikoversorge rund 611 Mio. EUR. Dies entspricht 9,6 % des ursprünglichen Immobilienvermögens und 91,7 % des Fondsvermögens zum Berichtsstichtag. Insgesamt setzt sich die Liquiditätsrisikoversorge gegenwärtig aus über 390 Einzelpositionen zusammen, die im Rahmen des Risikomanagementprozesses fortlaufend überwacht, gemessen und gesteuert werden. Gemäß der oben beschriebenen Risikokategorisierung unterteilen sie sich in drei Risikokategorien bzw. Positionen auf der ersten Ebene. Den größten Anteil haben mit 86,9 % die operationellen Risiken. Davon stellen mit 46,5 % der aktuellen Liquiditätsrisikoversorge die Steuerrisiken das größte operationelle Risiko des Sondervermögens dar. Entsprechend der ursprünglichen Verteilung des Immobilienportfolios und des Bewirtschaftungsaufwandes des Sondervermögens bestehen Steuerrisiken insbesondere in Frankreich und den USA. Zu einem deutlich geringeren Anteil resultieren die Steuerrisiken aus den sonstigen Belegenheitsländern des KanAm grundinvest Fonds. Gewährleistungsrisiken, insbesondere in Form von allgemeinen und besonderen Haftungsrisiken, machen 27,3 % der Liquiditätsrisikoversorge aus. Dabei ergeben sich die Risiken im Wesentlichen relativ gleich verteilt aus dem ursprünglichen Immobilienportfolio. Operationelle Risiken in Form von Rechtsrisiken liegen gegenwärtig bei 13,1 %. Immobilienrisiken, Kostenrisiken und Bewirtschaftungskosten machen rund 11,5 % aus, während die geringen verblie-

benen Marktpreisrisiken gegenwärtig noch durch 1,6% der Risikovorsorge abgedeckt werden.

Seit dem letzten Abwicklungsbericht zum 30. Juni 2018 ist die notwendige Liquiditätsrisikovorsorge gesunken. Unter Berücksichtigung der Ausschüttungen vom 25. Januar 2019 und 16. Juli 2019 konnten – neben der Ausschüttung am 10. Juli 2018 – weitere 131,8 Mio. EUR an die Anleger zurückgeführt werden. Die mit der



Liquiditätsrisikovorsorge abgedeckten Risiken werden in den nächsten Jahren kontinuierlich weiter zurückgehen. Grundlage dafür sind vertragliche Verjährungsfristen, der Ablauf von Veranlagungsfristen für behördliche Verfahren und die abnehmende und in der Bewertung nachvollzogene Wahrscheinlichkeit der Realisierung von Risiken, von denen eine Abschirmung nicht mittelfristig durch Fristabläufe realisiert werden kann. Ausgehend von den Verjährungsfristen werden insbesondere im Bereich der Steuerrisiken kurz- bis mittelfristig signifikante Liquiditätsrisikovorsorgepositionen frei. Gleiches gilt für Rechtsrisiken sowie immobilienbezogene Risiken

und Kostenrisiken. Gewährleistungsrisiken unterliegen naturgemäß längeren Verjährungsfristen. Frei werdende Liquidität wird ausgeschüttet. Die nächsten Ausschüttungen sind somit abhängig vom Verkauf der letzten Immobilien sowie von der Reduktion von Risiken im Rahmen der Liquiditätsrisikovorsorge. Sobald ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, werden die Anleger über den Zeitpunkt und die Höhe der nächsten Ausschüttung informiert.

### Gutachterliche Überprüfung der Liquiditätsrisikovorsorge

Zur Überprüfung des implementierten Risikomanagementprozesses, der Methodik sowie der im Rahmen des Prozesses fortlaufend ermittelten Liquiditätsrisikovorsorge wurde erneut eine renommierte internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Erstellung einer gutachterlichen Analyse der Risikovorsorge im Rahmen der Abwicklung des KanAm grundinvest Fonds beauftragt. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daraufhin eine umfassende Überprüfung des Risikomodells und der tatsächlichen Liquiditätsrisikovorsorge im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 vorgenommen. Im Rahmen der umfassenden Prüfung wurde eine detaillierte Analyse der Vorgehensweise, der Annahmen, der verwendeten Methoden sowie der Höhe der Liquiditätsrisikovorsorge durchgeführt. Die abschließende gutachterliche Analyse beurteilt alle wesentlichen Komponenten des Risikomodells und der Risikovorsorge. Wesentliches Ergebnis der Prüfung ist, dass sowohl Struktur als auch Annahmen, Ansätze und Ergebnisse des Risikomodells als plausibel und angemessen bestätigt wurden. Damit wurden die konkrete Durchführung der Liquiditätsrisikomodellierung, die Parameteransätze und Ergebnisse von sachkundiger und neutraler dritter Seite bestätigt.

## Kredite und Währungsrisiken

2,39 Mrd. EUR getilgte Kredite seit Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 29. Februar 2012 (aufgeschlüsselt nach Kalenderjahren)

Kalenderjahr	Getilgte Kreditvolumina in EUR
2012 <sup>1)</sup>	1,145 Mrd.
2013	0,260 Mrd.
2014	0,639 Mrd.
2015 <sup>2)</sup>	0,354 Mrd.
<b>Summe</b>	<b>2,390 Mrd.</b>

<sup>1)</sup> 29. Februar bis 31. Dezember 2012

<sup>2)</sup> 1. Januar bis 30. Juni 2015

Bereits seit Ende Juni 2015 sind sämtliche Fremdfinanzierungen, die ursprünglich rund 2,39 Mrd. EUR betragen, vollständig an die Darlehensgeber zurückgeführt. Damit wurde ein bedeutendes Ziel der »AGENDA 2016«, die voll-

ständige Entschuldung des KanAm grundinvest Fonds, von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bereits vor Übergabe des Sondervermögens am 31. Dezember 2016 an uns, die Depotbank, erreicht.

## Fremdwährungsrisiko

Der KanAm grundinvest Fonds war zum 30. Juni 2019 zwar nur in Ländern des Euroraums investiert, hält zum Stichtag jedoch weitere Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten in Fremdwährungen, sodass ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko unterliegt. Zum 30. Juni 2019 lagen die verbleibenden ungesicherten Fremdwährungspositionen bei

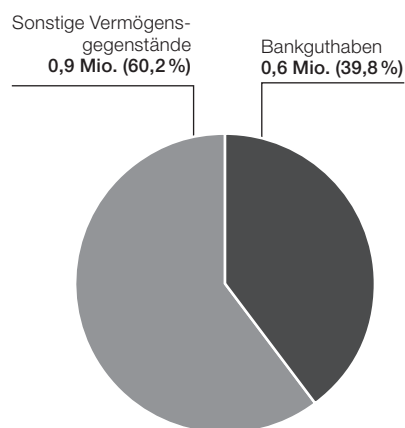
rund 1,78 Mio. EUR. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Sondervermögen. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Vermögensübersicht – Fremdwährungen des KanAm grundinvest Fonds

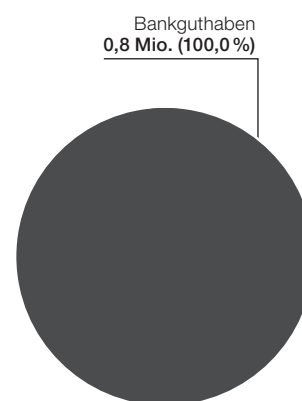
	CAD in Mio. EUR	USD in Mio. EUR	GBP in Mio. EUR	Gesamt in Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Sonstige Vermögensgegenstände und Bankguthaben	0,96	0,00	0,84	<b>1,80</b>
./. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0,02	0,00	0,00	<b>0,02</b>
Fremdwährungsposition	0,94	0,00	0,84	<b>1,78</b>
Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Offene Fremdwährungspositionen	0,94	0,00	0,84	<b>1,78</b>
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen in %	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Anteil der offenen Fremdwährungspositionen an der Summe der Vermögenswerte in %	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2019 siehe Seite 36.

Vermögensgegenstände in CAD



Vermögensgegenstände in GBP



# Risikoprofil

**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 als das Risiko von Wertverlusten durch eine negative Entwicklung von Immobilien oder des Immobilienmarkts insgesamt definiert. Im Zuge der Auflösung und Auszahlung werden alle Immobilien des Sondervermögens verkauft. Das Verkaufsergebnis – und damit das individuelle Anlageergebnis des Anlegers – hängt insbesondere von den Markt- und Objektgegebenheiten und deren Entwicklungen ab, die sich auf das Anlageergebnis positiv oder negativ auswirken können. Zum Kostenrisiko zählen Veränderungen der Bewirtschaftungskosten, die vom Fonds zu tragen sind.

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

Auf Immobilienrisiken im Berichtszeitraum wird im Kapitel »Anlageergebnis«, im Kapitel »Immobilienportfoliostruktur« und im Kapitel »Vermietung« Bezug genommen.

**Adressenausfallrisiken:** Wesentliche Adressenausfallrisiken sind das Mieterausfallrisiko, das Kontrahentenrisiko und das Emittentenrisiko. Die höchste Relevanz bei einem Offenen Immobilienfonds besitzt das Mieterisiko. Das Mieterisiko bezeichnet den Ausfall oder die Minderung von Mieterträgen aufgrund von Veränderungen der Zahlungsfähigkeit von Mietern. Neben einer Mieterinsolvenz 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 Sondervermögens. 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.

**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 nahezu vollständige Absicherung der Fremdwährungspositionen reduzieren das sonstige Marktpreisrisiko.

Informationen zu sonstigen Marktpreisrisiken im Berichtszeitraum finden sich im Kapitel »Kredite und Währungsrisiken«.

**Liquiditätsrisiken:** Wesentliches Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass die angelegten Mittel zur Bedienung von Rücknahmeverlangen 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 Ver-

triebspartner hinsichtlich Einzeladressen und Gruppen reduziert. Eine weitere Steuerungsmaßnahme ist 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 und liquiditätswirksame Risiken des Sondervermögens im Berichtszeitraum wird zunächst im »Bericht der Depotbank« eingegangen. Weitere Informationen finden Sie in den Kapiteln »Ausschüttung und Liquiditätsverwendung« sowie »Detaillierte Risiko-Strategie bestimmt die Liquiditätseinbehalte«.

**Operationelle Risiken:** Im Rahmen des Risikomanagements werden regelmäßig Risiken bei den wesentlichen fondsbezogenen Geschäftsprozessen identifiziert und durch risikomindernde Maßnahmen wie z. B. Kontrolle ausgewählter Prozesse und regelmäßige Feedbackrunden gesteuert.

Für liquiditätswirksame operationelle Risiken von Offenen Immobilienfonds in Abwicklung wurde ein eigener Risikomanagementprozess implementiert, der im Kapitel »Detaillierte Risiko-Strategie bestimmt die Liquiditätseinbehalte« beschrieben wird.

# Ausblick

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

wir, die Depotbank, verwalten das Fondsvermögen in Höhe von 666,2 Mio. EUR treuhänderisch. Es setzt sich aus den verbliebenen Immobilien und liquidem Vermögen zusammen. Das Sondervermögen hat sich seit Kündigung der Verwaltung durch umfassende Verkäufe und 15 Ausschüttungen deutlich reduziert. Seit Übernahme des Sondervermögens konnten 55,5 % des Fondsvermögens ausgeschüttet werden. Die nächsten Ausschüttungen sind abhängig vom Verkauf der letzten zwei Immobilien und frei werdender Liquidität aus der Risikovorsorge. Entsprechend der aktuellen Prognose der Entwicklung der notwendigen Liquiditätsrisikovorsorge, gehen wir von einer signifikanten Reduktion der Risikopositionen innerhalb der nächsten drei Jahre aus. Dies ist insbesondere auf die Verjährung eines Großteils der Steuer- und Gewährleistungsrisiken zurückzuführen. Die Risikopositionen werden fortlaufend überprüft und die ausschüttungsfähige Liquidität bestimmt. Die ausschüttungsfähige Liquidität wird fortlaufend an die Anleger ausgeschüttet. Sobald ausreichende Mittel für eine Ausschüttung zur Verfügung stehen, werden die Anleger über den Zeitpunkt und die Höhe informiert.

Auch wenn wir alles daran setzen, die finale Auflösung und Auszahlung des Fonds weiter so zügig und transparent wie möglich für alle Anleger zu gestalten, ist nach den bisherigen Erfahrungen von einem mehrjährigen Zeitraum auszugehen. Unsere Tätigkeit als abwickelnde Depotbank unterliegt weiterhin den Regelungen des Investmentgesetzes und Kapitalanlagegesetzbuches sowie der Aufsicht der BaFin.

Die Anleger werden auch künftig über den jeweiligen Stand der Restabwicklung unterrichtet. Seit der Übertragung des Sondervermögens auf uns erfolgt dies durch die geprüften Abwicklungsberichte (Veröffentlichungstermin Ende September).

Wir informieren jährlich sowie zum Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, in einem Abwicklungsbericht, der über die Homepage und den Bundesanzeiger zugänglich ist. Aktuelle Informationen zum KanAm grundinvest Fonds und zum Anteilpreis erhalten Sie auf der Website <https://www.mmwarburg.de/de/infos-service/informationen/fondsabwicklung-der-verwahrstelle/> und unter <https://www.grundinvest-fonds.de>. Anleger, die sich für den Fondsnewsletter registriert haben, erhalten auch über diesen Kanal weiterhin diese Informationen.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Hamburg, 19. September 2019

Mit freundlichen Grüßen

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien

gez. Joachim Olearius (Partner)

gez. Dr. Peter Rentrop-Schmid (Partner)

# Zahlen und Fakten

- |           |   |           |  |
|-----------|---|-----------|--|
| <b>24</b> | Rendite, Bewertung und Vermietung   | <b>44</b> | Entwicklung des Fondsvermögens                     |
| <b>28</b> | Zusammengefasste Vermögensaufstellung   | <b>45</b> | Anlageergebnis                                     |
| <b>32</b> | Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis   | <b>46</b> | Entwicklung des KanAm grundinvest Fonds            |
| <b>35</b> | Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Bankguthaben   | <b>47</b> | Vermerk des Abschlussprüfers                       |
| <b>36</b> | Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen | <b>49</b> | Steuerliche Hinweise                               |
| <b>37</b> | Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum  | <b>57</b> | Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttungen |
| <b>38</b> | Ertrags- und Aufwandsrechnung   |           |  |
| <b>42</b> | Verwendungsrechnung   |           |  |
| <b>43</b> | Darstellung der bisher erfolgten Ausschüttungen   |           |  |

# Rendite, Bewertung und Vermietung

Renditekennzahlen zum 30. Juni 2019

	Gesamt in %
<b>I. Immobilien</b>	
Bruttoertrag	5,7 <sup>1)</sup>
Bewirtschaftungsaufwand	-6,3 <sup>1)</sup>
Nettoertrag	-0,6 <sup>1)</sup>
Wertveränderungen	28,2 <sup>1)</sup>
Ausländische Ertragsteuern	1,2 <sup>1)</sup>
Ausländische latente Steuern	0,0 <sup>1)</sup>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	28,8 <sup>1)</sup>
Ergebnis nach Darlehensaufwand	28,8 <sup>2)</sup>
Währungsänderungen	0,0 <sup>2)</sup>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>28,8<sup>2)</sup></b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>-0,4<sup>3)</sup></b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>	<b>4,0<sup>4) 5)</sup></b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>0,6</b>

<sup>1)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

<sup>2)</sup> bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

<sup>3)</sup> erwirtschaftet mit dem im Durchschnitt des Berichtszeitraumes investierten Liquiditätsanteil

<sup>4)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

<sup>5)</sup> Der im Durchschnitt über die Berichtsperiode hohe Bestand an negativ verzinsten Liquidität belastet das Gesamtergebnis so, dass sich ein Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten von 4,0 % ergibt.

## Entwicklung der Renditekennzahlen

	30.06.2019 Gesamt in %	30.06.2018 Gesamt in %	30.06.2017 Gesamt in %	30.06.2016 Gesamt in %
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,7	10,5	6,7	4,8
Bewirtschaftungsaufwand	-6,3	-5,9	-3,9	-2,0
Nettoertrag	-0,6	4,6	2,8	2,8
Wertveränderungen	28,2	1,7	4,6	-6,0
Ausländische Ertragsteuern	1,2	0,7	-0,1	2,7
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,3	0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	28,8	7,0	7,6	-0,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	28,8	7,0	7,6	-0,2
Währungsänderungen	0,0	-0,1	-0,6	-0,9
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>28,8</b>	<b>6,9</b>	<b>7,0</b>	<b>-1,1</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>	<b>4,0</b>	<b>0,7</b>	<b>3,4</b>	<b>-1,1</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>1,3</b>	<b>-2,4</b>

Im Berichtszeitraum wurde ein **Bruttoertrag** in Höhe von 5,7 % erzielt. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und sonstigen Erträgen zum durchschnittlichen Immobilienvermögen. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes (das sind u. a. die Betriebskosten und die Kosten der Objektverwaltung) ergibt sich ein **Nettoertrag** von -0,6 %.

Neben diesen laufenden Ergebnissen wird das Ergebnis durch die **Wertveränderungen** der Immobilien beeinflusst. Der Saldo in dieser Position setzt sich aus Bestandsbewertungen von Immobilien, Veränderungen der Rücklagen für Sondermaßnahmen, Projekt- und Vermietungskosten, Instandhaltung und Mieterausbauten sowie den Veräußerungsergebnissen zusammen. Der Renditeanteil aus Wertveränderungen führt zu einer Ergebniserhöhung von 28,2 Prozentpunkten.

Unter der Position **ausländische Ertragsteuern** werden sowohl gezahlte Steuern als auch Rückstellungen für noch voraussichtlich fällige Ertragsteuern dieses Berichtszeitraumes zusammengefasst; aufgrund der erzielten Steuererträge erhöhten diese den Nettoertrag um insgesamt 1,2 Prozentpunkte.

Bei künftigen Immobilienverkäufen im Ausland fallen Steuern auf die erzielten Wertsteigerungen (Capital Gains Tax) an. Für diese **ausländischen latenten Steuern** wurde ausreichend Vorsorge getroffen. Diese Vorsorgeposition hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen Einfluss auf das Ergebnis.

Die oben aufgeführten Ertrags- und Aufwandspositionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bezogen. Als Saldo ergibt sich ein **Ergebnis vor Darlehensaufwand** von 28,8 %.

Wird dieses Ergebnis um den Darlehensaufwand vermindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen, erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**. Damit erfolgt bei dieser Kennzahl grundsätzlich eine Veränderung der Bezugsbasis – nämlich auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds und nicht mehr auf das gesamte Immobilienvermögen. Da alle Darlehen bereits seit Ende Juni 2015 zurückgezahlt sind, beläuft sich dieses Ergebnis zum 30. Juni 2019 ebenfalls auf 28,8 %.

Unter Berücksichtigung von **Währungskursänderungen**, die das Gesamtergebnis im Berichtszeitraum nicht beeinflussen, führt dies zu einem Gesamtergebnis von 28,8 %.

Bedingt durch die umfangreichen Veräußerungen von Objekten im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens und die u. a. daraus resultierende hohe Liquiditätsquote aufgrund von z. B. Sicherheitseinbehalten wird der Renditebeitrag der Immobilien durch die negative Verzinsung der Liquidität bei der Berechnung des Ergebnisses des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten verwässert. Die Rendite des Liquiditätsvermögens des Fonds betrug im Berichtszeitraum -0,4 %. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Zinserträge bzw. des Verwarentgelts der Liquiditätsanlagen zum durchschnittlich investierten Liquiditätsvermögen.

Das Immobilien- und das Liquiditätsergebnis liefern das Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten. Der im Durchschnitt über die Berichtsperiode hohe Bestand an negativ verzinsten Liquidität belastet das Gesamtergebnis so, dass sich ein Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten von 4,0 % bzw. 0,6 % entsprechend der BVI-Methode nach Fondskosten ergibt.

## Kapitalinformationen zum 30. Juni 2019

(Durchschnittszahlen\*)

	in Mio. EUR
Direkt gehaltene Immobilien**	107,9
Immobilien gesamt	107,9
Liquidität	623,8
Fondsvolumen	724,4

\* Die Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten im Zeitraum 30. Juni 2018 bis 30. Juni 2019 ermittelt.

\*\* eigenkapitalfinanziertes Immobilienvermögen

## Informationen zu den Wertveränderungen der Bestandsimmobilien im Berichtszeitraum

Bewertungsinformationen	Gesamt in Mio. EUR
<b>Immobilienvermögen</b>	
Gutachterliche Verkehrswerte	87,0
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	24,8
Sonstige positive Wertveränderungen <sup>1)</sup>	1,6
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	0,0
Sonstige negative Wertveränderungen <sup>1)</sup>	0,0
<b>Wertveränderungen lt. Gutachten gesamt</b>	<b>24,8</b>
<b>Sonstige Wertveränderungen gesamt</b>	<b>1,6</b>
<b>Wertveränderungen gesamt</b>	<b>26,4</b>

<sup>1)</sup> unter Einbeziehung der Rückstellungen für Capital Gains Taxes



## Vermietungsinformationen zum 30. Juni 2019

(auf Basis der Jahresmieterträge)

Jahresmietertrag	Frankreich in %	Niederlande in %	Direkt- investments gesamt in %	Gesamt in %
Büro/Archiv	92,7	86,8	89,5	89,5
Kfz	7,3	13,2	10,5	10,5
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Informationen zum Leerstand zum 30. Juni 2019<sup>1)</sup>

(auf Basis der Bruttosollmiete p.a.)

Leerstand	Frankreich in %	Niederlande in %	Direkt- investments gesamt in %	Gesamt in %
Büro/Archiv	49,3	88,2	69,8	69,8
Kfz	2,6	11,8	7,5	7,5
<b>Vermietungsquote</b>	<b>48,1</b>	<b>0,0</b>	<b>22,7</b>	<b>22,7</b>

## Auslaufende Mietverträge (Stand: 30. Juni 2019)

(auf Basis der Jahresmieterträge)

	Frankreich in %	Niederlande in %	Direkt- investments gesamt in %	Gesamt in %
2019	0,0	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	0,0	0,0	0,0
2021	0,0	0,0	0,0	0,0
2022	0,0	0,0	0,0	0,0
2023	0,0	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0	0,0
2026	0,0	0,0	0,0	0,0
2027	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	100,0	0,0	100,0	100,0
2029 und länger	0,0	0,0	0,0	0,0
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Berechnung auf Basis der Bruttosollmiete und gemäß der ab 1. Januar 2017 anzuwendenden BVI-Berechnungsmethode; danach sind auch Flächen in die Berechnung einzubeziehen, die vor Vermarktung einer Instandsetzung unterzogen werden; keine Berücksichtigung von im Bau/Umbau befindlichen Objekten.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019

Vermögenswerte	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien<sup>1)</sup></b>			
Geschäftsgrundstücke		87.000.000,00	13,0
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<sup>2)</sup></b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		15.927.523,62	2,4
<b>III. Liquiditätsanlagen<sup>3)</sup></b>			
Bankguthaben (davon in Fremdwährung: 1.223.300,34 EUR)		577.282.126,95	86,7
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände<sup>4)</sup></b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	186.695,00		
2. Andere (davon in Fremdwährung: 578.574,05 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 578.574,05 EUR)	<u>18.009.569,81</u>	18.196.264,81	2,7
<b>Summe der Vermögenswerte</b>		<b>698.405.915,38</b>	<b>104,8</b>

Fortsetzung auf Seite 30

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2019 siehe Seite 36.

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

<sup>1)</sup> Siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 32.

<sup>2)</sup> Siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 33.

<sup>3)</sup> Siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 35.

<sup>4)</sup> Siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 36.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Immobilien

Das direkt gehaltene **Immobilienvermögen** des KanAm grundinvest Fonds verminderte sich aufgrund der Veräußerung der französischen Immobilie ONYX, Clichy-la-Garenne auf insgesamt 87,0 Mio. EUR.

Die Immobilien wurden jeweils mit den von dem Sachverständigenausschuss ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag 30. Juni 2019 nach der Veräußerung der in Frankreich belegenen Immobilie ONYX insgesamt noch zwei Objekte, davon eines in Frankreich und eines in den Niederlanden.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung, Teil I (Immobilienverzeichnis) des KanAm grundinvest Fonds entnommen werden (siehe Seite 32).

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der KanAm grundinvest Fonds ist nach Liquidation der Immobilien-Gesellschaft in Großbritannien an einer Immobilien-Gesellschaft in Luxemburg beteiligt. Die von der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie wurde bereits veräußert. Der Wert der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften verminderte sich auf 15,9 Mio. EUR.

Das Beteiligungsvermögen hat einen Anteil von 2,4 % am Fondsvermögen.

## Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen**, bestehend aus Bankguthaben, verringerten sich gegenüber dem letzten Stichtag unter Berücksichtigung der Verkaufserlöse und der erfolgten Ausschüttungen um 268,6 Mio. EUR auf insgesamt 577,3 Mio. EUR.

Die Bankguthaben (577,3 Mio. EUR) sind als Tages- und Festgelder (93,4 Mio. EUR bzw. 464,0 Mio. EUR) sowie auf laufenden Bankkonten (19,9 Mio. EUR) angelegt und betragen 86,7 % des Fondsvermögens.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** belaufen sich auf 0,2 Mio. EUR. Sie enthalten verauslagte Nebenkosten sowie Forderungen aus Mieten. Die Erstellung der noch offenen Nebenkostenabrechnungen erfolgt voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2019.

Die **anderen Vermögensgegenstände** (18,0 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Anzahlungen und Sicherheitsleistungen (10,6 Mio. EUR), aus Bauleistungen (4,4 Mio. EUR), aus Steuererstattungen (1,8 Mio. EUR), aus noch abzurechnenden Vorauszahlungen an Verwalter (0,2 Mio. EUR) sowie aus Umsatzsteuer (1,0 Mio. EUR).

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019

Fortsetzung von Seite 28

Verbindlichkeiten und Rückstellungen	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus<sup>1)</sup></b>			
1. Grundstücksbewirtschaftung	1.452.751,84		
2. anderen Gründen	<u>5.173.328,91</u>	<b>6.626.080,75</b>	<b>1,0</b>
(davon in Fremdwährung: 838,68 EUR)			
(insgesamt in Fremdwährung: 838,68 EUR)			
<b>VI. Rückstellungen<sup>1)</sup></b>		<b>25.623.375,20</b>	<b>3,8</b>
(davon in Fremdwährung: 20.127,47 EUR)			
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		<b>32.249.455,95</b>	<b>4,8</b>
<b>Summe der Vermögenswerte</b> (von Seite 28)		<b>698.405.915,38</b>	<b>104,8</b>
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>666.156.459,43</b>	<b>100,0</b>

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2019 siehe Seite 36.  
Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

<sup>1)</sup> Siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 36.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** (1,5 Mio. EUR) beinhalten vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

**Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (5,2 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus noch nicht geflossenen Verkaufsnebenkosten aus der Veräußerung von Immobilien (2,6 Mio. EUR), für die Abwicklungsvergütung (0,7 Mio. EUR), für Instandhaltungen (0,8 Mio. EUR) und gegenüber Versicherungen (0,5 Mio. EUR). Weiterhin werden hier Verbindlichkeiten aus Verwahrtgelten (0,2 Mio. EUR) sowie aus Umsatzsteuer (0,4 Mio. EUR) ausgewiesen.

## Rückstellungen

**Rückstellungen** (25,6 Mio. EUR) wurden im Wesentlichen für die Instandhaltung inklusive Sondermaßnahmen und Ausbauten für Mieterwechsel (13,9 Mio. EUR) gebildet.

Die Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten betragen 5,6 Mio. EUR. Für Ertragsteuern wurden Rückstellungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR, für Umsatzsteuer in Höhe von 2,7 Mio. EUR eingestellt. Für Prüfungs- und Steuerberatungs- sowie Veröffentlichungskosten wurden Rückstellungen in Höhe von 0,7 Mio. EUR gebildet.

## Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** beläuft sich auf 666,2 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 9,30 EUR.

## Wertentwicklung

Der Wert eines Anteils am KanAm grundinvest Fonds veränderte sich zwischen dem 30. Juni 2018 und dem 30. Juni 2019 u. a. unter Berücksichtigung der Ausschüttungen am 10. Juli 2019 in Höhe von 3,01 EUR und am 25. Januar 2019 in Höhe von 1,14 EUR von 13,37 EUR auf 9,30 EUR. Damit ergab sich für den Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von 0,6 % p. a. (0,08 EUR je Anteil) nach BVI-Berechnungsmethode für in Auflösung befindliche Offene Immobilienfonds.

# Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2019

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung			Summe Immobilien	
Laufende Nummer		<b>1</b>	<b>2</b>	
Name der Immobilie		<b>Le Colombia</b>	<b>Robecohuis</b>	
Land		Frankreich	Niederlande	
Lage des Grundstücks		92270 Bois-Colombes, 60, Avenue de l'Europe	3011 AG Rotterdam, Coolsingel 120	
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>		G	G, E	
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–	
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie <sup>2)</sup></b>	<b>in EUR</b>	<b>47.000.000,00</b>	<b>40.000.000,00</b>	<b>87.000.000,00</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	7,1	6,0	13,1
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt <sup>3)</sup></b>	<b>in EUR</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
in % des Kaufpreises <sup>3)</sup>		–	–	
davon Gebühren und Steuern <sup>3)</sup>	in EUR	–	–	
davon sonstige Kosten <sup>3)</sup>	in EUR	–	–	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK <sup>3)</sup>	in EUR	–	–	
Zur Abschreibung verbleibende ANK <sup>3)</sup>	in EUR	–	–	–
Anteil am Fondsvermögen <sup>3)</sup>	in %	–	–	–
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum <sup>3)</sup>	in Jahren	–	–	
<b>Objektdaten</b>				
Übergang von Nutzen und Lasten		12/2003	06/2007	
Bau-/Umbaujahr		2003	1991/2001	
Grundstücksgröße	in qm	3.352	2.624	
Nutzfläche Gewerbe	in qm	10.143	19.019	
Nutzfläche Wohnen	in qm	–	–	
Art der Nutzung <sup>4)</sup>		B 93 %, Kfz 7 %	B 87 %, Kfz 13 %	
Ausstattung <sup>5)</sup>		K, L	K, L, TG, A	
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>				
Gutachterliche Bewertungsmiete	in TEUR	3.015,7	3.877,2	
Restnutzungsdauer	in Jahren	54	52	
<b>Vermietungsinformationen</b>				
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		51,9	100,0	
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	8,9	0,0	
Mieteinnahmen 01.07.2018–30.06.2019	in TEUR	3.015,7 <sup>7)</sup>	3.877,2 <sup>7)</sup>	
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.07.2019–30.06.2020 <sup>6)</sup>	in TEUR	3.015,7 <sup>7)</sup>	3.877,2 <sup>7)</sup>	
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	



Fortsetzung

		II. Immobilien- Gesellschaften, deren Objekte aus der Immo- bilien-Gesellschaft verkauft wurden	Summe der Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften
<b>Informationen zu Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
Firma, Rechtsform, Sitz der Gesellschaft		KanAm Grund Excio S.à r.l., 5, Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg	
<b>Gesellschaftskapital <sup>8)</sup></b>	<b>in EUR</b>	<b>17.957.455,84</b>	
Beteiligungsquote	in %	100	
Übergang von Nutzen und Lasten		05/2007	
Gesellschafterdarlehen	in EUR	0,00	
Verkehrswert der Beteiligung	in EUR	15.927.523,62	<b>15.927.523,62</b>
Anteil am Fondsvermögen	in %	2,4	<b>2,4</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung gesamt <sup>3)</sup></b>	<b>in EUR</b>	<b>–</b>	
in % des Kaufpreises <sup>3)</sup>		–	
davon Gebühren und Steuern <sup>3)</sup>	in EUR	–	
davon sonstige Kosten <sup>3)</sup>	in EUR	–	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK <sup>3)</sup>	in EUR	–	
Zur Abschreibung verbleibende ANK <sup>3)</sup>	in EUR	–	
Anteil am Fondsvermögen <sup>3)</sup>	in %	–	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum <sup>3)</sup>	in Jahren	–	
<b>Informationen zur Immobilie</b>			
Laufende Nummer			<sup>9)</sup>
Name der Immobilie			
Land			
Lage des Grundstücks			
Art des Grundstücks <sup>1)</sup>			
Projekt/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			
<b>Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilie</b>	<b>in EUR</b>		<b>–</b>
<b>Anschaffungsnebenkosten (ANK) für den Erwerb der Immobilie gesamt <sup>3)</sup></b>	<b>in EUR</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
in % des Kaufpreises <sup>3)</sup>		–	
davon Gebühren und Steuern <sup>3)</sup>	in EUR	–	
davon sonstige Kosten <sup>3)</sup>	in EUR	–	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK <sup>3)</sup>	in EUR	–	
Zur Abschreibung verbleibende ANK <sup>3)</sup>	in EUR	–	
Anteil am Fondsvermögen <sup>3)</sup>	in %	–	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum <sup>3)</sup>	in Jahren	–	
<b>Objektdaten</b>			
Übergang von Nutzen und Lasten			
Bau-/Umbaujahr			
Grundstückgröße	in qm		
Nutzfläche Gewerbe	in qm		
Nutzfläche Wohnen	in qm		
Art der Nutzung <sup>4)</sup>			
Ausstattung <sup>5)</sup>			
<b>Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete	in TEUR		
Restnutzungsdauer	in Jahren		
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete			
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		
Mieteinnahmen 01.07.2018–30.06.2019	in TEUR		
Prognostizierte Mieteinnahmen 01.07.2019–30.06.2020 <sup>6)</sup>	in TEUR		
<b>Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises</b>			

Fußnoten siehe Seite 34

Ergebniszusammenfassung der Vermögensaufstellung, Teil I – Immobilienverzeichnis

<b>Summe Immobilien (von Seite 32)</b>	<b>87.000.000,00 EUR</b>
<b>Summe Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (von Seite 33)</b>	<b>15.927.523,62 EUR</b>
<b>Summe der Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>–</b>

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

<sup>2)</sup> Bei im Bau/Umbau befindlichen Objekten wird der aktuelle Bautenstand ausgewiesen.

<sup>3)</sup> kein Ausweis bei Erwerb oder Nutzen- und Lastenübergang von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Umstellung der Vertragsbedingungen auf das Investmentänderungsgesetz (InvÄndG)

<sup>4)</sup> B = Büro / Archiv  
Kfz = Tiefgarage / Stellplatz  
A = Andere

<sup>5)</sup> K = Klimaanlage  
L = Lasten-, Personenaufzug  
A = Atrium aus Glas verbindet Gebäudeteile  
TG = Tiefgarage

<sup>6)</sup> Die prognostizierten Mieteinnahmen stellen eine Schätzung der Mieteinnahmen im kommenden Geschäftsjahr dar. Die Prognosewerte sind nicht vom Testat der Wirtschaftsprüfer erfasst. Die Angaben basieren auf einer Einzelbetrachtung des Objekts und werden abhängig von der jeweils aktuellen Lage des Objekts zum Zeitpunkt der Abgabe der Prognose erstellt. Aufgrund veränderter Bedingungen während des Geschäftsjahres kann es am Ende des Geschäftsjahres zu einer Abweichung von den prognostizierten Werten kommen. Es kann daher keine Gewährleistung für diese Angaben übernommen werden.

<sup>7)</sup> Gebäude mit weniger als fünf Mietern bzw. bei denen 75 % der Mieteinnahmen von einem einzelnen Mieter erzielt werden; zum Schutz der Interessen der Mieter wird auf die Veröffentlichung der tatsächlichen sowie der prognostizierten Mieteinnahmen verzichtet. Diese werden durch die gutachterliche Bewertungsmiete ersetzt.

<sup>8)</sup> Bei Kapitalgesellschaften wird das Haftkapital angegeben.

<sup>9)</sup> Das Objekt wurde mit Nutzen- und Lastenübergang am 7. Dezember 2016 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 aus dem aktuellsten Gutachten ausgewiesen.

## Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der leer stehenden Flächen zu den Gesamtflächen des Objekts in Prozent. Die Basis für die Berechnung sind die Bruttosollmieten, wobei die leer stehenden 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.

## Mieteinnahmen im Geschäftsjahr

Die Mieteinnahmen des Geschäftsjahres sind die Summe der Nettosollmieten entsprechend den Mietverträgen. Vereinbarte mietfreie Zeiten und Leerstandszeiten werden mit null angesetzt.

## Prognostizierte Mieteinnahmen für das folgende Geschäftsjahr

Die prognostizierten Mieteinnahmen sind die Summe der prognostizierten Nettosollmieten. Vereinbarte mietfreie Zeiten und Leerstandszeiten werden mit null angesetzt. Die Prognose der Mieteinnahmen erfolgt bezogen auf das einzelne Objekt.

## 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 %
<b>Bankguthaben (einschließlich Tages- und Termingelder)</b>		
EUR	576.058.826,61	86,5
CAD	381.876,07	0,1
USD	662,20	0,0
GBP	840.762,07	0,1
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>577.282.126,95</b>	<b>86,7</b>

\* Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2019 siehe Seite 36.

# Vermögensaufstellung, Teil III

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon Forderungen ggü. Mietern: 186.695,00 EUR)	186.695,00		0,0
2. Andere (davon in Fremdwährung: 578.574,05 EUR) (insgesamt in Fremdwährung: 578.574,05 EUR)	<u>18.009.569,81</u>	<b>18.196.264,81</b>	<u>2,7</u> 2,7
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Grundstücksbewirtschaftung	1.452.751,84		0,2
2. anderen Gründen	<u>5.173.328,91</u>	<b>6.626.080,75</b>	<u>0,8</u> 1,0
<b>III. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung: 20.127,47 EUR)		<b>25.623.375,20</b>	3,8
<b>IV. Fondsvermögen</b>		<b>666.156.459,43</b>	100,0
<b>Anteilwert in EUR</b>		<b>9,30</b>	
<b>Umlaufende Anteile in Stück</b>		<b>71.612.582</b>	

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2019 siehe unten.  
Sofern eine Position ausschließlich in Fondswährung besteht, entfällt der Ausweis »davon in Fremdwährung«.

### Fremdwährungen

Die Fremdwährungen betreffen folgende Währungen und wiesen zum Stichtag 30. Juni 2019 folgende Kurse auf:

1,00 EUR = 1,49050 CAD (Kanadische Dollar)

1,00 EUR = 0,89680 GBP (Britische Pfund)

1,00 EUR = 1,13780 USD (US-Dollar)

### Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden

	in Mio.	Kurswert Verkauf EUR	Gesamtergebnis EUR
USD	3,0	2.561.038,07	3.941,41
<b>Summe Geschlossene Positionen</b>		<b>2.561.038,07</b>	<b>3.941,41</b>

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

2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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, wird es 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, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, die nicht auf die Fondswährung Euro lauten, werden zu den – unter Zugrundelegung des Fixings der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA (»Warburg-Fixing«) – ermittelten Devisenkursen in Euro umgerechnet.

Detaillierte Angaben zu den Bewertungsverfahren finden Sie im jeweils gültigen Verkaufsprospekt.

# Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum

Immobilienverkäufe im Berichtszeitraum mit Übergang von Nutzen und Lasten bis 30. Juni 2019

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten bei Ankauf	Verkaufsdatum	Kaufpreis in Mio. EUR	Verkehrswert <sup>1)</sup> in Mio. EUR	Verkaufspreis in Mio. EUR
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>						
<b>Frankreich</b>						
<b>ONYX</b> 92110 Clichy-la-Garenne, 10/12, Rue Marc Bloch	12/2006	03/2009	01/2019	78,5	42,5	k. A. <sup>2)</sup>

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

<sup>2)</sup> Der Verkaufspreis (Kaufpreis) darf aufgrund käuferseitiger (verkäuferseitiger) Kaufvertragsauflage nicht veröffentlicht werden.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2019

	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>		
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon Negativzinsen: 2.383.852,83 EUR)		- 2.383.852,83
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		72.751,11
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung: 545.251,30 EUR)		4.692.388,05
4. Erträge aus Immobilien		523.666,21
<b>Summe der Erträge</b>		<b>2.904.952,54</b>
<b>II. Aufwendungen</b>		
1. Bewirtschaftungskosten		6.727.329,03
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung: - 83,74 EUR)	1.365.709,80	
b) davon Instandhaltungskosten	3.554.607,55	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	1.774.859,34	
d) davon sonstige Kosten	32.152,34	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung: - 445.316,38 EUR)		- 1.272.128,20
3. Abwicklungsvergütung		8.459.408,18
4. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		205.000,00
5. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung: 227.064,89 EUR)		363.735,51
davon Sachverständigenkosten	12.900,00	
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>14.483.344,52</b>
<b>III. Ordentliches Nettoergebnis/Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>-11.578.391,98</b>

	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>		
1. Realisierte Gewinne		7.463.780,30
a) aus Immobilien	276.139,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung: 3.873,20 EUR)	7.183.699,89	
c) Sonstiges davon aus Devisentermingeschäften: 3.941,41 EUR	3.941,41	
2. Realisierte Verluste		38.695.446,81
a) aus Immobilien	38.695.446,81	
<b>Ergebnis aus Verauerungsgeschaften</b>		<b>-31.231.666,51</b>
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>-42.810.058,49</b>
<b>Gesamtkostenquote</b>		
in % des durchschnittlichen NAV (Net Asset Value = Nettofondsvermögen)		1,20 %
<b>Transaktionsabhangige Vergütung</b>		
in % des durchschnittlichen NAV (Net Asset Value = Nettofondsvermögen)		0,5 %
<b>Transaktionskosten</b>		<b>3.712.559,34</b>

Bezüglich der Fremdwährungen und der Devisenkurse zum Stichtag 30. Juni 2019 siehe Seite 36.  
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 840.000 EUR und sind, soweit es sich um Verkaufsvergutungen handelt, in den Verauerungsgewinnen/-verlusten enthalten. Der Depotbank fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Depotbank gewährt keine wiederkehrenden Vermittlungsentgelte als sog. »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 (–2,4 Mio. EUR und 72 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus Verwahrentgelten auf Tages- und Termingelder.

Die **sonstigen Erträge** in Höhe von 4,7 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (1,0 Mio. EUR) sowie sonstige betriebliche Erträge inklusive Umsatzsteuererstattungen (3,7 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** (0,5 Mio. EUR) wurden aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien (einschließlich des im Berichtszeitraum veräußerten Objekts) erzielt und enthalten im Wesentlichen Mieterträge.

## Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 6,7 Mio. EUR enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten (1,4 Mio. EUR), Instandhaltungskosten (3,5 Mio. EUR), Verwaltungskosten (1,8 Mio. EUR) sowie die sonstigen Kosten.

Die **ausländischen Steuern** (–1,3 Mio. EUR) beinhalten Ertragsteuern auf das im Ausland erzielte Einkommen. Dem Aufwand in Höhe von rund 96 TEUR in Fremdwährung stehen Erträge in Höhe von rund 1,4 Mio. EUR aus Steuerrückerstattungen für die Vorjahre sowie Steuerrückerstattungsansprüche für das laufende Jahr gegenüber.

Die **Abwicklungsvergütung** beträgt für den Berichtszeitraum 8,5 Mio. EUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 0,2 Mio. EUR. Hierin sind sowohl die Prüfungs- als auch die Veröffentlichungskosten bzw. Abgrenzungen für den Auflösungs- und Abwicklungsbericht enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (0,4 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Steuer- und Rechtsberatungskosten (gesamt 0,2 Mio. EUR) sowie Verluste aus Immobilien-Gesellschaften (0,1 Mio. EUR), die die Liquidation der Gesellschaft in Großbritannien betreffen.

## Ertragsausgleich

Ein **Ertragsausgleich** auf das Ordentliche Nettoergebnis fiel aufgrund der Einstellung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen nicht an.

## Ordentlicher Nettoertrag

Als Saldo der Aufwendungen und Erträge im Berichtszeitraum ergibt sich das **ordentliche Nettoergebnis** in Höhe von –11,6 Mio. EUR, das im Berichtszeitraum dem **ordentlichen Nettoertrag** entspricht.



## Veräußerungsgeschäfte

Die **realisierten Gewinne** (7,5 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus den in vorherigen Geschäftsjahren veräußerten Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (0,3 Mio. EUR bzw. 7,3 Mio. EUR).

Die **realisierten Verluste** (38,7 Mio. EUR) resultieren aus der Veräußerung der französischen Immobilie ONYX, Clichy-la-Garenne.

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.

## Ergebnis des Geschäftsjahres

Aus der Summe des ordentlichen Nettoertrags und des Ergebnisses aus Veräußerungsgeschäften ergibt sich das **Ergebnis des Geschäftsjahres** von –42,8 Mio. EUR.

## Gesamtkostenquote

Die **Gesamtkostenquote**, bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen, beträgt 1,20 %. Sie enthält die folgenden in der Berichtsperiode angefallenen Positionen: Abwicklungsvergütung sowie sonstige Aufwendungen gemäß der Ertrags- und Aufwandsrechnung (mit Ausnahme von Finanzierungs- und Transaktionskosten).

## Transaktionskosten

Die **Transaktionskosten** (3,7 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Erstattungen aus der finalen Abrechnung der Verkaufsnebenkosten von in vorherigen Geschäftsjahren veräußerten Immobilien sowie die gezahlte Verkaufsvergütung aus der Veräußerung der direkt gehaltenen Immobilien (0,8 Mio. EUR).

Die **transaktionsabhängige Vergütung**, bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen, beträgt 0,5 %.

## Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2019

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	-42.810.058,49	-0,60
3. Zuführung aus dem Sondervermögen <sup>1)</sup>	174.577.209,37	2,44
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>	<b>131.767.150,88</b>	<b>1,84</b>
<b>III. Gesamtausschüttung</b>		
1. Ausschüttung am 25.01.2019	81.638.343,48	1,14
a) Barausschüttung	81.638.343,48	1,14
2. Ausschüttung am 16.07.2019	50.128.807,40	0,70
a) Barausschüttung	50.128.807,40	0,70

<sup>1)</sup> Zur Ausschüttung sind der Vortrag aus dem Vorjahr, der ordentliche Nettoertrag sowie die realisierten Gewinne verfügbar. Im Ergebnis des Geschäftsjahres sind mit 38.695.446,81 EUR realisierte Verluste verrechnet (vgl. Ertrags- und Aufwandsrechnung, Seiten 38 ff.); diese sind in der Zuführung aus dem Sondervermögen enthalten. Darüber hinaus enthält die Zuführung aus dem Sondervermögen auch AfA für ausländische Immobilien.

Am 25. Januar 2019 erfolgte eine Ausschüttung (Substanzauszahlung) in Höhe von 81.638.343,48 EUR bzw. 1,14 EUR je Anteilschein. Am 16. Juli 2019 erfolgte eine weitere Ausschüttung (Substanzauszahlung) in Höhe von 50.128.343,48 EUR bzw. 0,70 EUR je Anteilschein. Insgesamt wurden für das Geschäftsjahr somit 1,84 EUR je Anteilschein ausgeschüttet; dies ergibt eine Gesamtausschüttung in Höhe von 131.767.150,88 EUR.

Darüber hinaus erfolgte am 10. Juli 2018 bereits eine Ausschüttung in Höhe von 215.553.871,82 EUR bzw. 3,01 EUR je Anteilschein, sodass seit Beginn des Geschäftsjahres insgesamt 347.321.022,70 EUR bzw. 4,85 EUR je Anteilschein ausbezahlt wurden.

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

	Substanz- auszahlung* EUR	je Anteil EUR	Ertragsanteil der Ausschüttung EUR	je Anteil EUR	Gesamt- ausschüttung EUR	je Anteil EUR
1. Ausschüttung vom 10. April 2012	0,00	0,00	200.515.229,60	2,80	200.515.229,60	2,80
2. Ausschüttung vom 8. Oktober 2012	0,00	0,00	93.096.356,60	1,30	93.096.356,60	1,30
3. Ausschüttung vom 26. November 2012	0,00	0,00	71.612.582,00	1,00	71.612.582,00	1,00
4. Ausschüttung vom 27. Mai 2013	0,00	0,00	150.386.422,20	2,10	150.386.422,20	2,10
5. Ausschüttung vom 25. November 2013	0,00	0,00	150.386.422,20	2,10	150.386.422,20	2,10
6. Ausschüttung vom 2. Juni 2014	45.370.609,50	0,63	26.241.972,50	0,37	71.612.582,00	1,00
7. Ausschüttung vom 9. Dezember 2014	0,00	0,00	150.386.422,20	2,10	150.386.422,20	2,10
8. Ausschüttung vom 6. Oktober 2015	0,00	0,00	214.837.746,00	3,00	214.837.746,00	3,00
9. Ausschüttung vom 22. Juni 2016	0,00	0,00	143.225.164,00	2,00	143.225.164,00	2,00
10. Ausschüttung vom 25. Oktober 2016	652.354.400,43	9,11	63.771.419,57	0,89	716.125.820,00	10,00
11. Ausschüttung vom 22. Juni 2017	155.957.590,55	2,18	58.880.155,45	0,82	214.837.746,00	3,00
12. Ausschüttung vom 21. Dezember 2017	206.244.236,16	2,88	0,00	0,00	206.244.236,16	2,88
13. Ausschüttung vom 10. Juli 2018	215.553.871,82	3,01	0,00	0,00	215.553.871,82	3,01
14. Ausschüttung vom 25. Januar 2019	81.638.343,48	1,14	0,00	0,00	81.638.343,48	1,14
15. Ausschüttung vom 16. Juli 2019	50.128.807,40	0,70	0,00	0,00	50.128.807,40	0,70
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.407.247.859,34</b>	<b>19,65</b>	<b>1.323.339.892,32</b>	<b>18,48</b>	<b>2.730.587.751,66</b>	<b>38,13</b>

\* investmentrechtliche Substanzauszahlung

# Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2019

	EUR	EUR
<b>I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes</b>		<b>958.086.795,68</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr am 10. Juli 2018		-215.553.871,82
2. Ausschüttung am 25. Januar 2019		-81.638.343,48
3. Ordentlicher Nettoertrag		-11.578.391,98
4. Realisierte Gewinne		7.463.780,30
5. Realisierte Verluste		-38.695.446,81
6. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		48.071.937,54
davon Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Immobilien	48.075.600,72	
davon Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Devisentermingeschäften	-4.160,02	
davon Bewertungsergebnis Währungspositionen	496,84	
<b>II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes</b>		<b>666.156.459,43</b>

## 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 666,2 Mio. EUR.

### 1) Ausschüttung für das Vorjahr

Der KanAm grundinvest Fonds wird abgewickelt und ausgezahlt. Künftige Ausschüttungen beinhalten sowohl Ertrags- als auch Substanzbestandteile.

### 2) Ausschüttung

Im Zuge der Abwicklung des Sondervermögens erfolgte am 25. Januar 2019 eine Ausschüttung in Höhe von 81,6 Mio. EUR.

### 3) Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

### 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.

Die realisierten Gewinne resultieren im Wesentlichen aus den in vorigen Geschäftsjahren veräußerten Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (siehe Ertrags- und Aufwandsrechnung).

### 5) Realisierte Verluste

Die realisierten Verluste resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung der französischen Immobilie ONYX, Clichy-la-Garenne (siehe Ertrags- und Aufwandsrechnung).

### 6) Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste

Die Nettowertveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen 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.

Des Weiteren werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen berücksichtigt.

## Anlageergebnis zum 30. Juni 2019 nach BVI-Berechnungsmethode

<b>Anlageerfolg p.a.</b>	<b>0,6%</b>
Ausschüttung je Anteil am 10. Juli 2018	3,01 EUR
Ausschüttung je Anteil am 25. Januar 2019	1,14 EUR
Wertentwicklung je Anteil im Berichtszeitraum	-4,07 EUR
<b>Gesamtergebnis je Anteil</b>	<b>0,08EUR</b>

## Entwicklung des KanAm grundinvest Fonds

Auflagedatum: 15. November 2001	30.06.2019 in Mio. EUR	30.06.2018 in Mio. EUR	30.06.2017 in Mio. EUR	30.06.2016 in Mio. EUR
Immobilien	87,0	120,8	164,9	1.285,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	15,9	18,4	15,7	534,7
Bankguthaben	577,3	845,9	1.003,0	190,5
Sonstige Vermögensgegenstände	18,2	23,7	59,9	213,1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	32,2	50,7	84,6	160,8
<b>Fondsvermögen</b>	<b>666,2</b>	<b>958,1</b>	<b>1.158,9</b>	<b>2.063,2</b>
Anteilumlauf in Stück	71.612.582	71.612.582	71.612.582	71.612.582
Anteilwert in EUR	9,30	13,37	16,18	28,81
Ausschüttung je Anteil in EUR <sup>1)</sup>	0,70	3,01	–	10,00
<b>Tag der Ausschüttung</b>	16.07.2019	10.07.2018	–	25.10.2016
Ausschüttung am 25. Januar 2019 je Anteil in EUR	1,14	–	–	–
Ausschüttung am 21. Dezember 2017 je Anteil in EUR	–	2,88	–	–
Ausschüttung am 22. Juni 2017 je Anteil in EUR	–	–	3,00	–
Ausschüttung am 22. Juni 2016 je Anteil in EUR	–	–	–	2,00
Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr je Anteil in EUR <sup>1)</sup>	1,84	5,89	3,00	12,00
Anlageerfolg p.a.	0,6 %	0,4 %	1,3 %	–2,4 %

<sup>1)</sup> Der KanAm grundinvest Fonds wird abgewickelt und ausgezahlt. Die Zusammensetzung der Auszahlung aus Substanz und Ertrag ist auf Seite 43 dargestellt.

# Vermerk des Abschlussprüfers

An die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg

## Prüfungsurteil

Wir haben den Abwicklungsbericht des Sondervermögens KanAm grundinvest Fonds – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Abwicklungsbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes (InvG) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Abwicklungsberichts in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation »Abwicklungsbericht« – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Abs. 3 InvRBV sowie unseres Vermerks. Unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Abs. 3 InvRBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir diesbezüglich weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Abwicklungsbericht nach § 16 InvRBV oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abwicklungsbericht

Die gesetzlichen Vertreter der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien sind verantwortlich für die Aufstellung des Abwicklungsberichts, der den Vorschriften des deutschen InvG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Abwicklungsbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Abwicklungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Abs. 3 InvRBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abwicklungsbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Abwicklungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abwicklungsbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Abwicklungsberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien bei der Aufstellung des Abwicklungsberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abwicklungsberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Abwicklungsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen InvG ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 20. September 2019

### **Deutsche Baurevision GmbH** Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Albert Dirnaichner  
Wirtschaftsprüfer

Kai Cullmann  
Wirtschaftsprüfer



# Steuerliche Hinweise (Darstellung der Rechtslage seit dem 1. Januar 2018)

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorserträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung

angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds befindet sich seit dem 1. Januar 2017 in Abwicklung. Mangels anderer Aussagen der Finanzverwaltung gibt es hinsichtlich der Anwendbarkeit von Teilfreistellungen keine Übergangsregelungen. Demzufolge können die Verwahrstellen keine solchen Freistellungen im Rahmen der Ausschüttungen berücksichtigen.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Für Sondervermögen in Abwicklung ist jedoch die Anwendung von § 17 InvStG von besonderer Bedeutung, da hiernach nur der tatsächliche Wertzuwachs eines Kalenderjahres vom Anleger zu versteuern ist. Wir verweisen insoweit auf die steuerlichen Informationen zu den Ausschüttungen ab 2018 auf der Website <https://www.grundinvestfonds.de>.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend »NV-Bescheinigung«).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

#### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation der Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses nach dem Bewertungsgesetz, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds befindet sich seit dem 1. Januar 2017 in Abwicklung. Mangels anderer Aussagen der Finanzverwaltung gibt es hinsichtlich der Anwendbarkeit von Teilfreistellungen keine Übergangsregelungen. Demzufolge können die Verwahrstellen keine solchen Freistellungen im Rahmen der Ausschüttungen berücksichtigen.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Für Sondervermögen in Ab-

wicklung ist jedoch die Anwendung von § 17 InvStG von besonderer Bedeutung, da hiernach nur der tatsächliche Wertzuwachs eines Kalenderjahres vom Anleger zu versteuern ist. Wir verweisen insoweit auf die steuerlichen Informationen zu den Ausschüttungen ab 2018 auf der Website <https://www.grundinvestfonds.de>.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend »NV-Bescheinigung«).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds befindet sich seit dem 1. Januar 2017 in Abwicklung. Mangels anderer Aussagen der Finanzverwaltung gibt es hinsichtlich der Anwendbarkeit von Teilfreistellungen keine Übergangsregelungen. Demzufolge können die Verwahrstellen keine solchen Freistellungen im Rahmen der Ausschüttungen berücksichtigen.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrages bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen

werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des

öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahrs vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahrs.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

#### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds befindet sich seit dem 1. Januar 2017 in Abwicklung. Mangels anderer Aussagen der Finanzverwaltung gibt es hinsichtlich der Anwendbarkeit von Teilfreistellungen keine Übergangsregelungen. Demzufolge können die Verwahrstellen keine solchen Freistellungen im Rahmen der Ausschüttungen berücksichtigen.

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Für Sondervermögen in Abwicklung ist jedoch die Anwendung von § 17 InvStG von besonderer Bedeutung, da hiernach nur der tatsächliche Wertzuwachs eines Kalenderjahres vom Anleger zu versteuern ist. Wir verweisen insoweit auf die steuerlichen Informationen zu den Ausschüttungen ab 2018 auf der Website <https://www.grundinvestfonds.de>.

#### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses nach dem Bewertungsgesetz, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds befindet sich seit dem 1. Januar 2017 in Abwicklung. Mangels anderer Aussagen der Finanzverwaltung gibt es hinsichtlich der Anwendbarkeit von Teilfreistellungen keine Übergangsregelungen. Demzufolge können die Verwahrstellen keine solchen Freistellungen im Rahmen der Ausschüttungen berücksichtigen.

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Für Sondervermögen in Abwicklung ist jedoch die Anwendung von § 17 InvStG von besonderer Bedeutung, da hiernach nur der tatsächliche Wertzuwachs eines Kalenderjahres vom Anleger zu versteuern ist. Wir verweisen insoweit auf die steuerlichen Informationen zu den Ausschüttungen ab 2018 auf der Website <https://www.grundinvestfonds.de>.

#### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

## Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist, ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilieneträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Der Fonds befindet sich seit dem 1. Januar 2017 in Abwicklung. Mangels anderer Aussagen der Finanzverwaltung gibt es hinsichtlich der Anwendbarkeit von Teilfreistellungen keine Übergangsregelungen. Demzufolge können die Verwahrstellen keine solchen Freistellungen im Rahmen der Ausschüttungen berücksichtigen.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

#### Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

#### Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahrs enthalten ist.

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

#### Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung<sup>1)</sup> zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

#### Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steu-

erabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

#### Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

#### Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

#### Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h., dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung<sup>2)</sup>, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

#### Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden »CRS«). Der

<sup>1)</sup> § 37 Abs. 2 AO

<sup>2)</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB



CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und der Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen

an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

#### Gründerwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

#### 3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen KanAm grundinvest Fonds nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2019 mindestens 716.126 Anteile am KanAm grundinvest Fonds hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen KanAm grundinvest Fonds zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Adresse: M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, c/o KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Abteilung Steuern, MesseTurm, 60308 Frankfurt am Main), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.



# Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttungen

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR
Ausschüttung je Anteil am 25. Januar 2019	1,1400
abzgl. 0 % Teilfreistellung gemäß § 20 (3) Nr. 1 InvStG je Anteil (= »steuerfreier Anteil der Ausschüttung«)	0,0000
=> zu versteuernder Betrag je Anteil (»steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung«)	1,1400
davon 25 % Kapitalertragsteuer *	0,2850
davon 5,5 % Solidaritätszuschlag *	0,0157
Beim voll steuerpflichtigen Anleger verbleibender Ausschüttungsbetrag	0,8393

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR
Ausschüttung je Anteil am 16. Juli 2019	0,7000
abzgl. 0 % Teilfreistellung gemäß § 20 (3) Nr. 1 InvStG je Anteil (= »steuerfreier Anteil der Ausschüttung«)	0,0000
=> zu versteuernder Betrag je Anteil (»steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung«)	0,7000
davon 25 % Kapitalertragsteuer *	0,1750
davon 5,5 % Solidaritätszuschlag *	0,0096
Beim voll steuerpflichtigen Anleger verbleibender Ausschüttungsbetrag	0,5154

\* vorläufige Besteuerung zum Zeitpunkt der Ausschüttung

Aufgrund der Änderung des Investmentsteuergesetzes entfallen seit dem 1. Januar 2018 die sog. §-5-Bescheinigungen. Seit diesem Zeitpunkt kommt insbesondere § 17 InvStG für abwickelnde Sondervermögen zur Anwendung.

## Steuerliche Informationen bezüglich Ausschüttungen des KanAm grundinvest Fonds nach dem 1. Januar 2018

Ausschüttungen eines Investmentfonds sind nach dem neuen Investmentsteuergesetz (InvStG) steuerpflichtig. Für Offene Immobilienfonds sind grundsätzlich sog. Teilfreistellungen (60 bzw. 80 %) der Ausschüttungen vorgesehen. Aufgrund fehlender Übergangs- bzw. Anwendungsvorschriften kann für den KanAm grundinvest Fonds leider keine dieser Regelungen geltend gemacht werden. Bedingt durch die Abwicklung des Sondervermögens können hierfür maßgebliche Kriterien (Immobilienquote mindestens 51 %) nicht eingehalten werden. Die depotführenden Stellen sind daher verpflichtet, auf den Gesamtbetrag der Ausschüttung, sofern

keine persönlichen Freistellungsmöglichkeiten wie z.B. eine NV-Bescheinigung oder Ähnliches vorliegen, Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag einzubehalten und an die Finanzverwaltung abzuführen. Innerhalb des nach § 17 InvStG bestimmten Zeitraumes von fünf Jahren nach Übergang auf die Verwahrstelle unterliegt der endgültigen Steuerpflicht jedoch »nur« der tatsächliche Wertzuwachs innerhalb eines Kalenderjahres (die Fünfjahresfrist beginnt frühestens am 1. Januar 2018 mit Einführung des neuen Investmentsteuergesetzes). Diesen Wert kann die depotführende Stelle erst nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres ermitteln. Die jeweiligen Kreditinstitute haben den ursprünglichen Steuereinkbehalt zu korrigieren und den Unterschiedsbetrag an die Anleger auszusahlen.

Die Berechnung der Kapitalertragsteuer je Privatanleger erfolgt für inländische Privatanleger unter der Annahme, dass keine NV-Bescheinigung vorliegt oder der Freistellungsauftrag in voller Höhe ausgeschöpft ist.

**KanAm grundinvest Fonds**

unter der Verwaltung der Depotbank

M.M.Warburg & CO (AG & Co.)

Kommanditgesellschaft auf Aktien

Ferdinandstraße 75

20095 Hamburg

Tel. +49-40-32 82 0

Fax +49-40-3618 10 00

[www.mmwarburg.de](http://www.mmwarburg.de)

[www.grundinvestfonds.de](http://www.grundinvestfonds.de)