



Nr. 5 | 13. Mai 2013

 [Druckversion \(PDF\)](#)

## **KanAm grundinvest Fonds – Erfolgreiche Verkäufe in Nordamerika**

- Zwei erfolgreiche Immobilienverkäufe in den USA und Kanada
- Anteilpreissteigerung um 0,07 EUR (0,15%)

### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

nachfolgend informieren wir Sie über zwei weitere erfolgreiche Immobilienveräußerungen im Rahmen der Agenda 2016, deren Verkaufserlöse die geplante Ausschüttung im ersten Halbjahr 2013 bestimmen.

#### **1. Midtown I & II – die größte Fondsimmoblie in den USA wurde über Verkehrswert verkauft**

Der Gebäudekomplex Midtown I und II in Atlanta, USA, wurde im Dezember 2007 erworben. Mieter ist der Telekommunikationskonzern AT&T, der die Gesamtfläche von rund 74.000 qm mit einer Laufzeit von zehn Jahren bis zum Dezember 2017 angemietet hat. Das Objekt hat einen zuletzt festgestellten Verkehrswert von 202 Mio. USD.

Ende April konnte das Objekt für rund 205 Mio. USD verkauft werden. Abzüglich der anfallenden üblichen Veräußerungskosten verbleibt ein Erlös an Liquidität von rund 200 Mio. USD oder rund 153 Mio. EUR.



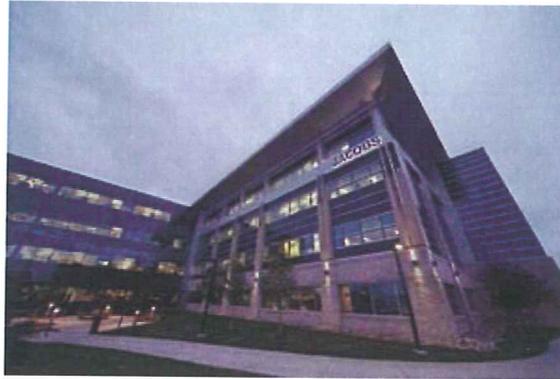
Vom Verkaufspreis muss zunächst für die amerikanischen Steuerbehörden ein Quellensteuerbetrag von rund 16 Mio. EUR als Sicherheit temporär einbehalten werden. Dieser Betrag wird nach unseren bisherigen Erfahrungen nach vier bis sechs Monaten von den Behörden freigegeben und steht dann zur Auszahlung an die Anleger zur Verfügung.

**Leistung im Vorfeld für den Anleger:** Das Darlehen für das Objekt haben wir mit Blick auf die Verkaufsplanung schon im Dezember 2012 vollständig getilgt, sodass ein aktueller Nettoerlös von

rund 137 Mio. EUR für den **KanAm grundinvest Fonds** zur Verfügung steht.

## 2. Über Verkehrswert verkauft: Jacobs Building in Calgary, Kanada

Mit dem Jacobs Building wurde im September 2008 das erste Objekt in einem völlig neu zu erschließenden Büro- und Wohnstandort im Randgebiet von Calgary erworben. Mieter ist Jacobs Canada Inc., der weltweit zweitgrößte Anbieter für technische Ingenieurdienstleistungen mit über 60.000 Beschäftigten. Mit dem Headquarters in Kanada hatte Jacobs Engineering die Gesamtfläche von rund 34.000 qm bis zum Jahr 2023 angemietet.



Der Standort hat sich entsprechend unseren damaligen Vorstellungen prosperierend entwickelt. Damit konnte der zuletzt festgestellte Verkehrswert von rund 160,5 Mio. CAD (Kanadische Dollar) beim Verkauf deutlich übertroffen werden. Der Verkaufspreis beträgt 171 Mio. CAD, aktuell also rund 129 Mio. EUR. Käufer ist ein Investmenthaus, das im Auftrag von amerikanischen Großunternehmen tätig ist.

Auch von den kanadischen Steuerbehörden wird bei einem Verkauf durch einen ausländischen Investor ein temporärer Quellensteuereinbehalt wie beim Verkauf des Objekts AT&T in den USA vorgenommen. Dieser ist in Kanada jedoch wesentlich höher als in den USA und beträgt bei dem Verkauf von Jacobs Building rund 60 Mio. EUR. Dem **KanAm grundinvest Fonds** fließen aus diesem Verkauf nach Abzug der anfallenden üblichen Veräußerungsnebenkosten daher zunächst lediglich rund 66 Mio. EUR an Liquidität zu. Nach Prüfung der Quellensteuerberechnung und Abzug der voraussichtlich tatsächlich anfallenden kanadischen Ertragsteuer erfolgt ähnlich der Vorgehensweise in den USA die Freigabe des Einbehalts für den **KanAm grundinvest Fonds**. Dies kann ebenfalls einige Monate dauern.

**Leistung im Vorfeld für den Anleger:** Das Darlehen für dieses Objekt in Höhe von 100 Mio. CAD wurde auf ein anderes Objekt in Kanada übertragen. Somit entfällt eine Rückzahlung in Verbindung mit dem Verkaufserlös. Aktuell steht aus dem Verkauf Jacobs Building deshalb der Betrag von 66 Mio. EUR als Liquidität zur Verfügung.

### Leichte Anteilpreissteigerung

Durch den erfolgreichen Verkauf der beiden Objekte erhöht sich der Anteilpreis mit Wirkung zum 14. Mai 2013 von zurzeit 45,66 EUR um 0,07 EUR auf 45,73 EUR.

### Zusammenfassung:

Mit dem Verkauf dieser beiden großvolumigen Objekte liegen wir im Plan der **Agenda 2016** für das erste Halbjahr 2013. Insgesamt wurden dabei über 280 Mio. EUR an Verkaufserlösen erreicht. Leider wird davon durch die Finanzbehörden vor Ort temporär ein nicht unerheblicher Betrag von über 76 Mio. EUR einbehalten. Wir gehen jedoch zuversichtlich davon aus, die Quellensteuerfreigaben in der zweiten Jahreshälfte 2013, spätestens im ersten Halbjahr 2014, im Rahmen der weiteren Ausschüttungen an die Anleger berücksichtigen zu können.

## 3. Voraussichtlich letzte Maiwoche Ausschüttung für das erste Halbjahr 2013

Momentan wird die Höhe der Ausschüttung steuerrechtlich geprüft. Wir gehen davon aus, dass wir den Anlegern in der letzten Maiwoche 2013 die nunmehr vierte Ausschüttung zur Verfügung stellen

können. Den genauen Betrag werden wir Ihnen nach Abschluss aller relevanten Prüfungen umgehend bekannt geben. Wir bitten Sie noch um etwas Geduld.

## Mit freundlichen Grüßen

Andrea Nies  
Marketing/Vertrieb

KanAm Grund  
Kapitalanlagegesellschaft mbH  
MesseTurm  
60308 Frankfurt am Main

Telefon 0800-589 1035

E-Mail: [vertrieb@kanam-grund.de](mailto:vertrieb@kanam-grund.de)  
Internet: [www.kanam-grund.de](http://www.kanam-grund.de)

### »Agenda 2016« – einfach erklärt (10-minütiges Video)

 In der Agenda 2016 hat KanAm Grund alle Strategien und Faktoren zusammengestellt, die den ergebnisorientierten Verkauf des gesamten Immobilienportfolios über einen Zeitraum von fast fünf Jahren zur Leitlinie machen. Sollte die Agenda 2016 Ihnen nicht vorliegen, so können Sie diese [hier](#) downloaden oder [hier](#) als Broschüre bestellen. Zudem finden Sie unter [Aktuelle Informationen 2013](#) auf unserer Internetseite die wichtigsten fondsnewsletter aufgeführt.

Hinweis: Diese Mail stellt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung dar. Die in dieser Mail enthaltenen Einschätzungen und Prognosen beruhen auf sorgfältigen Recherchen, jedoch kann die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Steuerliche Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Für den Erwerb von *KanAm grundinvest Fonds-/KanAm US-grundinvest Fonds*-Anteilen ist ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht sowie der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen maßgeblich. Diese Unterlagen stehen Ihnen wie gewohnt in unserem PartnerPortal zum Bestellen und zum Download zur Verfügung.

Vorsitzender des Aufsichtsrats:	Dietrich von Boetticher
Geschäftsführer:	Olivier Catusse, Heiko Hartwig, Hans-Joachim Kleinert, Matti Kreutzer
Sitz der Gesellschaft:	Frankfurt am Main
Registergericht: Registernr.:	Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 52360

---

Die übermittelten Informationen richten sich ausschließlich an den Empfänger oder das entsprechende Unternehmen. Jegliche Überprüfung, Übertragung, Verbreitung oder anderes Handeln auf Basis dieser Informationen durch andere Personen oder Unternehmen als die Adressaten ist verboten. Falls Sie diese E-Mail versehentlich empfangen haben, kontaktieren Sie bitte den Versender dieser E-Mail und löschen Sie diese von Ihrem Computer. Wir haben Vorkehrungen getroffen, um das Risiko von Viren zu minimieren, jedoch möchten wir Sie auf Virusprüfungen hinweisen. Für durch Viren entstandene Schäden oder Verluste kann keine Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass eingehende E-Mails automatisch geprüft und potenzielle Viren oder unaufgeforderte Mails aus Werbezwecken gelöscht werden.

---

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer. We have taken precautions to minimise the risk for sending software viruses, but we advise you to carry out virus checks. We cannot accept liability for any loss or damage caused by software viruses.

Please note that incoming emails will be automatically scanned to eliminate potential viruses and unsolicited promotional emails.