

# KanAm-Gruppe

## Initiator

### KanAm Grundbesitz GmbH

Widenmayerstraße 3  
80538 München  
Telefon: 089/21 01 01 - 0  
Telefax: 089 / 21 01 01 - 18  
Internet: www.kanam.de

Die KanAm Grundbesitz verantwortet innerhalb der Unternehmensgruppe die geschlossenen Fonds. Die mit drei Millionen Euro Kapital ausgestattete KanAm International fungiert als Holding für die Verwaltung der Gruppe. Ihre Anteile werden von der KanAm KG gehalten, deren Gesellschafter nicht aufgeführt werden. Gesellschafter der amerikanischen KanAm-Unternehmen und Aufsichtsräte der KanAm International sind unter anderem Dietrich von Boetticher und Franz Freiherr von Perfall. Neben den geschlossenen hat die Gruppe auch drei offene Immobilienfonds aufgelegt, die nicht Gegenstand dieser Leistungsbilanz-Analyse sind.

<b>Sitz:</b>	München
<b>Gründungsjahr:</b>	1976
<b>Grundkapital:</b>	25.565 EUR
<b>Geschäftsführer:</b>	Karlheinz Fichtl Jürgen Göbel
<b>Gesellschafter:</b>	KanAm International GmbH
<b>Verbundene Unternehmen:</b>	KanAm Fondsverwaltung KG KanAm Real GmbH KanAm L.L.C. (USA) KanAm, LP (USA) WestWind Capital Partners, LP (USA)
<b>Analysegrundlage:</b>	Leistungsbilanz 2005 vom 30.11. 2006

## Executive Summary



<b>Emissionserfahrung:</b>	Die KanAm-Gruppe verfügt über außergewöhnlich große Emissionserfahrung.
<b>Vollständigkeit:</b>	Die Leistungsbilanz ist nur teilweise vollständig.
<b>Investition und Exits:</b>	Die Investitionen wurden zum Teil an aktuelle Entwicklungen angepasst. Die bisherigen Exits brachten ausgezeichnete Ergebnisse.
<b>Zielerreichung:</b>	Die Ergebnisse der noch laufenden Fonds sind – soweit ersichtlich – insgesamt gut.
<b>Testat:</b>	Die Zahlen werden von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt.



**Gesamtbewertung: Eine sehr gute Leistungsbilanz**

## Fazit

Die KanAm-Gruppe ist ein außergewöhnlich erfahrener Initiator, der sich bei seinen geschlossenen Fonds ausschließlich auf Immobilien in den USA und Deutschland konzentriert. Daneben basiert die Bewertung der Leistungsbilanz mit „sehr gut“ vor allem auf den Ergebnissen der bereits abgeschlossenen Fonds: Die Exits weisen insgesamt ausgezeichnete Resultate aus. Bei den noch laufenden Beteiligungen sind hingegen einige Abweichungen von den Planwerten zu verzeichnen, insbesondere bei den deutschen Fonds. Wegen fehlender Angaben zu den kumulierten Einnahmen und Ausgaben ist zudem ein zentraler Soll-Ist-Vergleich nicht möglich. Die Richtigkeit der aufgeführten Zahlen wird durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestätigt.

Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse bewertet Leistungsbilanzen von Initiatoren geschlossener Fonds nach dem Informationswert sowie dem in der Leistungsbilanz dokumentierten Erfolg des Initiators. In vier Kategorien stellt das DFI jeweils auf einer sechs Wertungsstufen umfassenden Skala seine Einschätzung der Leistungsbilanz bzw. der Initiatorenleistung dar. Die Gesamtbewertung ist eine wertende Gesamtschau der Zwischenergebnisse. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse basiert ausschließlich auf den in der Leistungsbilanz veröffentlichten Informationen, welche von der DFI GmbH nicht auf Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft werden. Außerhalb der Leistungsbilanz bzw. nach Drucklegung der Leistungsbilanz veröffentlichte oder verfügbare Informationen finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie in der Analyse ausdrücklich erwähnt sind. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse bewertet die Entwicklung bisheriger Fonds des Initiators in der Vergangenheit. Sie trifft keine Aussagen zur Qualität und den Erfolgsaussichten seiner aktuellen oder zukünftigen Angebote und enthält keine Bonitätsprüfung. Mit der DFI-Leistungsbilanz-Analyse wird keine Kauf- oder Vermittlungsempfehlung der Produkte des Initiators ausgesprochen. Beurteilung durch die DFI GmbH erfolgt ohne Haftungsobliegenheit.

### Bewertungsstufen

sehr schwach



schwach



befriedigend



gut



sehr gut



ausgezeichnet



## Emissionserfahrung

Die KanAm-Gruppe zählt zu den ältesten Initiatoren geschlossener Fonds in Deutschland. Den ersten US-Immobilienfonds legte sie 1980 auf, 1983 folgte der erste Deutschland-Immobilienfonds. Insgesamt haben die platzierten Fonds ein Volumen von (umgerechnet) etwa 3,7 Milliarden Euro. Ein Großteil der US-Fonds investierte in Shopping Malls der Mills Corp., einer US-Immobilien-AG (REIT), die 2007 von einer anderen börsennotierten Immobiliengruppe übernommen wurde. Laut Leistungsbilanz hat die KanAm-Gruppe seit ihrer Gründung (inklusive der offenen Fonds) insgesamt 11,8 Milliarden Euro in mehr als 100 Gewerbe-Immobilien in den USA und Europa angelegt.

**Fazit Emissionserfahrung:** Die KanAm-Gruppe verfügt über außergewöhnlich große Emissionserfahrung.

Branche	erster Fonds	Anzahl Fonds	Gesamtinvestition	Eigenkapital
Immobilien Deutschland	1983	13	532,9	199,8
Immobilien USA *	1980	24	3.152,8	1.063,18,9
Gesamt *	1980	37	3.685,7	1.262,9

\* Umrechnung: jeweiliger Jahresmittelkurs US-Dollar pro Euro

in Mio.

Die Bewertung erfolgt anhand der Dauer der Emissionstätigkeit sowie Anzahl und Volumen der bisherigen Fonds des Initiators. Berücksichtigt wird auch die Positionierung zur Emissionserfahrung anderer Häuser der jeweiligen Branche.

## Vollständigkeit

Die Leistungsbilanz umfasst rund 50 Seiten und ist optisch ansprechend aufgemacht. Allerdings fehlen mit den Soll-Ist-Vergleichen für die Investitionsphasen und für die kumulierten Einnahmen und Ausgaben (bzw. Einnahmenüberschuss) wichtige Gegenüberstellungen. Die Erläuterungen zu den Abweichungen könnten zudem ausführlicher sein und auch auf die Folgen der Turbulenzen eingehen, die Mills ab Anfang 2006 zu überstehen hatte. Die Unternehmen der KanAm-Gruppe werden mit den wesentlichen Eckdaten vorgestellt, die Gesellschaftsverhältnisse sind jedoch nicht vollständig angegeben. Zu den Geschäftsführern der einzelnen Gesellschaften finden sich Lebensläufe, allerdings nicht zu allen Direktoren der amerikanischen Gesellschaften. Die Leistungsbilanz enthält eine Bescheinigung der Allrevision Dornhof Kloss und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, hinsichtlich der Richtigkeit der Prospektwerte (ggf. angepasst an das tatsächliche Platzierungsvolumen) sowie der tatsächlich realisierten Werte.

## Fazit Vollständigkeit:

Die Leistungsbilanz ist nur teilweise vollständig.

	DFI-Anforderungen erfüllt?		
	ja	teilweise	nein
<b>Allgemeine Angaben</b>			
Angaben zur Unternehmensgruppe		•	
Angaben zu den verantwortlichen Personen		•	
Abbildung aller emittierten Fonds	•		
Angaben zu rückabgewickelten Fonds	• *		
Angaben über laufende Emissionen	• **		
<b>Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung</b>			
Soll-/Ist-Vergleich Investitionsphase			•
Erläuterungen zu Abweichungen		•	
Soll-/Ist-Vergleich Betriebsphase		•	
Angabe steuerlicher Anerkennungsstand	•		
Entwicklung nach Stichtag/Aussicht		•	

\* Rückabwicklungen wurden angabegemäß nicht vorgenommen \*\* Ende 2005 bestanden keine laufenden Emissionen

Die Bewertung bestimmt sich nach der Vollständigkeit der Leistungsbilanz gemäß dem DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalog. Das Fehlen oder Vorliegen von Informationen wird entsprechend der Relevanz für den Informationsgehalt der Leistungsbilanz gewichtet.

## Investition und Exits

Die Leistungsbilanz enthält keinen Soll-Ist-Vergleich der Investitionsphasen. Ein Abgleich mit Analysen der Rating-Agentur G.U.B. (wie das DFI ein Unternehmen der cash.medien AG) weist deutliche Abweichungen aus, zum Teil wurden die Fonds um weitere Objekte ergänzt. Angabegemäß sah der „prospekt- und konzeptionsgemäße Planungsvorbehalt“ dies vor. 18 Fonds wurden bis Ende 2005 bereits wieder aufgelöst. Der Kapitalrückfluss entspricht bei den deutschen Fonds einem Nachsteuergewinn von durchschnittlich 15,9 Prozent auf das jeweils effektiv eingesetzte Kapital pro Jahr und bei den US-Beteiligungen einem Anlageerfolg von 15,7 Prozent pro Jahr vor Steuern. Nach Angaben von KanAm erhielten die Anleger zum Teil wahlweise eine Barabfindung oder Mills-Anteile (in Aktien umtauschbare L.P.-Anteile). Ende 2006 schloss KanAm zwei weitere US-Fonds durch den Verkauf der Objekte sehr erfolgreich ab.

**Fazit Investition und Exits:** Die Investitionen wurden zum Teil an aktuelle Entwicklungen angepasst. Die bisherigen Exits brachten ausgezeichnete Ergebnisse.

Branche	Investitionsvolumen (Anzahl Fonds *)			Steuerliches Ergebnis (Anzahl Fonds *)			Exits (Durchschnittswerte)	
	geringer	Im Plan	höher	besser	im Plan	schlechter	Anzahl	Kapitalrückfluss
Immobilien Deutschland	k.A.	k.A.	k.A.	3	3	0	6	158,9 %
Immobilien USA	k.A.	k.A.	k.A.	-	-	-	12 **	287,1 %
Gesamt	-	-	-	3	3	0	18 **	244,4 %

\* Restliche Fonds keine Angabe oder keine Planwerte \*\* inklusive einem Teil-Exit.

Im Plan = Planwert +/- 5%. Kapitalrückfluss = Gesamtrückfluss an die Anleger nach Steuern (bei Spitzensteuersatz) inklusive Rückführung der Einlage; bei US-Fonds vor Steuern.

## Zielerreichung

Die noch laufenden US-Fonds schütten kumuliert mit einer Ausnahme wie vorgesehen oder besser aus. Insgesamt erreichen sie 101 Prozent der Planwerte. Zu beachten ist, dass bei acht US-Fonds die Planzahlen nach Veränderungen des Eigenkapitals dem tatsächlichen Kapitalbedarf angepasst wurden. In zwei Fällen enthielt der Prospekt keine Prognose (ein Soll-Ist-Vergleich ist also nicht möglich), und bei einem Fonds bezieht sich der Soll-Ist-Vergleich nach einem Teilverkauf nur auf das noch investierte Kapital. Ein Soll-Ist-Vergleich des Fremdkapitals ist nur eingeschränkt möglich, weil die Kredite überwiegend auf Ebene von Objektgesellschaften aufgenommen wurden und bei dem Soll-Ist-Vergleich der Fonds nicht aufgeführt sind. Vier der sechs vergleichbaren Deutschland-Fonds schütten unterplanmäßig aus, in der Summe erreichen sie mit knapp 86 Prozent der Planwerte aber noch einen akzeptablen Wert.

Die kumulierten Einnahmen und Ausgaben sind nicht aufgeführt. Damit ist ein zentraler Soll-Ist-Vergleich nicht möglich. Die Reserven liegen bei der Mehrzahl der Fonds unter Plan, in der Summe um rund 3,5 Millionen Euro.

**Fazit Zielerreichung:** Die Ergebnisse der noch laufenden Fonds sind - soweit ersichtlich - insgesamt gut

Branche	kumulierte Ausschüttungen				Tilgung/Stand Fremdkapital		
	Anzahl Fonds*		absolut		Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	besser	im Plan	schlechter
Immobilien Deutschland	1	1	4	85,9 %	0	5	1
Immobilien USA	1	8	1	101,1 %	0	2	0
Gesamt	2	9	5	97,0 %	0	7	1
	kumulierter Überschuss				Stand Liquiditätsreserve		
	Anzahl Fonds*		absolut		Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	über Plan	im Plan	unter Plan
Immobilien Deutschland	k.A.	k.A.	k.A.	-	2	1	3
Immobilien USA	k.A.	k.A.	k.A.	-	4	0	6
Gesamt	k.A.	k.A.	k.A.	-	6	1	9

\* Restliche Fonds keine Planwerte oder keine Angaben

Im Plan = Planwert +/- 5%. Absolut Ist zu Plan = Summe aller Ist-Werte zu Summe aller Soll-Werte (jeweils absolute Werte) über alle Fonds.