



Anmerkungen der Scope Analysis zum Artikel der FTD vom 06.03.2009 „Das Zittern geht weiter“

Die Schlussfolgerungen zu den Fonds der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH in oben genanntem Artikel decken sich weder mit den Aussagen von Mitarbeitern der Scope Analysis noch mit den Ergebnissen von deren Untersuchungen. Zu den betreffenden Textpassagen:

„Am härtesten geht die Agentur mit den Fonds der Frankfurter Anlagegesellschaft KanAm ins Gericht.“

Dies ist unzutreffend. Scope Analysis geht mit allen untersuchten Fonds gleich „hart“ ins Gericht und misst sie an denselben Maßstäben und Kriterien, mit derselben Sorgfalt und mit denselben Methoden. Auch die Beurteilung der beiden Fondsprodukte aus dem Hause KanAm fiel keineswegs am härtesten aus. Niedriger bewertet wurden in Bezug auf den KanAm grundinvest Fonds:

- CS EUROREAL von Credit Suisse Asset Management Immobilien KAG
- UBS (D) 3 Kontinente Immobilien von der UBS Real Estate KAG
- INTER ImmoProfil von iii-investments
- EURO ImmoProfil von iii-investments

Weiterhin niedriger bewertet wurden in Bezug auf den KanAm US-grundinvest Fonds:

- HANSAimmobilia von HANSAINVEST
- AXA Immoselect von AXA Investment Managers Deutschland

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die veröffentlichte Ratingtabelle.

„Die Fonds seien hoch verschuldet, was den Spielraum bei der Liquidität stark einge.“

Die durch die FTD gewählte und nicht von der Scope Analysis stammende Formulierung erscheint nach Ansicht von Scope Analysis missverständlich.

Die zentrale Aussage in der Pressekonferenz war der Sicherheitsaspekt der Offenen Immobilienfonds als Substanzwertinvestment. Die Ratingberichte und die Jahresstudie verweisen auf die langfristig angelegten Kreditlaufzeiten und das daraus resultierende verminderte Risiko bezüglich der Nachfinanzierung.



Die Aussage im Rating differenziert zwischen den beiden Produkten Ihres Hauses, da uns die Daten nicht zum Bewertungsstichtag 30.11.2008 vorlagen.

Die Fremdfinanzierungsquote wird beim KanAm US-grundinvest Fonds mit 45 Prozent (Stand 30.09.08) von Scope Analysis als hoch eingestuft. Hier ist der verbleibende Spielraum bis zu den gesetzlich möglichen fünfzig Prozent gering.

Beim KanAm grundinvest Fonds war die Fremdfinanzierungsquote mit 35,76 Prozent (Stand 30.06.08) geringer.

Darüber, wie sich die Kreditquote seit den genannten Stichtagen entwickelt hat, lagen uns bis zum Zeitpunkt des Ratings keine aktuelleren Informationen vor.

„Zudem fehle eine Strategie, die Liquidität wirksam zu steuern“.

Eine Aussage zur Strategie wurde von Scope Analysis zu keiner Zeit getroffen, da hierüber keine detaillierten Informationen vorliegen. Auch sind von der Scope Analysis keine Äußerungen getätigt worden, die einen solchen Schluss zulassen. Im Rahmen der Ratingrunde 2009 hat die KanAm das Angebot eines kostenfreien Management Interviews nicht wahrgenommen. Die Fondsanalyse basiert daher auf öffentlich zugänglichen Daten.

Scope Analysis trifft generell keine weiterführenden Aussagen zu Punkten, über die keine Detailinformationen vorliegen. Dies wird auch gegenüber Journalisten so kommuniziert und bei direkten Nachfragen an die jeweilige KAG verwiesen.