

# ASSETMANAGEMENTRATING

## KanAm Grund-Gruppe

Rating: A+ High Quality



### Rating Object

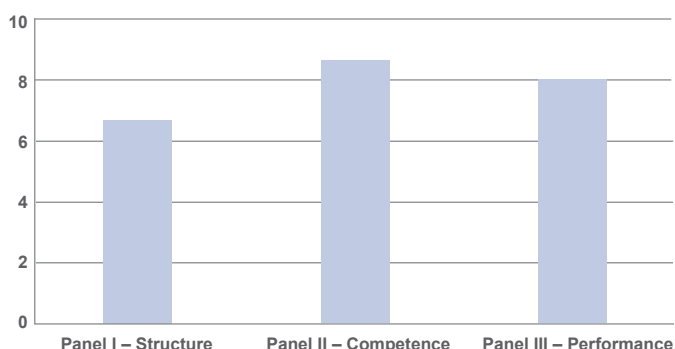
Name	KanAm Grund-Gruppe
Address	MesseTurm, 60308 Frankfurt am Main
Inception Date	2000
Shareholders	KanAm GmbH & Co. KG, Matti Kreutzer, Hans-Joachim Kleinert, Olivier Catusse (nur KanAm Grund SFG)
Management Board	Olivier Catusse, Matti Kreutzer, Hans-Joachim Kleinert, Heiko Hartwig (nur KanAm Grund KAG)
Website	www.kanam-grund.de; www.kanam-grund-spezial.de
Employees	92
AuM	4,81 Mrd. EUR (31.12.2012)
Strategy	Core- / Balanced-Strategie

### Key Rating Drivers

#### Strengths

- Sehr hohe Investitionskompetenz in Westeuropa und Nordamerika
- Hervorragende Aufstellung des operativen Asset Managements
- Langjährige Immobilien- und Branchenerfahrung des Managements der Unternehmensgruppe
- Sehr hohe Immobilien- und Branchenkompetenz des Managements der Unternehmensgruppe
- Konsequente Investitionsstrategie
- Sehr hohe Transaktionskompetenz, insbesondere aktuelle Veräußerungen in schwierigem Marktumfeld
- Hohe Investorenorientierung, insbesondere im Zusammenhang aktueller Veräußerungen
- Branchenüberdurchschnittliche historische Performance

### Rating Scorecard Summary



Ratingkomitee: 15.02.2013

#### Challenges

- Es handelt sich um eine mittelständische Unternehmensgruppe in Privatbesitz mit entsprechenden Vorteilen und Risiken
- Derzeit befindet sich die Unternehmensgruppe in der Verantwortung der Abwicklung erheblicher Portfolioanteile in schwieriger Marktphase, die erhebliche Herausforderungen bezüglich der Vermietung und des Refurbishments der Immobilien stellt.
- Im mittelfristigen Horizont ist die Ansprache neuer Zielgruppen, insbesondere im institutionellen Bereich sowie die Auflage neuer, zielgruppenspezifischer Produkte erforderlich, die eine deutlich erhöhte Beanspruchung der Ressourcen mit sich bringt.

## Rating Zusammenfassung

Gemäß Beschluss des Ratingkomitees vom 18.02.2013 wird der KanAm Grund-Gruppe eine Asset Management Qualität von A+ (Hohe Qualität) zuerkannt. Der Ausblick ist positiv.

Ausschlaggebend für die Bewertung der Analysten sind die hervorragende Qualität der Aufstellung des operativen Asset Management sowie eine in wesentlichen Indikatoren deutlich überdurchschnittliche Performance der bewirtschafteten Portfolios, nicht zuletzt bei den jüngst getätigten umfangreichen Veräußerungen in schwierigem Marktumfeld. Demgegenüber bestehen perspektivische Risiken, die aus dem Umstand der erheblichen Reduzierungen der Assets unter Management resultieren und sich mindernd auf die Finanzstruktur und Stabilität der Unternehmensgruppe auswirken können. Im mittelfristigen Horizont ist es aus Sicht von Scope erforderlich, dass neue Produkte aufgelegt und stabile, laufende Erträge generiert werden können. In diesem Zusammenhang besteht eine starke Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung des regulatorischen Umfeldes und des Anlegervertrauens in die Branche der Offenen Immobilienfonds. Die KanAm Grund-Gruppe zeigt sich für diese Herausforderung sehr gut aufgestellt.

Die Struktur des Unternehmens ist geprägt durch eine mittlere Unternehmenshistorie seit Gründung im Jahr 2000 und Erstauflage eines Offenen Immobilienpublikumsfonds 2001, dem zwei weitere in den Jahren 2003 und 2005 folgten. Als

im Privatbesitz befindlich stellt sich die KanAm Grund-Gruppe als unabhängig dar und verfolgt aus dieser Perspektive eine klar definierte Investitionsstrategie, schwerpunktmäßig in Märkten, in denen sie über ausgewiesene Expertise verfügt. Positiv hervorzuheben ist die internationale Aufstellung in den fokussierten Märkten in Westeuropa und Nordamerika durch die Niederlassungen in Paris und Atlanta. Die besondere Qualität des Asset Management besteht in der sehr hohen Inhouse-Kompetenz über die gesamte Wertschöpfungskette. Insbesondere die intensive Betreuung der Immobilien durch Vermietungs- und Portfoliomanagement sowie die Bautechnik wird an den hervorragenden Vermietungsständen sowie entsprechender Objektqualität sichtbar. Ausweislich der historischen BVI-Rendite zeigen die bewirtschafteten Fonds marktüberdurchschnittliche Werte. Einschränkend muss darauf hingewiesen werden, dass die Performance-Indikatoren in jüngster Zeit durch Negativentwicklungen auf einzelnen Märkten, verstärkten Abwertungen und teilweisen Veräußerungen unter den letzten turnusgemäßen Verkehrswerten geprägt waren. Demgegenüber ist positiv herauszustellen, dass die KanAm Grund-Gruppe in der Sondersituation der Abwicklung von Offenen Immobilienfonds in ihrer Peergroup höchste Professionalität an den Tag gelegt und bislang die besten Ergebnisse für ihre Investoren erzielt hat.

## Verwaltetes Immobilienvermögen – Überblick

Fonds	Anzahl Objekte	Immobilienvermögen	Fondsvermögen
KanAm grundinvest Fonds per 31.12.2012	44	rund 4,38 Mrd. EUR	rund 3,35 Mrd. EUR
KanAm SPEZIAL grundinvest Fonds per 31.12.2012	12	rund 427 Mio. EUR	rund 308,6 Mio. EUR
Gesamt	56	rund 4,81 Mrd. EUR	rund 3,66 Mrd. EUR

Quelle: KanAm Grund-Gruppe, Factsheets 2012

## Panel I – Struktur

**KanAm Grund-Gruppe 2000  
gegründet**

Die KanAm Grund-Gruppe mit Sitz in Frankfurt/ Main wurde im Jahr 2000 gegründet. Unter dem Markennamen KanAm Grund bestehen die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH (KanAm Grund KAG), gegründet 2000, sowie die KanAm Grund Spezialfondsgesellschaft (KanAm Grund SFG), gegründet im Jahr 2003.

**AuM 4,81 Mrd. EUR  
in zwei Fonds**

Die KanAm Grund-Gruppe hält per 31.12.2012 rund 4,81 Mrd. EUR Assets unter Management, aufgeteilt in rund 4,38 Mrd. EUR für den KanAm grundinvest Fonds und rund 427 Mio. EUR für den KanAm SPEZIAL grundinvest Fonds.

**Anlageschwerpunkte  
Nordamerika und Westeuropa  
sowie Büroimmobilien**

Die Investitions- und Vertriebsstrategie der KanAm Grund-Gruppe zielt auf reine Auslandsfonds mit ausgewählten Core-Objekten in Deutschland mit einer Buy-and-Sell-Strategie, die unter Ausnutzung von Leverage-Effekten sowie einer CashCall-Strategie agieren. Die KanAm Grund-Gruppe wendet sich an private und institutionelle Investoren, die Vertriebsstruktur ist als „open architecture“ organisiert.

Die Investitionen erfolgen überwiegend in Büroimmobilien in Nordamerika sowie in westeuropäischen Metropolen, insbesondere Paris und London. Es liegen umfangreiche Erfahrungen in der Nutzungsart Shopping vor (z.B. Super-Regional Malls in den USA) sowie Industriegebäude (z.B. Kanada).

**22 Jahre Branchenerfahrung,  
11,3 Jahre  
Unternehmenskontinuität auf  
Geschäftsführungsebene**

Hans-Joachim Kleinert und Matti Kreutzer sind Gründungsgesellschafter und Geschäftsführer der Unternehmensgruppe, weitere Geschäftsführer sind Heiko Hartwig (nur KanAm Grund KAG) und Olivier Catusse. Hervorzuheben ist, dass sich die Unternehmenskontinuität vor dem Hintergrund der Historie der KanAm Grund mit 11,3 Jahren als sehr hoch darstellt. Die branchenrelevante Berufserfahrung, die durchschnittlich 22 Jahre beträgt, wird von Scope als deutlich überdurchschnittlich beurteilt.

**Einnahmen aus  
Management-Fees und  
Transaktionsprovisionen**

Die Kapitalanlagegesellschaften der KanAm Grund-Gruppe erzielen im Wesentlichen Erlöse aus laufenden Management-Fees sowie einmalige Transaktionsprovisionen. Ausweislich der Unternehmensbilanzen der letzten drei Jahre per 31.12.2012 verfügt die Unternehmensgruppe historisch über eine sehr stabile Ertragslage aus laufenden Erlösen. Die Sondersituation einer erhöhten Zahl von Veräußerungen im Jahr 2012 zeigt sich in einem entsprechenden Anstieg der Erlöse aus Einmalgebühren. Die Eigenkapitalausstattung der KAGen übersteigt die gesetzlich geforderten Mindestbeträge und stellt sich als komfortabel dar.

**Mittelfristige Stabilität  
hängt von erfolgreichen  
Neuemissionen ab**

Die aktuelle Abwicklung des KanAm grundinvest Fonds, die plangemäß bis Ende 2016 abgeschlossen sein wird, führt zu einer sukzessiven Verringerung laufender Erträge aus dem Sondervermögen. Die finanzielle Stabilität steht insofern in Abhängigkeit erfolgreicher Neuemissionen sowie der Anwerbung von Investorenkapital im mittelfristigen Horizont.

**Spezialisierte,  
zielgruppengerechte  
Fondsprodukte**

Die KanAm Grund-Gruppe verfügt über eine breit diversifizierte Anlegerstruktur, sowohl hinsichtlich der Investorengruppen als auch hinsichtlich der Granularität der Beteiligungssummen. Die Bereitstellung von getrennte Fondsvehikeln für private und institutionelle Anleger stellt in diesem Zusammenhang eine sinnvolle Maßnahme dar. Das Management dokumentiert, auch historisch, seine Fähigkeit,

spezialisierte und zielgruppengerechte Anlagevehikel zu emittieren.

## Panel II – Kompetenz

**31 Mitarbeiter im Asset Management, hervorragende personelle Ausstattung**

Das operative Asset Management ist neben dem Asset Management Controlling und dem Asset Management Technical auch in die Abteilungen Asset Management Leasing und Portfoliomanagement gegliedert. Neben den Teamleitern sind insgesamt 31 Mitarbeiter im Asset Management beschäftigt. Rund ein Drittel ist mit dem besonders performancerelevanten Thema Vermietung beschäftigt, mit sieben Mitarbeitern stellt sich das technische Asset Management als sehr gut ausgebaut dar. Rein rechnerisch entfallen per 31.12.2012 auf einen Mitarbeiter im Asset Management rund 1,8 Objekte, was einem signifikant überdurchschnittlichen Schlüssel entspricht.

**20,1 Jahre Branchenerfahrung, 6,9 Jahre Unternehmenszugehörigkeit**

Die verantwortlich handelnden Personen im operativen Asset Management verfügen über durchschnittlich 20,1 Jahre Branchenerfahrung. Branchenerfahrung und –expertise stellen sich, auch vor dem Hintergrund nachweisbarer Erfolge, als deutlich überdurchschnittlich dar. Die Unternehmenszugehörigkeit von durchschnittlich rund 6,9 Jahren stellt einen sehr hohen Wert dar.

**Gesamte Wertschöpfungskette abgedeckt**

Das gesamte Spektrum der Wertschöpfungskette wird durch Inhouse-Kompetenz abgedeckt. Insbesondere hervorzuheben sind die Qualität des Vermietungs- und bautechnischen Managements.

**Einzelobjektstrategie 1 x jährlich definiert**

Der Investitionsprozess, der in einem detaillierten Workflow dokumentiert ist, stellt sich als strukturiert dar und erfolgt auf der Grundlage einer Jahresstrategie, die im Rahmen der entsprechenden Gremien definiert, überprüft und weiterentwickelt wird. Es bestehen klare immobilienseitige Investitionskriterien in Bezug auf die avisierten Märkte und Nutzungsarten. Darüber hinaus sind Kriterien in Bezug auf die Anlagevehikel hinsichtlich Liquiditäts-, Währungs- und Leveragestrategie zur Erzielung einer stabilen Rendite definiert.

**Erfolgreiche Transaktionen im Rahmen der Agenda 2016**

Die Anlagepolitik differenziert zwischen Investitionen für den Handelsbestand und den Haltebestand. In diesem Zusammenhange wird jedes Objekt monatlich einer Beurteilung über gegebenenfalls zu ergreifende Maßnahmen wie Art der Vermietung, Instandsetzung oder Veräußerung unterzogen.

KanAm Grund hat die Allokation ihres noch zu veräußernden Portfolios einer detaillierten Mitbewerberanalyse, unter anderem auf Basis der eigens entwickelten OIF-Immobilienbank C-maps, an den jeweiligen Makro- und Mikrostandorten unterzogen. Um sich aus der Position eines erhöhten Verkaufsdrucks zu befreien, ist es dem Management gelungen, einzelne Off-Market-Deals mit internationalen Immobilieninvestoren erfolgreich abzuschließen.

## Panel III – Performance

**Spezifische Charakteristika heben die Portfolios vom Mitbewerberumfeld ab**

Das Gesamtportfolio “under Management” der KanAm Grund-Gruppe zeichnet sich durch klare und unverwechselbare Charakteristika aus, nicht zuletzt der konsequente Erwerb von Trophy-Immobilien in Core-Lagen, die den strategischen Ansatz und die spezifische Kompetenz des Managements reflektieren und infolge die

Produkte der KanAm Grund-Gruppe vom Mitbewerberumfeld abheben.

Die geografische Diversifikation bestätigt die Konsequenz, mit der KanAm Grund seine Investitionskompetenz in den fokussierten Märkten und Standorten ausgespielt hat. Der Schwerpunkt der sektoralen Verteilung liegt zum weit überwiegenden Anteil auf der Nutzungsart Büro. Diese Konzentration wird von Scope nicht als Risiko bewertet, da sich hierin die Fokussierung auf die definierte und nachgewiesene Schwerpunktkompetenz abbildet.

### Kurzfristige Unter-, langfristige Überperformance

Die Performance der in der Verwaltung befindlichen Fonds, gemessen als BVI-Rendite, liegt im kurzfristigen Betrachtungshorizont der Ein- und Dreijahres-Performance unter den Durchschnittswerten der im BVI gemeldeten Offenen Immobilienpublikumsfonds mit öffentlichem und nicht-öffentlichem Vertrieb. Der KanAm grundinvest Fonds weist rückblickend kontinuierlich eine über dem Branchendurchschnitt liegende Rendite auf, die erst im Jahr 2012 im Zusammenhang der Abwicklung des Sondervermögens negativ wird. Der KanAm SPEZIAL grundinvest Fonds performte nach einer Phase des Portfolioaufbaus regelmäßig über dem Vergleichswert und weist ebenfalls erst im Jahr 2012 einen negativen Wert auf. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der aktuellen Schwäche des niederländischen Marktes sowie dem Leerstand der griechischen Immobilie im Fonds. Durchgehend überdurchschnittlich stellt sich die Performance des KanAm US-grundinvest Fonds dar, der in Abwicklung befindlich ist und mit einem Restbestand an Liquidität per 31.03.2012 an die Depotbank übergegangen ist.

#### Haftungsausschluss

Scope Analysis übernimmt keine wie auch immer geartete Gewähr – weder explizit noch implizit – für die Genauigkeit, rechtzeitige Verfügbarkeit, Vollständigkeit, Brauchbarkeit oder Eignung einer solchen Beurteilung oder sonstigen Meinung oder Information für einen bestimmten Zweck. Jede Beurteilung oder sonstige Meinung darf nur als ein Faktor von vielen in eine Anlageentscheidung einfließen, die seitens oder im Auftrag irgendeines Nutzers der hierin enthaltenen Informationen getroffen wird.

#### Herausgeber

Scope Analysis GmbH  
Lennéstraße 5  
10785 Berlin

Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.scoperatings.com](http://www.scoperatings.com) oder über die Hotline +49 (0)30 27891-300.