


**Winner 2021**

 Retail Real Estate  
 Europe  
 KanAm Grund Group

**SIEGER BEI DEN SCOPE AWARDS 2021 ALS  
 BESTER ASSET MANAGER**

## LEADING CITIES INVEST INVESTIERT IN TOP-LAGEN

Mit dem LEADING CITIES INVEST (ISIN: DE0006791825) bietet die KanAm Grund Group eines der attraktivsten und performancestärksten Fondsprodukte für private Immobilienanleger auf dem deutschen Markt. Der Offene Immobilienfonds verfügt über das beste Portfolio bei Gewerbeimmobilienfonds. Darüber hinaus ist die KanAm Grund Group Sieger bei den Scope Awards 2021 als bester Asset Manager.

Die KanAm Grund Group wurde vor über 20 Jahren im Oktober 2000 in Frankfurt am Main gegründet und hat seither ein Transaktionsvolumen von mehr als 35 Milliarden US-Dollar bewegt. Sie wurde im November 2020 mit dem Scope Award 2021 als »Bester Asset Manager« in der Kategorie »Retail Real Estate Europe« ausgezeichnet und im aktuellen Scope Rating von Juni 2021 auf AAA<sub>MR</sub> heraufgestuft.

Der LEADING CITIES INVEST nutzt den weltweiten Trend zur Urbanisierung und belegt einen Spitzenplatz unter vergleichbaren Kapitalanlagen. So hat er bisher rund 25 Prozent Rendite seit Auflage im Jahr 2013 erzielt. Als Offener Immobilienfonds der neuen Generation kombiniert er das Wachstumspotenzial der Städte mit neuen sicherheitsorientierten Eigenschaften.

**Top-Rating »a+<sub>AIF</sub>«**

Der LEADING CITIES INVEST verfügt nach Einschätzung der renommierten Ratingagentur Scope über das beste Immobilienportfolio innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds. Das positive Rating des LEADING CITIES INVEST mit der Note »a+<sub>AIF</sub>« wurde durch Scope ganz aktuell im Juni 2021 zum fünften Mal in Folge bestätigt. Darüber hinaus

wurde die KanAm Grund Group im November 2020 mit dem Scope Award 2021 als bester Asset Manager in der Kategorie »Retail Real Estate Europe« ausgezeichnet. Besonders hervorgehoben wurden auch hier die Stärken des LEADING CITIES INVEST in der Covid-19-Krise. Hotels, die von der Krise besonders betroffen sind, befinden sich keine im Fonds.

**LEADING CITIES INVEST goes America**

Seit März 2021 ist der LEADING CITIES INVEST auch in Amerika investiert. Als erstes amerikanisches Objekt erwarb das Fondsmanagement in der Innenstadt Bostons das Ärztehaus 147 Milk Street. Damit verteilt sich das Portfolio des Immobilienfonds der Frankfurter KanAm Grund Group auf mehr als 30 Objekte in 10 Ländern auf zwei Kontinenten: Europa und Amerika.

Das Objekt 147 Milk Street liegt im Financial District in der Innenstadt von Boston. Es profitiert von dem attraktiven Umfeld. Für die Patienten eines Medical Office Buildings ist die gute Erreichbarkeit und leichter Zugang zu medizinischer Versorgung wichtig. Die sehr gute Lage ermöglicht einen guten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln. 147 Milk Street ist auch bestens zu Fuß sowie mit dem PKW zu erreichen.

**USA: Schnellst wachsender  
 Wirtschaftssektor Gesundheitswesen**

Das Gesundheitswesen ist der am schnellsten wachsende und mit rund 18 Prozent Anteil am Brutto-Inlandsprodukt (BIP) der größte Wirtschaftssektor der USA. Bis 2027 wird eine Zunahme auf 19,4 Prozent prognostiziert. Die staatlichen Ausgaben für den Gesundheitssektor steigen jährlich um 5,5 Prozent (bis



Boston/Gesamt-Scoring (Büro)

📍-Score Büro:  
**Sehr gut**

**6,2**

Teil-Scoring

Struktur

■ ■ ■ □

Standort

■ ■ □

Büro-Immobilienmarkt

■ ■ □

**insider:** Bei einigen Offenen Immobilienfonds, die mehrheitlich in Büroimmobilien investiert sind, ist die Vermietungsquote 2020 gesunken. Beim LEADING CITIES INVEST ist das laut Scope nicht der Fall. Was sind die Gründe?

Fondsmanager Sascha Schadly: „Zusammengefasst sind das drei Gründe: Zum einen hängt dies mit der Laufzeitenstruktur der Mietverträge zusammen. Im Jahr 2020 sind bei uns im LEADING CITIES INVEST kaum Mietverträge ausgelaufen, sondern wir haben 11.200 Quadratmeter erfolgreich vermietet. Zum Zweiten liegt dies an unserer Mieterstruktur. Keiner unserer bonitätsstarken Mieter ist durch die Corona-Krise in die Knie gegangen und musste aufgeben. Der LEADING CITIES INVEST ist eben ein Büroimmobilien-starker Fonds, der – neben einigen Logistik-Immobilien – v.a. über eine gute Mieterstruktur verfügt, Mieter, die in Branchen tätig sind, die nicht so stark von der Pandemie in Mitleidenschaft gezogen werden oder wurden. Unsere Top-Mieter kommen aus der Industrie, dem Dienstleistungssektor und dem Öffentlichen Bereich.“

2027). Im Vergleich zu traditionellen Immobilieninvestments bezeichnen Investoren Healthcare-Immobilien als krisenresistent und mittlerweile auch als „Core Real Estate Investment Class“.

### Leading City Boston

Boston ist einer der attraktivsten und dynamischsten Immobilienmärkte in den USA. Die Stadt gilt als „must have“ Investmentmarkt sowie als die leistungsstärkste Gateway-City an der Ostküste der USA. Boston ist klassifiziert als Leading City International. Im Rahmen des C-Score Modells für die Nutzungsart Büro wird der Standort mit der Note »Sehr gut« eingestuft. In das Ergebnis fließen die Bewertungen der Struktur- und Standortqualität sowie die Bewertung des Immobilienmarktes mit ein.

### Jahrzehntelange Erfahrung in den USA

Investitionen in den US-Immobilienmarkt gehören zur DNA der KanAm Grund Group, so reicht die Immobilienerfahrung der KanAm Group in Nordamerika bis ins Jahr 1978 zurück. Durch die US-Niederlassung in Atlanta ist es der KanAm Grund Group möglich, auch in Zeiten der Covid-19-Pandemie und damit einhergehenden Einschränkungen in den USA präsent zu sein und die Investitionsstrategie der KanAm Grund Group aktiv umzusetzen.

### C-Score und dem Property Selection Modell (PSM)

Mit dem C-Score und dem Property Selection Modell (PSM) greift KanAm Grund auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfoliomodelle zurück, um aussichtsreiche Immobilienmärkte und Einzelobjekte für den **LEADING CITIES INVEST** zu identifizieren. Beide Modelle bauen aufeinander auf und lieferten bei allen bisherigen Transaktionen zentrale Daten zu Qualität und erwarteter Performance.

Es umfasst Gewerbeimmobilien verschiedenster Nutzungsarten: Aktuell kommen für den **LEADING CITIES IN-**

**VEST** schwerpunktmäßig Objekte aus den Nutzungsarten Büro sowie zur Beimischung alternative Nutzungsarten, die zur Portfoliostreuung und Renditeoptimierung beitragen. Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen, dienen als Beimischung für das Portfolio des **LEADING CITIES INVEST**. Core-Objekte in ausgesuchten Lagen mit hoher Qualität, langen Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Erträgen bilden die solide Basis für den Fonds.

### Corona: Aktuelle Risiken für Offene Immobilienfonds

Durch die Corona-Krise sind Objekte der Nutzungsarten Hotel- und Einzelhandel/Gastronomie besonders stark betroffen. Denn die Nutzung dieser Immobilien ist durch die andauernden Kontaktbeschränkungen und Lockdowns zum Schutz vor einer Ausbreitung der Pandemie in nahezu allen Ländern dauerhaft eingeschränkt bzw. unmöglich. Folglich werden durch die Mieter dieser Immobilien aktuell keine Umsätze mehr erzielt und drohen Insolvenzen in Abhängigkeit vorhandener Kapitalreserven bzw. staatlicher Stützungsprogramme. Potenzielle Mietausfälle können zu einer Reduzierung der Performance und einem Rückgang von ausschüttungsfähigen Erträgen führen.

Die entsprechende Problematik in einem Offenen Immobilienfonds steigt naturgemäß mit dem Investitionsgrad in den entsprechenden Nutzungsarten. Im Branchenvergleich ergibt sich hier auf Fondsebene ein sehr differenziertes Bild: Während einzelne Offene Immobilienfonds bis zu rund 50 Prozent in Hotels und Einzelhandel investiert sind, liegt die Investitionsquote gerade bei den großen Offenen Immobilienfonds in der Regel bei mehr als 25 Prozent.

Der **LEADING CITIES INVEST** ist von dieser Problematik nicht betroffen. Während im Branchenvergleich des BVI Offene Immobilienfonds mit durchschnittlich einem Drittel in Hotels und Einzelhandel/Gastronomie investiert



**Anja Risse**  
Director Sales

KanAm Grund  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
OMNITURM, Große Gallusstr. 18  
60312 Frankfurt am Main

E-Mail: a.risse@kanam-grund.de  
Telefon: +49 (0) 69 710411 - 401

**KanAm**  
Grund *Privatinvest*

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

sind, ist der **LEADING CITIES INVEST** dagegen aktuell nicht in Hotels und lediglich zu 6,9 Prozent im Segment Einzelhandel/Gastronomie investiert (per 31. Dezember 2020)

### Büroimmobilien und Homeoffice

In der Presse und den Vertrieben wird immer wieder befürchtet, dass sich die Entwicklung zu mehr Homeoffice negativ auf die Vermietungsquoten von Büroimmobilien auswirken könnte. Diese Auffassung teilen wir nicht – zumindest was die guten und sehr guten Lagen angeht, in denen der **LEADING CITIES INVEST** investiert ist. Auch wenn Homeoffice sicherlich Bestandteil der künftigen Bürokultur sein wird, führt dies nicht automatisch zu einem dramatisch niedrigeren Flächenbedarf. In Zeiten von Corona und sicherlich auch in der künftigen „neuen“ Normalität nach Corona wird es vielmehr weiterhin einen zusätzlichen Flächenbedarf aufgrund von einzuhaltenen größeren Abständen geben. <<