

Bewertungsstichtag	Note		Punkte
<b>30. September 2013</b>	<b>A</b>	<b>Sehr gut</b>	<b>67</b>

Die FERI EuroRating Services AG führt seit fast 20 Jahren Ratings für Länder, Branchen und Unternehmen, Kapitalmärkte, Immobilienmärkte, Immobilienobjekte und Fonds durch.

Die von der FERI entwickelten Ratingverfahren liefern eine in die Zukunft gerichtete Bewertung. Grundlage der verschiedenen Ratings sind konsistente Prognosen für alle relevanten Märkte und Branchen.

Das FERI Rating für Offene Immobilienfonds basiert auf einer Bewertung der Performance, des Immobilienportfolios, der Finanzstrukturen und der Managementqualität.

Die Bewertung erfolgt mit Hilfe eines umfangreichen Kriterienkatalogs. Durch Verdichtung der einzelnen Kriterien wird eine Punktzahl ermittelt, die einer von 10 Bewertungsklassen von AAA bis E- zugeordnet wird.

**Disclaimer:**

Die Gültigkeit der dargestellten Bewertung ist auf den Bewertungsstichtag beschränkt, dient Dritten gegenüber ausschließlich der Information und stellt weder eine Anlageberatung, eine Empfehlung noch eine Aufforderung zur Investition dar. Es handelt sich um eine verkürzte Version des FERI Immobilienfonds Ratings. Verbindlich ist ausschließlich der vollständige Ratingbericht. Jegliche Haftung der FERI EuroRating Services AG Dritten gegenüber ist ausgeschlossen.

Klasse	Punkte	Bewertung
AAA	100-84	Herausragend
AA	83-72	Ausgezeichnet
A+	71-69	Sehr gut +
A	68-65	Sehr gut
A-	64-61	Sehr gut -
B+	60-57	Gut
B	56-54	Befriedigend
C	53-47	Genügend
D	46-44	Mäßig
D-	43-40	Schwach
E	39-29	Schlecht
E-	28-1	Sehr schlecht

FERI EuroRating Services AG  
Haus am Park  
Rathausplatz 8-10  
61348 Bad Homburg  
Phone: +49 (0) 6172 916 3200  
Fax: +49 (0) 6172 916 1200  
E-mail: fer@feri.de

## Fondsprofil

Name des Fonds	LEADING CITIES INVEST
Name der Kapitalanlagegesellschaft	KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH MesseTurm D-60308 Frankfurt am Main
WKN	679182
ISIN	DE0006791825
Auflagedatum	15. Juli 2013
Fondsvermögen (EUR)	Vertriebsstart ab 4. Quartal 2013
Immobilienvermögen (EUR)	Neuauflage
davon direkt gehalten,	Neuauflage
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	Neuauflage
Anlageerfolg p.a.	>3,0 % (Zielrendite)
Anlageerfolg über 3 Jahre p.a.	>3,0 % (Zielrendite)
Anlageerfolg über 5 Jahre p.a.	>3,0 % (Zielrendite)
Volatilität (über 3 Jahre)	-
Sharpe Ratio	-
Tracking Error	-
Peergroup	Offene Immobilienfonds Global

## Anlageprofil

Länderallokation*	Gemessen am Musterportfolio: Deutschland 47% Belgien 28% Großbritannien 19% Frankreich 6%
Nutzungsartenallokation**	Gemessen am Musterportfolio: Büro 68% Handel/Gastronomie 32%

\*auf Basis der Verkehrswerte

\*\* auf Basis des Jahressollmietertrags

<b>Ratingkriterium</b>	<b>Gewicht</b>	<b>Punkte</b>	<b>Note</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Rating Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>67</b>	<b>A</b>	<b>Sehr gut</b>
<b>Performance</b>	<b>25%</b>	<b>73</b>	<b>AA</b>	<b>Ausgezeichnet</b>
Rendite	70%	74	AA	Ausgezeichnet
Risiko	30%	72	AA	Ausgezeichnet
<b>Immobilienportfolio</b>	<b>50%</b>	<b>62</b>	<b>A-</b>	<b>Sehr gut (-)</b>
Standortattraktivität	30%	63	A-	Sehr gut (-)
Objektattraktivität	25%	66	A	Sehr gut
Portfoliorisiko	30%	58	B+	Gut
Bewertungsrisiko	15%	60	B+	Gut
<b>Finanzstrukturen</b>	<b>25%</b>	<b>73</b>	<b>AA</b>	<b>Ausgezeichnet</b>
Kapitalstruktur	50%	74	AA	Ausgezeichnet
Ertragsrisiken	40%	73	AA	Ausgezeichnet
Fungibilität der Anteile	10%	66	A	Sehr gut
<b>Bewertungsstichtag</b>			<b>30. September 2013</b>	

Ratingergebnis	Note		Punkte
Performance (25%)	AA	Ausgezeichnet	73
Rendite (70%)	AA	Ausgezeichnet	74
Risiko (30%)	AA	Ausgezeichnet	72

## Kurzkommentar

Der Fonds LEADING CITIES INVEST wurde zum 15. Juli 2013 aufgelegt: Alle hier getroffenen Aussagen beziehen sich auf Zielsetzungen und Prognosen der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, welche der FERI EuroRating Services AG in einem ausführlichen Fragebogen und in ausführlichen Gesprächen zur Verfügung gestellt wurden.

Der Bewertung der Rendite liegt eine umfassende Prüfung und Plausibilisierung der Annahmen zugrunde. Ausgangspunkt war ein von KanAm Grund erstelltes Musterportfolio mit 6 Immobilien und einem Immobilienvermögen von ca. 250 Mio. Euro. Das Musterportfolio setzt sich aus Immobilien zusammen, welche aktuell am Markt gehandelt werden. Die unterstellten Ankaufspreise wären realisierbar. Neben der Plausibilisierung der unterstellten Ankaufsrenditen wurden auch die Mietsteigerungsraten, die Annahmen der Bewirtschaftungskosten sowie Finanzierungskosten geprüft. Im Ergebnis kann die Zielrendite des LEADING CITIES INVEST von 3% als realistische Prognose bestätigt werden. Mit dieser Prognose kann sich der Fonds mit den Fonds des oberen Drittel der Peergroup messen.

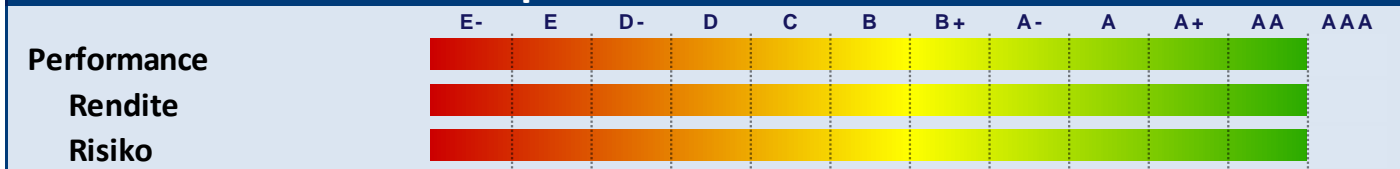
Das Management der KanAm Grund hat mit den Vorgängerfonds bewiesen, dass es ihre Produkte steuerlich optimieren kann. Es ist davon auszugehen, dass auch für den Fonds LEADING CITIES INVEST ein hoher Anteil der Ausschüttungen steuerfrei sein wird.

Die Einschätzung des Risikos erfolgt ebenfalls auf Basis des Musterportfolios. Da der Fonds eine Allokation ausschließlich in sehr gut erschlossenen Immobilienmärkten anstrebt und zudem nur in Objekte der Qualitäten Core und Core plus investieren möchte, kann von einer Volatilität ähnlich der Peergroup ausgegangen werden.

Der Tracking Error, als Maßzahl zur Bewertung der Wertentwicklung eines Investmentfonds zur Benchmark, wird auf dem Peergroup- Durchschnitt angenommen. Das Verlustrisiko wird gemessen anhand der Anzahl von Monaten, die eine Performance unterhalb der Inflation bzw. eine negative Performance aufweisen. Unter den gegebenen Annahmen wird das Verlustrisiko als gering eingeschätzt.

Insgesamt erreicht der Fonds eine ausgezeichnete Bewertung. Der Fonds scheint in der Lage zu sein, die Performance zu erwirtschaften und dabei ein geringes Risiko aufzuweisen.

## Komponenten Performance



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Ausgezeichnete Performanceerwartungen	- Einschätzung beruht lediglich auf Anlagestrategie und dem Musterportfolio
+ Fähigkeit zur Steueroptimierung	
+ Ausgezeichnete Risikopositionen	

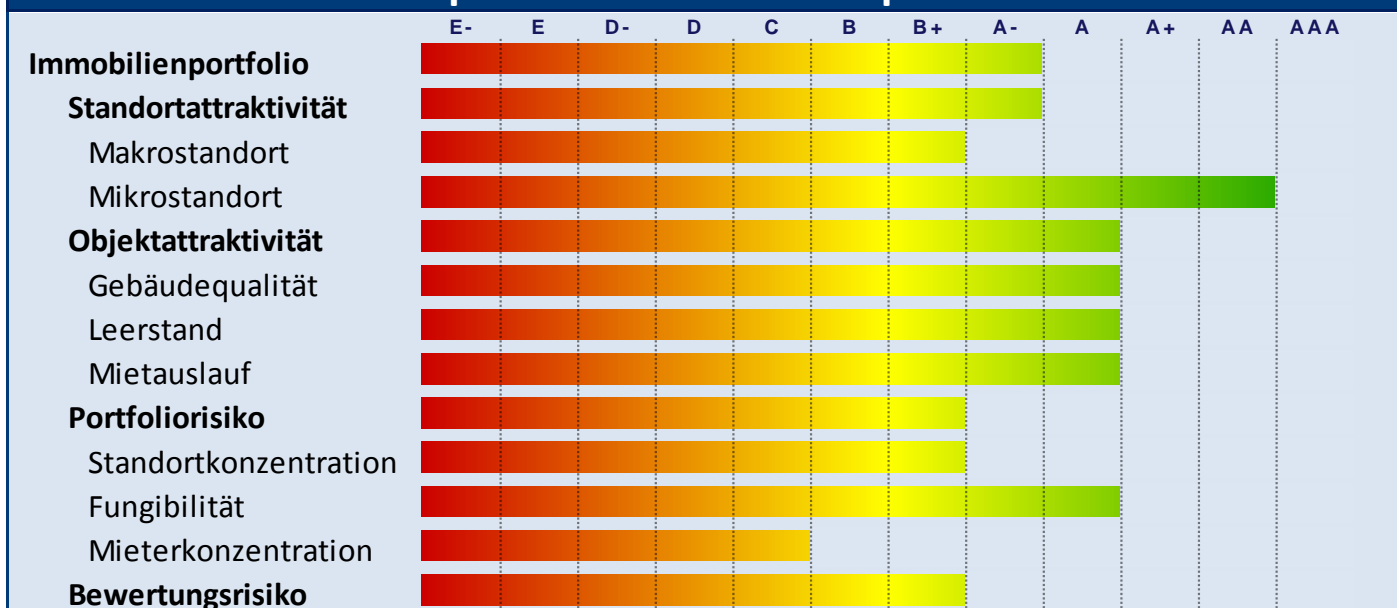
Ratingergebnis	Note		Punkte
<b>Immobilienportfolio (50%)</b>	<b>A-</b>	<b>Sehr gut (-)</b>	<b>62</b>
Standortattraktivität (30%)	A-	Sehr gut (-)	63
Objektattraktivität (25%)	A	Sehr gut	66
Portfoliorisiko (30%)	B+	Gut	58
Bewertungsrisiko (15%)	B+	Gut	60

## Kurzkommentar

Der Fonds LEADING CITIES INVEST wurde zum 15. Juli 2013 aufgelegt: Alle hier getroffenen Aussagen beziehen sich auf Zielsetzungen und Prognosen der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, welche der FERi EuroRating Services AG in einem ausführlichen Fragebogen und in ausführlichen Gesprächen zur Verfügung gestellt wurden.

Die Bewertung des Immobilienportfolios beruht auf folgender Grundlage: Das Fondsmanagement trifft seine Investitionsentscheidung mithilfe von zwei Modellen. Zuerst werden Standorte anhand des sogenannten „C-Score-Modells“ bewertet. Hierbei werden 124 Städte in 38 Ländern anhand umfassender Datenreihen auf die drei Faktoren Struktur, Standort und Immobilienmarkt hinsichtlich ihrer Entwicklungschancen untersucht. Hieraus ergeben sich die potenziellen Investitionsstandorte. Das zweite Modell ist das sogenannte „Property-Selection-Modell“. Dies arbeitet in zwei Stufen, in der ersten Stufe werden potenzielle Investitionsobjekte auf Faktoren wie Mikrolage, Objektqualität, Mieter und Performance geprüft. In der zweiten Stufe werden die Implikationen eines Ankaufs hinsichtlich Portfoliostruktur, strategischer Allokation, Finanzstrukturen und Performancekennzahlen auf Portfolioebene untersucht. Anhand dieser Vorgehensweise ist auch das Musterportfolio entstanden, welches Feri als Grundlage für die Bewertung der Qualität des Immobilienportfolios herangezogen hat. Die Objekte weisen alle eine hohe Objektqualität auf und drei Objekte verfügen über eine Nachhaltigkeitsauszeichnung. Die Mietverträge sind zum größten Teil langlaufend. Objekte mit mittleren Vertragslaufzeiten weisen eine gute Anschlussvermietungs-fähigkeit auf.

## Komponenten Immobilienportfolio



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Ausgezeichnete Mikrostandorte	- Einschätzung beruht auf einem Musterportfolio
+ Hohe Objektqualitäten	

Ratingergebnis	Note		Punkte
<b>Finanzstrukturen (25%)</b>	<b>AA</b>	<b>Ausgezeichnet</b>	<b>73</b>
Kapitalstruktur (50%)	AA	Ausgezeichnet	74
Ertragsrisiken (40%)	AA	Ausgezeichnet	73
Fungibilität der Anteile (10%)	A	Sehr gut	66

## Kurzkommentar

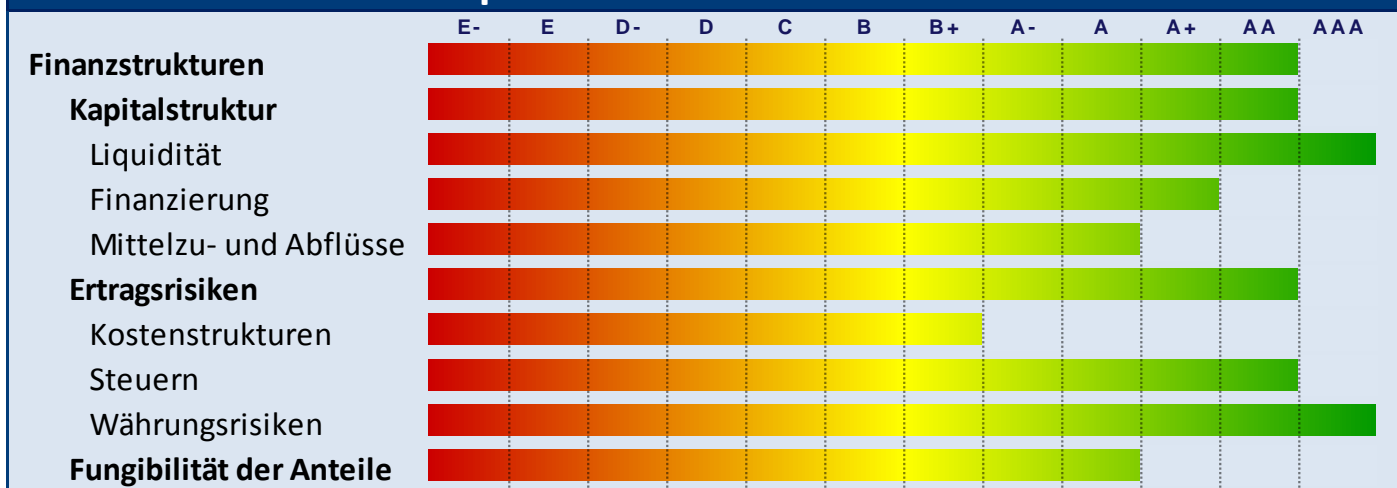
Der Fonds LEADING CITIES INVEST wurde zum 15. Juli 2013 aufgelegt: Alle hier getroffenen Aussagen beziehen sich auf Zielsetzungen und Prognosen der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, welche der FERi EuroRating Services AG in einem ausführlichen Fragebogen und in ausführlichen Gesprächen zur Verfügung gestellt wurden.

Das KAGB mit den vorgeschriebenen Mindesthaltefristen und insbesondere mit der 12-monatigen Kündigungsfrist wirkt sich positiv auf die benötigte freie Liquidität aus. Da Anteilsscheinrücknahmen 12 Monate vorher bekannt sind, sinken die Liquiditätsanforderungen an den Fonds. Die Finanzierungsquote des Fonds ist auf maximal 30% des Immobilienvermögens regulatorisch beschränkt. Diese Quote soll zu Beginn des Fonds auch ausgeschöpft werden, später soll sie auf ca. 25% gesenkt werden. Daraus ergibt sich eine sehr gute Bewertung der Kapitalstruktur.

Im Bereich der Ertragsrisiken werden die Kostenstrukturen sowie der Umgang mit Währungsrisiken betrachtet. Die Verwaltungsgebühr des Fonds LEADING CITIES INVEST soll bei 0,80% liegen. Falls der Fonds Währungsrisiken eingehen wird, ist geplant diese vollständig durch Kreditaufnahme in der Fremdwährung und mithilfe von Devisentermingeschäften abzusichern.

Die Fungibilität der Anteile bewertet die Möglichkeit Anteilsscheine zurückzugeben. Aufgrund der Struktur des Fonds ist die Mindesthaltefrist und/oder die Kündigungsfrist einzuhalten, darüberhinausgehende Aussetzungen der Anteilsscheinrücknahme sind nicht zu erwarten.

## Komponenten Finanzstrukturen



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Bessere Liquiditätsplanungsmöglichkeiten nach KAGB durch Kündigungsfrist	- Einschätzung beruht auf Annahmen und Prognosen
+ Keine offenen Währungsrisiken	

---

## FERI EuroRating Services AG

Haus am Park  
Rathausplatz 8-10  
61348 Bad Homburg  
Germany  
Phone: +49 (0) 6172 916 3200  
Fax: +49 (0) 6172 916 1200  
E-Mail: [fer@feri.de](mailto:fer@feri.de)

---

## Disclaimer

Der vorliegende Bericht (der „Bericht“) enthält Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte, die lediglich ihrer unverbindlichen Information dienen. Der Bericht ist keine steuerliche, juristische oder sonstige Beratung und stellt kein Angebot für die Verwaltung von Vermögenswerten oder Empfehlung/Beratung für Vermögensdispositionen dar. Der Bericht ist auch kein Angebot für ein bestimmtes Investment. **Für jedes bestimmte Investment und/oder für die Verwaltung von Vermögenswerten sind ausschließlich die jeweiligen Zeichnungsdokumente und/oder Verkaufsprospekte und/oder Vertragsunterlagen allein maßgeblich.**

Der Bericht ersetzt nicht die individuelle Beratung. Jeder Interessierte sollte eine etwaige Anlage-/Abschlussentscheidung erst nach sorgfältiger Abwägung der mit einem bestimmten Investment/ Vermögensverwaltungsvertrag verbundenen Risiken treffen und zuvor rechtliche sowie steuerliche und ggf. sonstige Beratung einholen. **Wir akzeptieren keinerlei Verantwortlichkeit gegenüber dem Empfänger des Berichts und von dritten Personen im Hinblick auf Handlungen, die auf der Basis des vorliegenden Berichts vorgenommen werden.**

Der Bericht ist auf Basis subjektiver Einschätzungen von uns erstellt worden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für eine zukünftige Wertentwicklung. Preise für und Erträge aus einem bestimmten Investment können sowohl steigen als auch fallen und in keinem Fall garantiert werden. Einige, in dem Bericht enthaltene Informationen basieren auf und/oder sind abgeleitet von Informationen, die uns von unabhängigen Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir handeln stets in der Annahme, dass solche Informationen richtig und vollständig sind und aus vertrauenswürdigen Quellen stammen. **Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben in dem Bericht kann von uns nicht übernommen werden.**