

Feri ratet KanAm grundinvest Fonds mit sehr gut (A)

- **Performancebewertung noch hervorragend (AA)**
- **Immobilienportfolio weit überdurchschnittlich (B+)**
- **Finanzstrukturen sehr gut (A)**
- **Managementqualität hervorragend (AA)**

Bad Homburg, 15. Januar 2009 – Feri hat den offenen Immobilienfonds KanAm grundinvest Fonds abermals mit der Note sehr gut (A) bewertet. Stichtag des Ratings ist das Ende des Geschäftsjahrs am 30.06.2008. „Bei der vorliegenden Bewertung sind die aktuellen Entwicklungen bis zum 31.12.2008 enthalten und alle bewertungsrelevanten Parameter aktualisiert“, sagt Feri-Vorstandssprecher Dr. Helmut Knepel. Das Rating des Fonds erfolgte bereits zum vierten Mal. Das Fondsrating für offene Immobilienfonds umfasst eine Bewertung der vier Komponenten Performance, Immobilienportfolio, Finanzstrukturen und Managementqualität, die jeweils mit unterschiedlichem Gewicht in das Gesamtergebnis einfließen.

Performancebewertung hervorragend (AA)

Feri bewertet den Fonds in der Komponente Performance mit hervorragend (AA) und vergibt 72 Punkte. Dass der Spitzenwert von 82 Punkten im Jahr 2005 nicht erreicht wurde, liegt unter anderem daran, dass zum einen die Performance der Peer-Group gestiegen und zum anderen die Performance des Fonds gleichzeitig leicht zurück gegangen ist.

Positiv wertet Feri eine im Peer-Group-Vergleich nach wie vor überdurchschnittliche Performance sowie die steuerfreie Ausschüttung in Höhe von 100 Prozent.

Immobilienportfolio weit überdurchschnittlich (B+)

Bei der Prüfung des Immobilienportfolios untersucht Feri die Standort- und Objektattraktivität, die Vermietungssituation und die Bewertung der Immobilien. Neben der Analyse des Gesamtportfolios hat Feri in einer repräsentativen Stichprobe zwölf Objekte, die ca. 50 Prozent des gesamten Immobilienvermögens abbilden, überprüft und ihren Verkehrswert ermittelt. „Die von uns untersuchten Immobilien sind in der Summe angemessen bewertet, da für einige Immobilien, zum Beispiel in London, bereits Abschläge vorgenommen wurden“, erläutert Knepel. Wie schon beim ersten Rating im Jahr 2005 fallen eine hohe Standort- und Mieterkonzentration allerdings negativ ins Gewicht.

Finanzstrukturen sehr gut (A)

Die Prüfung der Finanzstrukturen umfasst die Kapital- und Eigentümerstruktur sowie die Ertragsrisiken. Negativ im Bereich der Kapitalstruktur wertet Feri die Finanzierungsquote des Fonds. Bei der Eigentümerstruktur erreicht der KanAm grundinvest Fonds durchschnittliche Werte. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft bankenunabhängig und die Gefahr von Interessenkollisionen somit gering ist. Im Bereich der Ertragsrisiken wird die Kostenstruktur durchschnittlich eingeschätzt. Mit einer Gesamtkostenquote (Total Expense Ratio) von 0,73 Prozent im Jahr 2008 liegt der Fonds minimal über dem Peer-Group-Durchschnitt. Besonders positiv hervorzuheben sind die maximale Rückstellungsquote für latente Steuern in Höhe von 100 Prozent und die umfassende Absicherung von Währungsrisiken.

Managementqualität hervorragend (AA)

Bei der Managementqualität erhält der Fonds die Note hervorragend (AA), die im Rahmen einer Aktualisierung im Dezember 2008 bestätigt wurde. Feri bewertet in diesem Bereich die Unternehmens- und Führungsstrukturen, die Produkt- und Prozessqualität einschließlich des Risikomanagements sowie die Beurteilung von Vertriebs- und Anlegerbeziehungen. Hier erreicht der Fonds durchweg hervorragende Noten. Vor allem den Ausbau der Markstellung und die Vertriebsstrategie werten die Bad Homburger positiv.

Das Rating offener Immobilienfonds erfolgt mittels eines multidimensionalen Kriterienkatalogs, bei dem alle Teilaspekte auf einer Punkteskala von 1 bis 100 eingeordnet werden. Durch Verdichtung der einzelnen Bewertungskriterien wird eine Punktzahl ermittelt, die einer von zehn Bewertungsklassen von AAA bis E- zugeordnet wird.

Feri EuroRating Services AG

Die Feri EuroRating Services AG ist eine der führenden europäischen Ratingagenturen für die Analyse und Bewertung von Anlagemärkten und Anlageprodukten sowie ein bedeutendes Wirtschaftsforschungs- und Prognoseinstitut. Derzeit betreut das Unternehmen mit rund 60 Mitarbeitern ca. 1.000 Kunden und unterhält dazu neben dem Hauptsitz in Bad Homburg weitere Büros in Großbritannien, Frankreich und den U. S. A.. Feri erstellt Analysen und Ratings für Branchen, Länder, Kapital- und Immobilienmärkte. Regelmäßig werden auch die in den einzelnen Ländern zugelassenen Fonds durch ein Rating bewertet. Jährliche Marktstudien über das Wertpapier- und Immobilienmanagement institutioneller Investoren sowie über geschlossene Beteiligungen geben einen Überblick über die Meinung und das Verhalten institutioneller Anleger. Im Immobilienbereich erstellt Feri globales Immobilienresearch sowie Immobilienbewertungen und Ratings von Unternehmen, REITs, Immobilien, Immobilienportfolios sowie offenen und geschlossenen Immobilienfonds.

Weitere Informationen zur Feri EuroRating Services sind unter www.feri-research.de zu finden.

Ansprechpartner für Ihre Rückfragen bei Feri EuroRating Services sind:

Herr Wolfgang Kubatzki, Tel.: 06172-916-3811,

Herr Christian Völxen, Tel.: 06172-916-3233

Pressekontakt

Holger Friedrichs

Leiter Medien & Kommunikationsberatung

Dr. ZitelmannPB. GmbH

Rankestraße 17

10789 Berlin

Tel.: 030-72 62 76 157

Fax: 030-72 62 76 163

E-Mail: friedrichs@zitelmann.com