

Bewertungsstichtag	Note		Punkte
30. Juni 2009*	A	Sehr gut	69

*Alle bewertungsrelevanten Parameter wurden bis zum 15. Dezember 2009 in der Bewertung berücksichtigt.

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	Absolute Spitze
AA	83 - 72	Hervorragend
A	71 - 61	Sehr gut
B+	60 - 57	Weit überdurchschnittlich
B	56 - 54	Leicht überdurchschnittlich
C	53 - 47	Durchschnittlich
D	46 - 44	Leicht unterdurchschnittlich
D-	43 - 40	Weit unterdurchschnittlich
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	KanAm grundinvest Fonds
Name Kapitalanlagegesellschaft	KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH MesseTurm 60308 Frankfurt
WKN	679 180
ISIN	DE 000 649 1809
Auflagedatum	15. November 2001
Fondsvermögen (EUR)	4.902,9 Mio. €
Immobilienvermögen (EUR)	6.131,8 Mio. €
davon direkt gehalten,	4.648,6 Mio. €
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.483,2 Mio. €
Anlageerfolg p.a.	4,96 %
Anlageerfolg 3 Jahre p.a.	5,53 %
Anlageerfolg über 5 Jahre p.a.	5,75 %
Volatilität (über 3 Jahre)	0,77 %
Sharpe Ratio	1,49
Tracking Error	0,82 %
Peergroup	Offene Immobilienfonds

Anlageprofil

Länderallokation	Frankreich 41,8% Großbritannien 19,1% USA 9,9% Kanada 9,8% Belgien 6,5% Niederlande 5,4% Sonstiges Ausland 7,5%
Nutzungsartenallokation	Büro 89,8% Kfz 5,4% Handel/Gastronomie 3,8% Hotel 0,5% Andere 0,3%

Ratingkriterium	Gewicht	Punkte	Note	Kommentar
Rating Gesamt	100%	69	A	Sehr gut
Performance	25%	74	AA	Hervorragend
Rendite		73		Hervorragend
Risiko		79		Hervorragend
Immobilienportfolio	30%	58	B+	Weit überdurchschnittlich
Standortattraktivität		46		Leicht unterdurchschnittlich
Objektattraktivität		66		Sehr gut
Vermietungssituation		66		Sehr gut
Immobilienbewertung		58		Weit überdurchschnittlich
Finanzstrukturen	20%	71	A	Sehr gut
Kapitalstruktur		60		Weit überdurchschnittlich
Eigentümerstruktur		54		Leicht überdurchschnittlich
Ertragsrisiken		89		Absolute Spitze
Fungibilität der Anteile		55		Leicht überdurchschnittlich
Managementqualität	25%	75	AA	Hervorragend
Unternehmen		72		Hervorragend
Produkte & Prozesse		73		Hervorragend
Anleger & Vertrieb		84		Absolute Spitze
Bewertungstichtag*				30. Juni 2009

*Alle bewertungsrelevanten Parameter wurden bis zum 15. Dezember 2009 in der Bewertung berücksichtigt.

Ratingergebnis	Note		Punkte
Performance (25%)	AA	Hervorragend	74
Rendite (70%)	AA	Hervorragend	73
Risiko (30%)	AA	Hervorragend	79

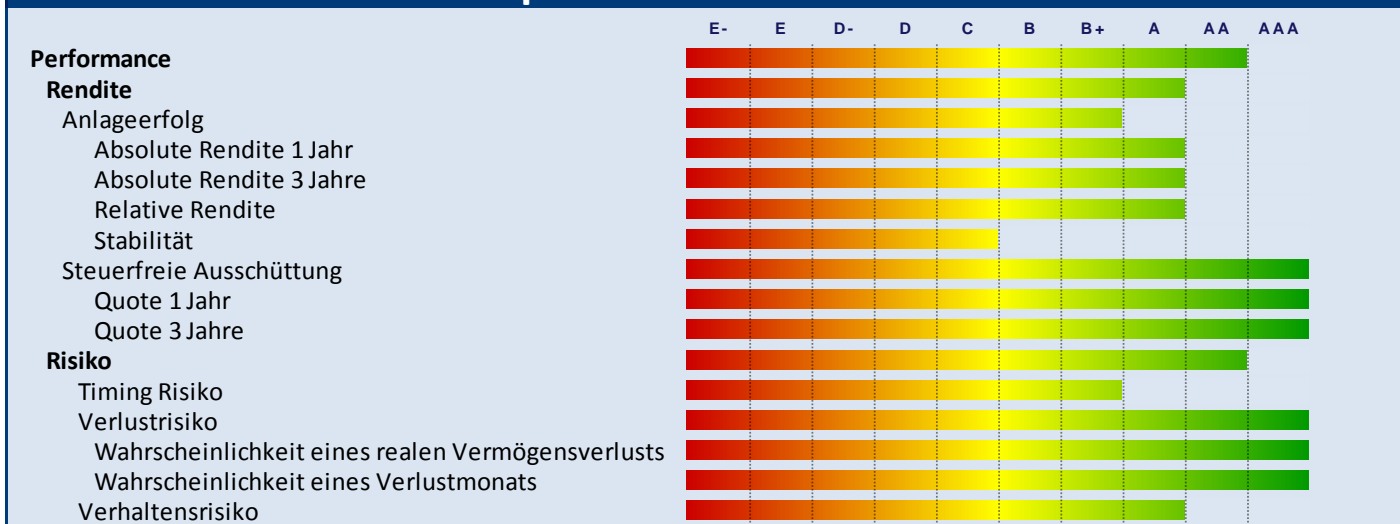
Kurzkommentar

Die Rendite des *KanAm grundinvest Fonds* entwickelte sich absolut und relativ gegenüber der Peergroup seit Auflage (15. November 2001) mit einer kumulierten Performance von 58,1% sehr positiv. Über ein Jahr betrug die Rendite 4,96%, 5,53% p.a. über drei Jahre und 5,75% p.a. über fünf Jahre. Der Peergroup-Durchschnitt hingegen erreichte eine Performance von 4,08% (1 Jahr), 4,77% p.a. (über 3 Jahre) und eine annualisierte Performance von 3,89% über 5 Jahre. Die stetige Outperformance über ein Jahr beträgt 0,87% bzw. 0,73% p.a. über 3 Jahre.

Die Ausschüttungen waren in den letzten 3 Jahren zu 100% steuerfrei. Das Timing Risiko wird über die Volatilität gemessen, diese bewegt sich in dem 3-Jahres Zeitraum leicht unter der des Peergroup-Durchschnitts. Das Verlustrisiko wird an der Wahrscheinlichkeit eines Verlustmonats sowie der Wahrscheinlichkeit eines realen Vermögensverlustes gemessen. In den letzten 3 Jahren konnte der *KanAm grundinvest Fonds* in jedem Monat eine Rendite größer der Inflationsrate erwirtschaften, daher erhält er in diesem Bereich die volle Punktzahl. Das Verhaltensrisiko wird über den Tracking Error bewertet. Dieser liegt für den *KanAm grundinvest Fonds* leicht unter dem Peergroup-Durchschnitt.

Der Fonds erreicht im Bewertungsbereich Performance insgesamt ein hervorragendes Ergebnis. Er erzielt eine hervorragende Rendite bei gleichzeitig hervorragend bewertetem Risiko.

Komponenten Performance



Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Konstant hoher Anlageerfolg	
+ Überdurchschnittlich hohe Rendite	
+ 100% steuerfreie Ausschüttung	
+ Minimales Verlustrisiko	

Ratingergebnis	Note		Punkte
Immobilienportfolio (30%)	B+	Weit überdurchschnittlich	58
Standortattraktivität (25%)	D	Leicht unterdurchschnittlich	46
Objektattraktivität (20%)	A	Sehr gut	66
Vermietungssituation (25%)	A	Sehr gut	66
Immobilienbewertung (30%)	B+	Weit überdurchschnittlich	58

Kurzkomentar

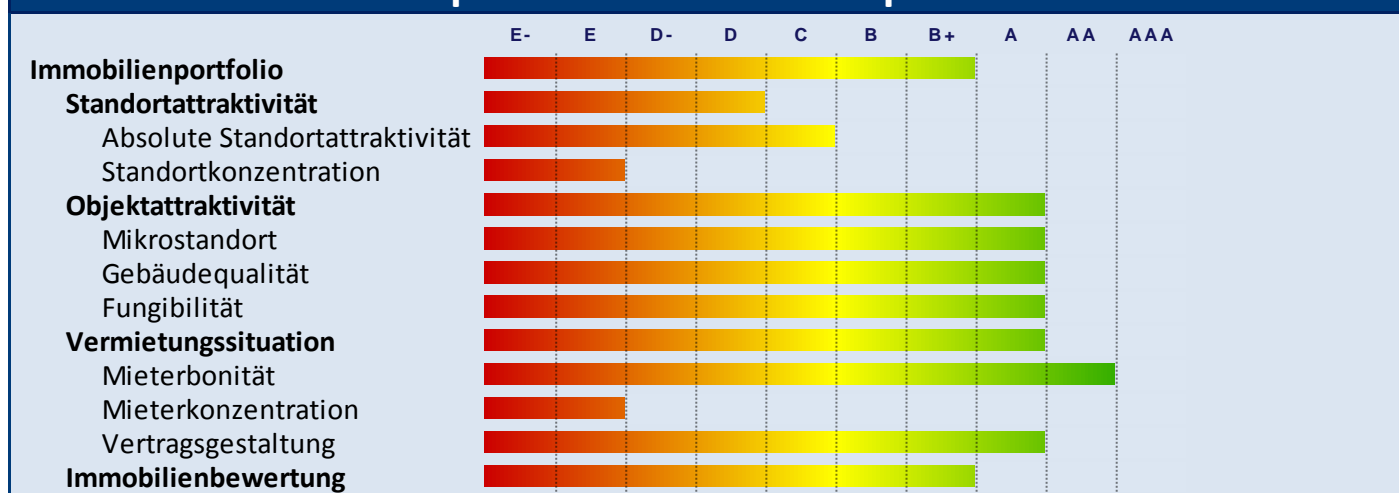
Das Immobilienportfolio des *KanAm grundinvest Fonds* umfasst 50 Objekte. Der Schwerpunkt der Investitionen befindet sich in Frankreich, in den beiden Teilmärkten Hauts-de-Seine (22,8% des investierten Kapitals) und Paris (18,0%) sowie in London (19,1%). Der Investitionsfokus des Fonds liegt auf Büroimmobilien in 1a-Lagen. Das Portfolio umfasst insgesamt 1.430 Mio. qm Nutzfläche, die größtenteils langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet sind. Der aktuelle Leerstand beträgt auf Basis der Bruttosollmieten 1,4%.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Makrostandorte weltweit verschlechtert, dies zeichnet sich auch an der Bewertung der absoluten Standortattraktivität ab, hier ist die Bewertung gegenüber dem Vorjahr auf die Note D, leicht unterdurchschnittlich, zurückgegangen. Die individuelle Qualität der Objekte, gemessen an der Objektqualität und den Mikrostandorten ist unverändert hoch. Ein sehr gutes Ergebnis ist im Bereich der Mikrostandorte zu beobachten, hier erreichen 96,6% des Portfolios eine Einschätzung von A, AA oder AAA. Die restlichen weisen ein Rating von B+ auf.

Die Objektqualität wird bei 89,6% (verkehrswertgewichtet) der Immobilien mit der Ratingnote A, sehr gut, bewertet, lediglich 6 Immobilien weisen eine Bewertung von B+, weit überdurchschnittlich, auf.

Im Rahmen der Immobilienbewertung hat Feri 14 der 50 im Portfolio des Fonds befindlichen Objekte bewertet. Zur Bewertung der Stichprobe wurden alle relevanten Informationen herangezogen. Die repräsentative Stichprobe entspricht einem wertmäßigen Anteil in Höhe von 51,5% am gesamten Immobilienvermögen. Die Objekte wurden einem Feri Immobilienobjekt Rating und einer Verkehrswertermittlung zugeführt. Im Ergebnis wird insgesamt die Angemessenheit der Bewertung des Immobilienportfolios bestätigt.

Komponenten Immobilienportfolio



Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Sehr gute Qualität der Mikrostandorte	- Sehr viele Großmieter führen zu einer hohen Mieterkonzentration
+ Sehr gute Objektattraktivität	- Hohe Standortkonzentration
+ Sehr gute Fungibilität	
+ Sehr hohe Vermietungsquote	
+ Angemessenheit der Immobilienbewertung	

Ratingergebnis	Note		Punkte
Finanzstrukturen (20%)	A	Sehr gut	71
Kapitalstruktur (40%)	B+	Weit überdurchschnittlich	60
Eigentümerstruktur (10%)	B	Leicht überdurchschnittlich	54
Ertragsrisiken (40%)	AAA	Absolute Spitze	89
Fungibilität der Anteile (10%)	B	Leicht überdurchschnittlich	55

Kurzkommentar

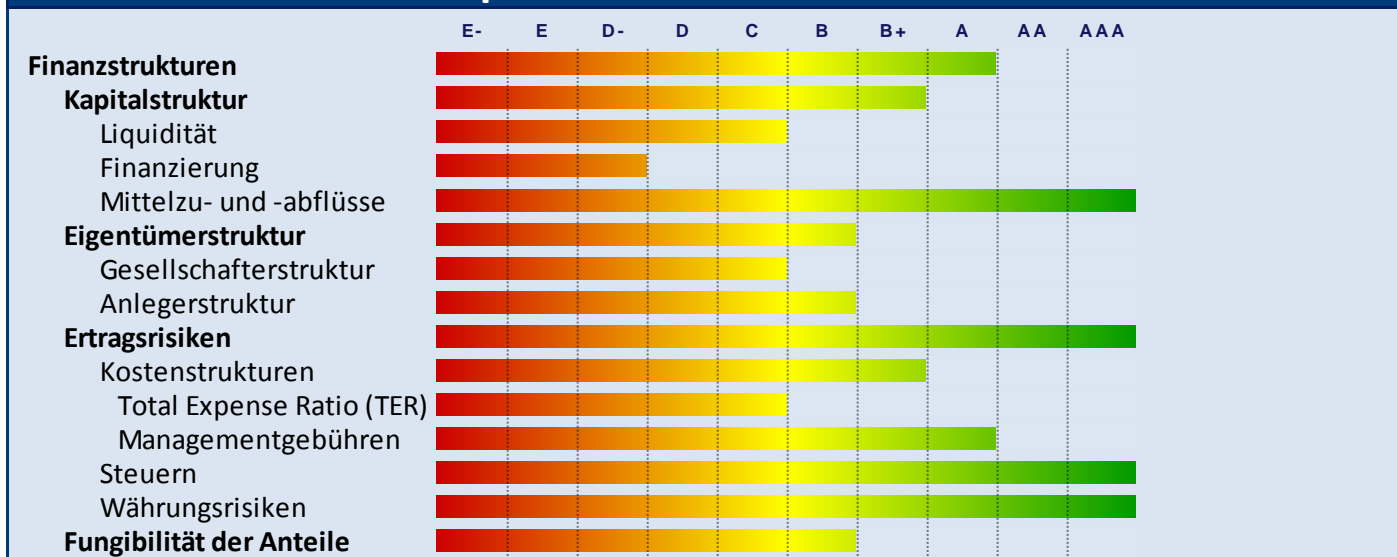
Der Fonds hatte vom 28. Oktober 2008 bis zum Ende des Geschäftsjahres die Rücknahme der Anteile ausgesetzt, seit dem 08. Juli 2009 ist die Rücknahme wieder aufgenommen. Im Zeitraum der Aussetzung konnte die Liquiditätsquote gesteigert werden und beträgt zum Bewertungsstichtag 23,2% (brutto) bei einer Fremdkapitalquote von 37,7%.

Die Gesellschafterstruktur wird über die Kriterien Bonität, Unabhängigkeit und Interessenkollision bewertet. Als bankenunabhängige Kapitalanlagegesellschaft wird das Risiko der Einflussnahme des Hauptgesellschafters als gering bewertet, ebenso mögliche Interessenkonflikte. Die Bonität hingegen muss gegenüber einem Bankinstitut leicht abschlägig beurteilt werden. Die Anlegerstruktur des *KanAm grundinvest Fonds* zeichnet sich durch ein breit gestreutes heterogenes Bild von hauptsächlich privaten Anlegern sowie einigen institutionellen Anlegern aus.

Die Kostenstrukturen setzten sich aus der TER – mit 0,99% im Jahr 2009 liegt der Fonds leicht über dem Peergroup-Durchschnitt – sowie den Managementgebühren, welche marktüblich sind, zusammen. Der Anteil der offenen ungesicherten Fremdwährungspositionen am Fondsvermögen lag bei 0,1% des Fondsvermögens. Damit sind die Währungsrisiken nahezu vollständig abgesichert.

Das Kriterium Fungibilität der Anteile bewertet die Möglichkeit der Anteilrückgabe in den zurückliegenden 3 Jahren. Der *KanAm grundinvest Fonds* hatte im Zeitraum vom 28. Oktober 2008 bis 08. Juli 2009 die Rücknahme der Anteile ausgesetzt, dies führt zu einer Bewertung mit der Note B, leicht überdurchschnittlich.

Komponenten Finanzstrukturen



Stärken- / Schwächen - Analyse

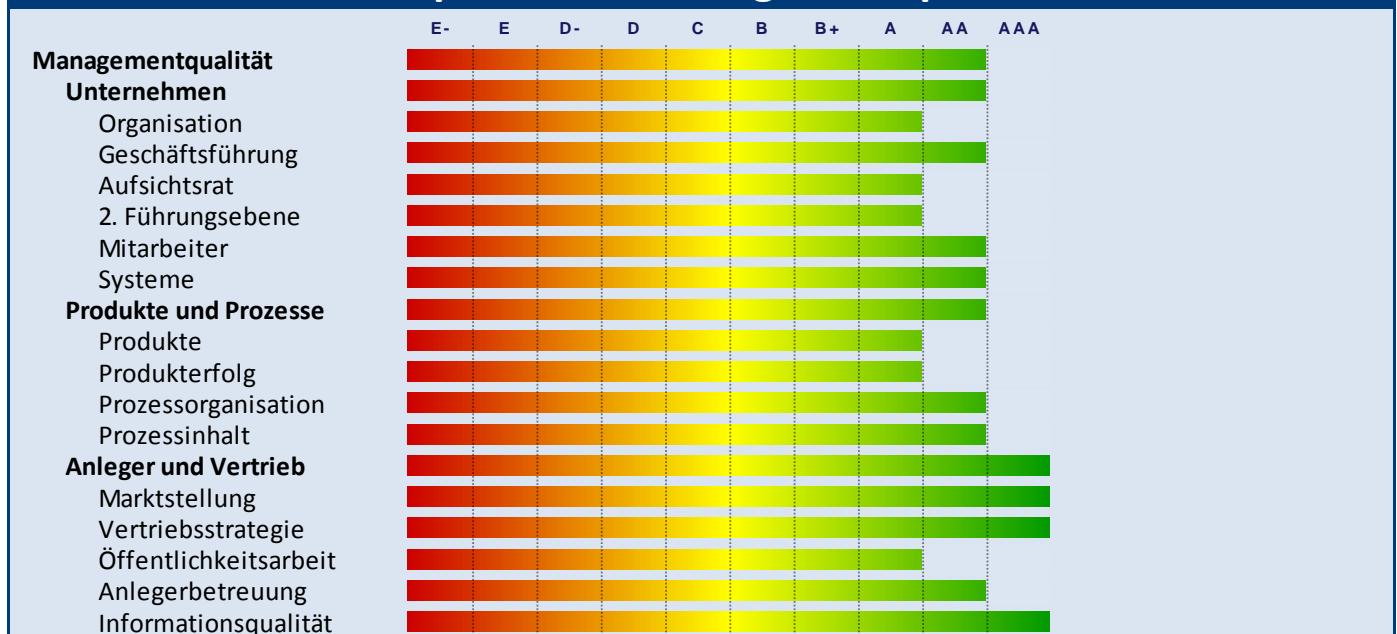
+ Keine Währungsrisiken	- Relativ hoher Fremdkapitalanteil
+ Ausgewogene Anlegerstruktur	
+ Geringe laufende Kostenbelastung	

Ratingergebnis	Note		Punkte
Managementqualität (25%)	AA	Hervorragend	75
Unternehmen (35%)	AA	Hervorragend	72
Produkte und Prozesse (35%)	AA	Hervorragend	72
Anleger und Vertrieb (30%)	AAA	Absolute Spitze	84

Kurzkommentar

Die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH wurde im Oktober 2000 gegründet und erhielt im Februar 2001 die Erlaubnis zur Aufnahme des Geschäftsbetriebs als Spezialkreditinstitut in Form einer Immobilien-KAG. Gesellschafter sind zu 90% die KanAm GmbH & Co. KG, München sowie zu jeweils 5% die zwei geschäftsführenden Gesellschafter. Seit Bestehen wurden zusammen mit der Schwestergesellschaft KanAm Grund Spezialfondsgesellschaft mbH drei Immobilienfonds aufgelegt, die per 30. Juni 2009 ein Gesamtfondsvermögen in Höhe von 5.743 Mio. EUR repräsentieren. Mit einem Marktanteil in Höhe von 6,08% hat sich KanAm Grund seit Gründung zum siebtgrößten Segmentanbieter entwickelt. Die Bewertung der Managementqualität wird einer regelmäßigen Aktualisierung zugeführt. Seit der erstmaligen Bewertung hat sich die Qualität des Unternehmens, seiner Produkte und Prozesse sowie der Umgang mit Anlegern und Vertrieben kontinuierlich verbessert und repräsentiert im Branchenvergleich ein Spitzenniveau. Im Bewertungsbereich *Unternehmen* sind beispielhaft der hohe Organisationsgrad, die institutionalisierten Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen, die hervorragende Kompetenz und Zufriedenheit der Mitarbeiter sowie eine hervorragende Systemlandschaft hervorzuheben. Die Ausgestaltung des Risikomanagements übererfüllt die gesetzlichen Anforderungen. Im Bewertungsbereich *Produkte & Prozesse* fallen die überdurchschnittlich hohe Ausnutzung von Synergiepotenzialen und das hervorragende Asset Management positiv ins Gewicht. Der qualitativ hochwertige Immobilienbestand reflektiert die Investitionsstrategie in Verbindung mit der Kompetenz und Arbeitsweise des Akquisitionsteams. Das hauseigene Researchteam ist in der Lage, strategische und taktische Entscheidungen im Portfolio- bzw. Assetmanagement fundiert zu unterstützen. Der Bewertungsbereich *Anleger & Vertrieb* zeichnet sich durch eine überragende Bewertung von Informationsqualität und Vertriebscontrolling aus, die Maßstäbe setzt.

Komponenten Managementqualität

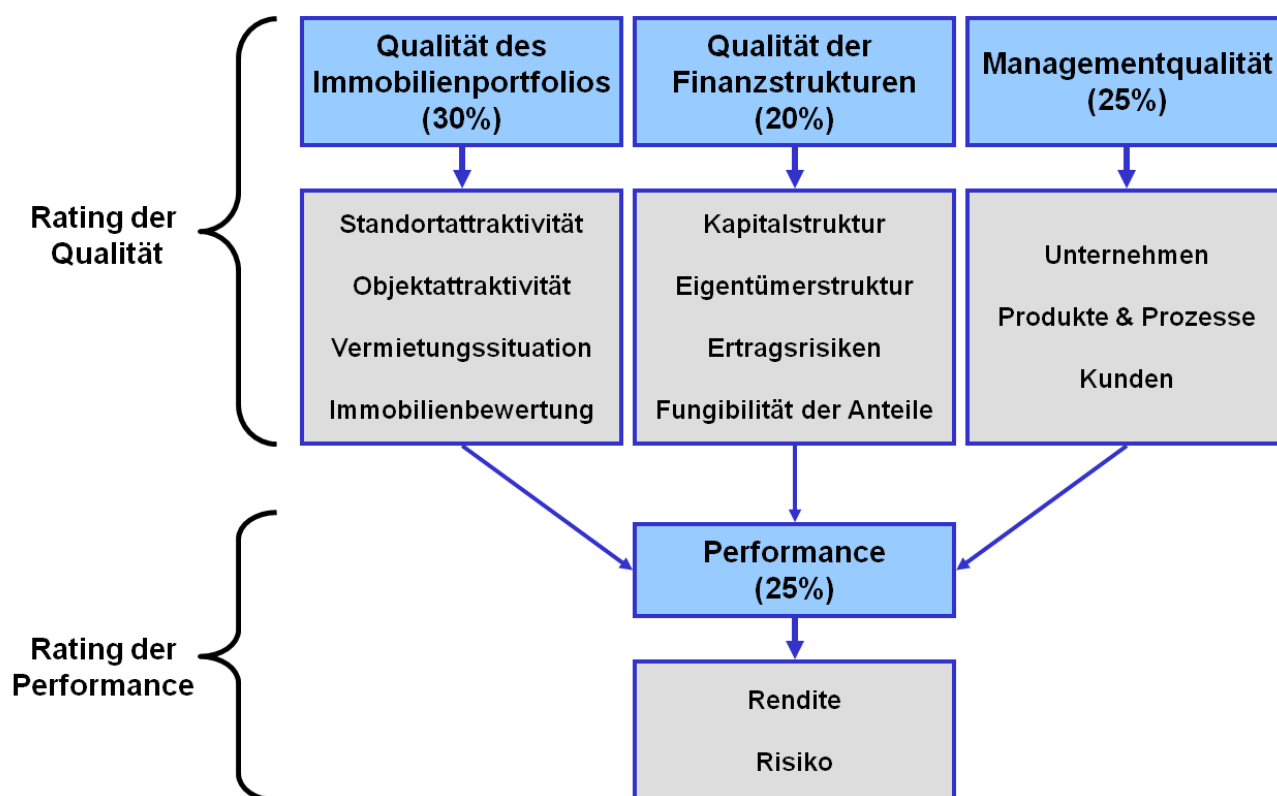


Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Hoher Organisationsgrad	
+ Sehr erfahrene Geschäftsführung	
+ Überragendes Vertriebscontrolling	
+ Hervorragende Anlegerbetreuung	

Methodische Anmerkungen:

Das Feri Rating für offene Immobilienfonds stellt eine Bewertung eines offenen Immobilienfonds dar. Die Bewertung des Fonds basiert auf einer Bewertung der Performance, der Qualität des Immobilienportfolios, der Qualität der Finanzstrukturen und der Qualität des Managements. Die Bewertung erfolgt nach dem Feri Rating Algorithmus, durch den die Kriterien auf einer Punkteskala von 1 bis 100 bewertet werden. Die Punkte werden anschließend in 10 Bewertungsnoten eingeteilt, die von AAA (Absolute Spitze) bis E- (Sehr schlecht) reichen.



Das Feri Rating macht eine Aussage über die Qualität eines offenen Immobilienfonds aus der Sicht eines Investors. Die Qualität des jeweiligen Fonds bezieht sich dabei auf die Frage, ob er geeignet ist, eine marktgerechte Rendite zu erzielen und welche Risiken damit verbunden sind. Das Rating stellt somit eine umfassende Prüfung aller die Qualität eines Fonds beeinflussenden Faktoren dar.

Integraler Bestandteil des Feri Ratings sind prognostische Komponenten, da die zukünftige Entwicklung bewertet wird. Außerdem ist das Ratingergebnis überprüfbar, die Methodik ist quantitativ und formalisiert. In der Folge werden die Ergebnisse im Detail offengelegt, womit ein hoher Grad an Transparenz eingehalten wird.



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

Feri Corporation

501 Fifth Avenue, Suite 2108
New York, NY 10117
USA.
Phone: +1 212 490 4821
Fax: +1 212 490 4832
E-Mail: fer@feri.de

Feri S.à.r.l.

8, rue de Berri
75008 Paris
France
Phone: +33 (0) 1 4504 8888
Fax: +33 (0) 1 4072 6664
E-Mail: fer@feri.de

Feri EuroRating Services U. K.

2nd Floor, Berkeley Square House
London W1J 6BD
Great Britain
Phone: +44 (0) 207 396 5503
Fax: +44 (0) 207 887 6001
E-Mail: fer@feri.de

Feri EuroRating Services U. K.

- Property Funds Research -
6 St Giles Court
Southampton Street
Reading, RG1 2 QL
Great Britain
Phone: +44 (0) 118 958 5848
Fax: +44 (0) 118 958 5849
E-Mail: fer@feri.de