ifnp Institut für Finanz- & Nachfolgeplanung GmbH

FONDSANALYSE

INVESTIGA

ANALYSE	Release Version	31.07.2018	
Fondsname	Leading Cities Invest	Auflagedatum	15.07.2013
ISIN	DE0006791825	Volumen (Mio EUR)	263,27
Asset Manager	KanAm-Gruppe	Ertragsverwendung	Thesaurierend
Zeitpunkt der Analyse	15.10.2018	Ihr Fondsanalyst	Sasa Perovic/INVESTIGA
Vergleichsgruppe	Immobilienfonds Global	Fondsresearch	Falk Siedelmann

Fondsportrait

Der „Leading Cities Invest" ist ein Immobilienfonds mit Schwerpunkt auf Europa und teilweise Nordamerika. Er investiert in führende Metropolen und aufstrebende Städte.

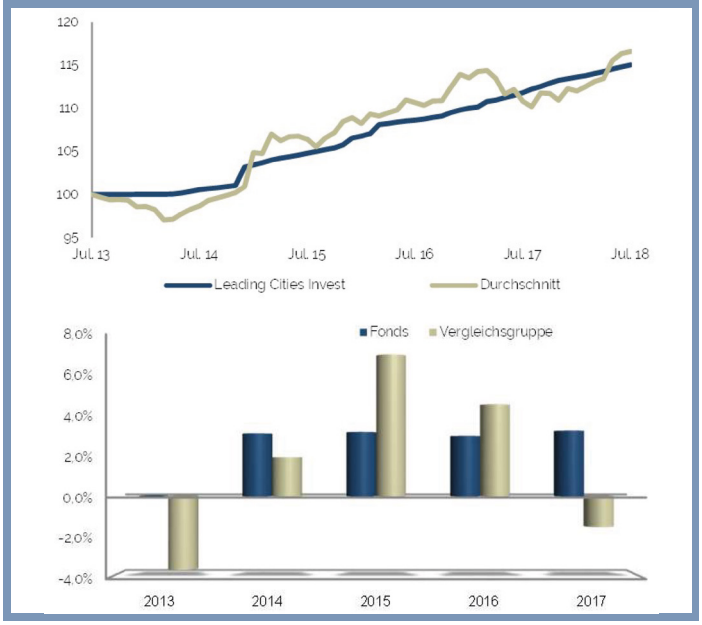
Was sind die Anlageziele?

Der Fonds hat das Ziel, im aktuellenNiedrigzinsumfeld eine Rendite von 3% p.a. zu erzielen. Basis dafür sind Miet- und Zinserträge sowie der Wertzuwachs der Objekte, die sich im Portfolio befinden.

Welches Anlegerproblem löst der Fonds?

Immobilien gelten als sicheres Investent. Die Preisverwerfungen der letzten Jahre haben jedoch gezeigt, dass dieses Segment nicht leicht zu beherrschen ist. Dieser Fonds übernimmt diese Aufgabe, indem er nur in solche Städte und Objekte investiert, die auch ein interessantes Rendite- und Wachstumsniveau versprechen. Im Ergebnis kann der Anleger eine weitestgehend stabile Wertentwicklung erwarten.

Wie waren Risiko und Wertentwicklung?



Es fällt positiv auf, dass der Fonds mit 15,03% über fünf Jahre nicht nur eine sehr gute Rendite erzielt hat. Diese ist über die Jahre auch stabil aufgebaut worden. Das Ergebnis setzt sich sowohl aus den Mieteinnahmen als auch den Bewertungen der Objekte zusammen. Damit wurden die selbst gesetzten Ziele erreicht.

Unsere Meinung zum Fonds (Fazit)

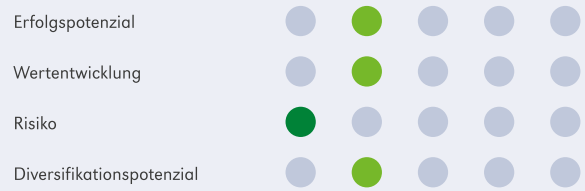
Fundament im Depot. Der Fonds verfolgt einen unserer Meinung nach sehr interessanten Ansatz. Durch das hauseigene Scoring Modell „C-Core" werden vielversprechende Investitionsstandorte identifiziert. Das ist besonders wichtig, da bei Immobilien der Standort das Schlüsselelement für den Erfolg ist.
Mit seiner Strategie, sich auf Metropolen bzw. aufstrebende Städte zu fokussieren, hat uns der Fonds überzeugt. Ebenso interessant ist die Streuung des Fonds. Die Objekte verteilen sich über verschiedene Branchen, wie beispielsweise Hotels, Büros, Arztpraxen usw.

Wir empfehlen Ihnen diesen Fonds daher als stabilisierenden Baustein für Ihr Portfolio.

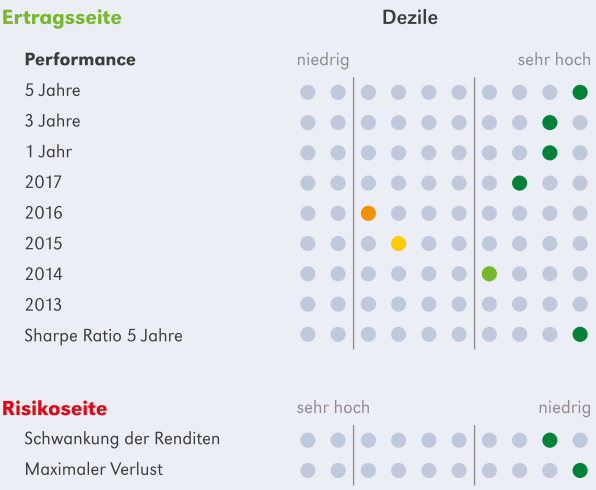
INVESTIGA Risiko/Ertrags-D N A* ©

Eine ausführliche Risiko/Ertrags-D N A erhalten Sie auf Anfrage

Bewertung



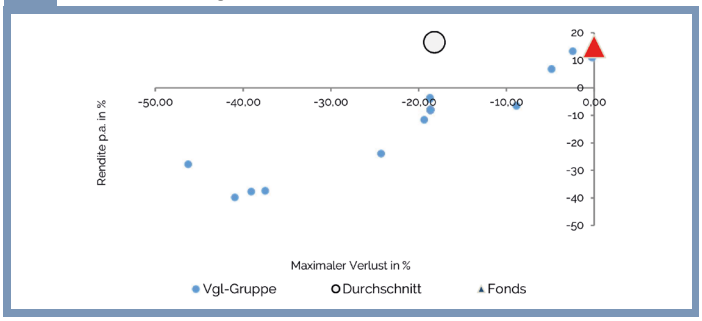
Platzierung innerhalb der Vergleichsgruppe



Hinweis: Der Begriff „Risiko/Ertrags-D N A" ist urheberrechtlich geschützt und darf nur mit vorheriger Genehmigung der INVESTIGA UG genutzt werden.

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
Wertentwicklung	2,88%	9,78%	15,03%
Vgl.-Gruppe	5,23%	9,61%	16,60%
Volatilität p.a.	0,23%	0,61%	1,04%
Vgl.-Gruppe	2,35%	4,02%	5,06%
Max. Verlust	0,00%	0,00%	0,00%
Vgl.-Gruppe	-3,47%	-8,88%	-18,19%
Sharpe Ratio	0,05	0,52	-0,07
Vgl.-Gruppe	-0,36	0,04	-0,49

Risikomanagement



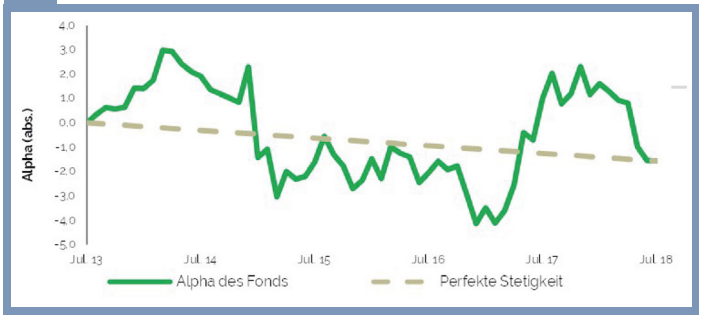
Risiken in diesem Fonds sind grundsätzlich gegeben. Sie sind jedoch überschaubar, da bereits zu Beginn einer Investition die Wirtschaftlichkeit das Alleinstellungsmerkmal ist, und auf eine stabile und hohe Mietrendite geachtet wird. Entsprechend niedrig fällt die Volatilität aus: Mit 1,04% p.a. (fünf Jahre) ist sie für Anleger sehr attraktiv.

Aktive Managementleistung

Überrendite des Fonds zur Vergleichsgruppe

Auch wenn diese Vergleichsgruppe relativ heterogen ausfällt, zeigt sich eine interessante Tatsache: Zwar variiert das Alpha, aber das ändert nichts daran, dass der Fonds immer eine positive Monatsrendite erzielt hat.

Wie stabil war die Überrendite?



Diese Graphik zeigt die Entwicklung des Alphas (zur Vergleichsgruppe) des Fonds an. Neben der Höhe des Alphas ist aus Anlegersicht auch die Kontinuität entscheidend. Im Idealfall (gestrichelte Linie) wurde es perfekt stetig erzielt. Dem gegenüber wird der tatsächliche Verlauf angezeigt. Je geringer der Abstand zwischen den beiden Linien, desto stabiler war das Alpha und desto besser ist die Managerleistung zu werten. (Einschränkung: Ist das Alpha negativ so verliert die Graphik an Aussagekraft.)

Korrelationsanalyse

	Leading Cities Invest	DAX	EuroStoxx	S&P 500	REXP
Leading Cities Invest	1				
DAX	-0,07	1			
EuroStoxx	-0,14	0,94	1		
S&P 500	-0,02	0,94	0,62	1	
REXP	0,02	-0,06	-0,07	-0,06	1

Erläuterung: Korrelation

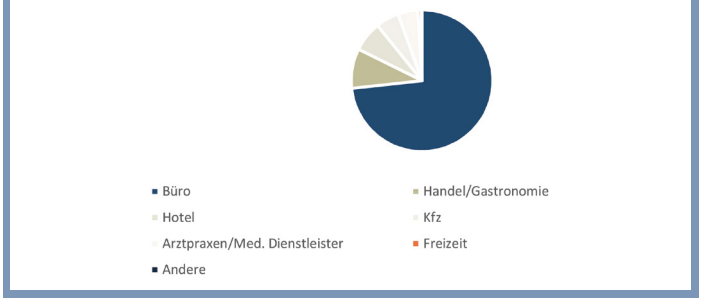
> 0,85 | 0,51 bis 0,85 | < 0,51

Die Korrelation zeigt an, wie stark der Fonds beim Einsatz in einem Portfolio die Diversifikation erhöht hätte. Erwartungsgemäß fallen hier die Korrelationen niedrig aus. Dadurch kann der Fonds als Diversifikator und Risikominierer eingesetzt werden.

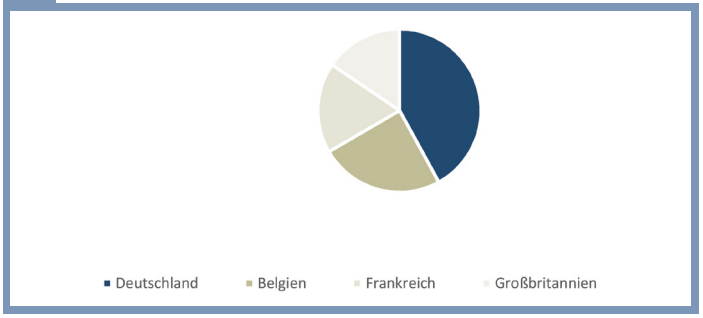
Hinweis: Die Korrelation liegt immer zwischen -1 und +1. Sie zeigt an, wie stark die Abhängigkeit der Renditen von zwei Wertpapieren ist.

Portfoliozusammensetzung

Branchen



Länderverteilung



Zusammenfassung von Sasa Perovic, INVESTIGA

KanAm Grund
Kapitalanlagegesellschaft mbH
MesseTurm 1
60308 Frankfurt
Deutschland

Heiko Hartwig
069 / 7104110

h.hartwig@kanam-grund.de

Bei Fragen zur Analyse: s.perovic@investiga.info

KanAm Grund
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group

Vorteile des Fonds/der Strategie

Immobilien können nach wie vor das Fundament einer langfristigen Geldanlage stellen. Dadurch erzielen Anleger eine Risikoglättung und eine attraktive Verzinsung – unabhängig vom aktuellen Zinsniveau. Gerade in Metropolen, auf die sich der Fonds fokussiert, sind Anlagen im Immobiliensegment besonders interessant.

1. Fokus auf aufstrebenden Metropolen
2. Attraktive Rendite möglich
3. Partizipation an steigenden Mieteinnahmen möglich

Mehrwert des Fonds

Immobilien sind entgegen landläufiger Meinung nicht einfach zu managen. Dieser Fonds konnte bislang beweisen, dass er hierzu nachhaltig in der Lage ist. Bei der Produktprüfung fiel uns besonders positiv auf, dass bei der Objektauswahl ein breites und tiefgehendes Selektionsmodell eingesetzt wird. Hinzu kommt, dass jenseits der Objektbewertungen eine analytisch fundierte Bewertung der Standorte vorgenommen wird (hauseigenes „C-Core“ Modell). Dadurch sehen wir im Fonds ein hohes Erfolgspotenzial.

In welcher Marktphase kann er eingesetzt werden?

Als Immobilienfonds eignet sich der Fonds zum Einsatz über alle Marktphasen.

Einsatz im Portfolio

Portfolioeignung: Taktisch, Schwankungsglätter

Interessant bei diesem Fonds ist, dass er als Schwankungsglätter eingesetzt werden kann, ohne dass Anleger dabei vom aktuellen Niedrigzinsniveau negativ tangiert werden. Im Rahmen einer Portfoliooptimierung nach Markowitz führt das zu einer Linksverschiebung Richtung Effizienzlinie. Anleger können so mit diesem unkorrelierten Baustein sinnvolle Diversifikationseffekte erzielen. Der Fonds eignet sich für den mittelfristigen Einsatz. Anleger benötigen hier keine ausgeprägte Risikoausrichtung.

Risikoseite

Auch wenn die jüngere Historie bei vielen Immobilienfonds für Verwerfungen gesorgt hat, sind Immobilienfonds als risikoglättender Baustein eine sinnvolle Strategie. Bei diesem Fonds fällt der stringente Selektionsprozess auf, der besonders auf der Risikoseite stark ausgeprägt ist. Das sollte in Zukunft dazu führen, dass keine untypisch hohen Drawdowns in der Wertentwicklung auftreten.