



## RATINGBERICHT Zusammenfassung

### TMW Immobilien Weltfonds

#### Investmentrating

**Kapitalanlagegesellschaft**

**Investmentsektor**

**Strategieklassifizierung**

**Immobilienanlagen**

**AA-**

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Offene Immobilienfonds

chancenorientiert

global

Der TMW Immobilien Weltfonds ist ein chancenorientierter Offener Immobilienfonds. Der Fonds investiert aktuell überwiegend in Nordamerika und Europa. Gegenwärtig ist der Fonds in 15 Immobilien investiert, davon werden 9 in Immobiliengesellschaften gehalten. Der TMW Immobilien Weltfonds wurde am 01.06.2005 aufgelegt und ist in Deutschland zugelassen. Der Fonds verfügte per 31.12.2007 über ein Fondsvermögen in Höhe von 527,9 Mio. EUR.

#### Management Qualität

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH ist seit jüngerer Zeit am Markt tätig. Die Kapitalanlagegesellschaft ist in die global agierende Immobiliensparte des US-Finanz- und Versicherungskonzerns Prudential Financial Inc. (PFI) eingebunden. Das Management verfügt über eine langjährige Branchenerfahrung und ausgewiesene Expertise. Die Portfoliostrategie des Sondervermögens, insbesondere bezüglich geografischer sowie nutzungsbezogener Allokationsziele folgt einem klaren Konzept, das sich dynamisch an globalen Marktentwicklungen orientiert unter Berücksichtigung eines definierten Rendite-Risiko-Profiles. Sofern es gelingt, bei den in Planung befindlichen Akquisitionen die derzeit positiven Kennzahlen des Portfolios zu halten, dürfte eine Performance über dem Branchendurchschnitt auch weiterhin erzielbar sein.

#### Immobilienportfolio

Die Qualität des Immobilienportfolios wird insgesamt als hervorragend bewertet. Die Gebäude zeichnen sich durch eine sehr hohe Architekturqualität aus. Die Immobilienstandorte weisen ein erhöhtes Potenzial in den lokalisierten Märkten auf. Das Objektpotenzial

stellt sich in seiner Gesamtheit als im Wesentlichen noch nicht ausgeschöpft dar. Die Vermietungsquote wird als hervorragend beurteilt. Die Objekte zeichnen sich insgesamt durch eine hohe Qualität aus. Die angestrebte geografische Diversifikation wird durch Investments in Südamerika ausgebaut. Das Portfolio konzentriert sich hauptsächlich auf den Bürosektor. Bei dem dynamischen und jungen Portfolio des Fonds weisen die Nutzungs- und Cash-Flow bezogenen Indikatoren weiterhin nach oben. Das Rendite- / Risikopotenzial der analysierten Fondsobjekte liegt weiter über dem Durchschnitt des Marktes.

#### Finanzstruktur

Die Finanzstruktur des TMW Immobilien Weltfonds wird als unterdurchschnittlich im Branchenvergleich eingestuft. Die Liquiditätsbewertung wird durch eine hohe Fremdfinanzierungsquote beeinträchtigt. Die hohen Kosten wirken sich negativ auf die Bewertung der Finanzstruktur aus. Positiv auf das Analysekriterium Wertentwicklung wirken sich die hohe Nettomietrendite, die positiven Parameter des Neuvermietungspensums sowie die Handhabung der Rückstellungspraxis latenter Steuern im Ausland aus.

Die Kapitalanlagegesellschaft stand für ein Managementinterview zur Verfügung. Die Bewertung beruht auf öffentlich zugänglichen Daten sowie vollständigen Datenlieferungen der Gesellschaft.

**Stand: 08.05.2008**

#### Haftungsausschluss

Scope übernimmt keine wie auch immer geartete Gewähr - weder explizit noch implizit - für die Genauigkeit, rechtzeitige Verfügbarkeit, Vollständigkeit, Brauchbarkeit oder Eignung einer solchen Beurteilung oder sonstigen Meinung oder Information für einen bestimmten Zweck. Jede Beurteilung oder sonstige Meinung darf nur als ein Faktor von vielen in eine Anlageentscheidung einfließen, die seitens oder im Auftrag irgendeines Nutzers der hierin enthaltenen Informationen getroffen wird.

**Scope Analysis GmbH**

Rosenthaler Straße 63-64 · 10119 Berlin

Fon 030 – 27 89 10 · Fax 030 – 27 89 11 00 · Service 01801 – 27 89 10

info@scope.de · www.scope-group.com