

TMW Immobilien Weltfonds

Offener Immobilienfonds



Halbjahresbericht zum 31. März 2006

Herausgegeben im Mai 2006

Neuer Verkaufsprospekt (gültig ab 01. Mai 2006)
und Vertragsbedingungen

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Der TMW Immobilien Weltfonds "Auf einen Blick"

Kennzahlen des TMW Immobilien Weltfonds zum 31. März 2006	
Fondsvermögen (netto)	T€ 170.637
Umlaufende Anteile (Stück)	3.295.083
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	T€ 166.699
davon direkt gehalten	T€ 103.549
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	T€ 63.150
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	5
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
Gesamtliquidität ¹	T€ 18.097
Liquiditätsquote	10,6 %
Finanzierungsquote ²	36,6 %
Vermietungsquote ³	98,6 %

Veränderungen im Berichtszeitraum	
Ankäufe von Objekten ⁴	4
Verkäufe von Objekten ⁴	–
Netto-Mittelzufluss	T€ 137.074
Ausschüttung am	–
Ausschüttungen je Anteil	–
BVI-Rendite seit Auflage am 01. Juni 2005 ⁵	3,6 %
BVI-Rendite seit Auflage am 01. Juni 2005 annualisiert ⁶	4,3 %
Rücknahmepreis	€ 51,79
Ausgabepreis	€ 54,38

Weitere Informationen	
ISIN	DE 000 A0DJ32 8
WKN	A0DJ32
Internet	www.weltfonds.de

1) Liquiditätsanlagen abzüglich gebundener Mittel (Summe Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Grundstücksbewirtschaftung, aus anderen Gründen, Rückstellungen und für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel; abzgl. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung und Rückstellungen für latente Steuern)

2) Bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte

3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

4) Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2005/2006 (zwischen 01. Oktober 2005 und 31. März 2006)

5) Nach Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert

6) Hochrechnung auf zwölf Monate

Inhaltsverzeichnis

Der TMW Immobilien Weltfonds "Auf einen Blick"	3
Bericht der Fondsverwaltung	5
Anmerkungen zum Berichtszeitraum	5
Anlagestrategie	6
Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds	8
Immobilienzugänge im ersten Geschäftshalbjahr	10
Immobilienbestand zum 30. September 2005	18
Kreditmanagement und Währungsrisiken	20
Portfoliostruktur	21
Vermietungssituation	22
Immobilienzugänge seit dem 31. März 2006	24
Bewertung und Transparenz	28
Ausblick	29
Vermögensaufstellung zum 31. März 2006	30
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	31
Immobilienverzeichnis	33
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	34
Bestand der Liquidität	34
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2005 bis 31. März 2006	35
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	36
Gremien	38
Verkaufsprospekt	41
Allgemeine Vertragsbedingungen	80
Besondere Vertragsbedingungen	88

Dieser Halbjahresbericht ist Erwerbern von Anteilen des TMW Immobilien Weltfonds zusammen mit dem Jahresbericht zum 30. September 2005 bis zur Veröffentlichung des Jahresberichts zum 30. September 2006 auszuhändigen.

Ausgabe Mai 2006

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Halbjahresbericht informiert Sie die Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH über die Entwicklung des Offenen Immobilienfonds TMW Immobilien Weltfonds im Zeitraum vom 01. Oktober 2005 bis zum 31. März 2006.

Anmerkungen zum Berichtszeitraum

Der TMW Immobilien Weltfonds hat seine Anlagestrategie im Berichtszeitraum mit drei Neuerwerbungen in Italien, Frankreich und den Niederlanden sowie einer Projektentwicklung in Paris erfolgreich fortgesetzt. Detaillierte Informationen zu den Neuerwerbungen finden Sie im Kapitel Immobilienzugänge.

Die Netto-Mittelzuflüsse betragen im Berichtszeitraum € 137,1 Mio. Damit ist der TMW Immobilien Weltfonds einer der wenigen Offenen Immobilienfonds mit positivem Netto-Mittelzufluss in den letzten sechs Monaten.

In der Debatte über Bewertungen und Transparenz wurde der TMW Immobilien Weltfonds wegen seiner freiwilligen Veröffentlichung zusätzlicher Informationen von Analysten als vorbildlich bezeichnet. Erläuterungen zu den zusätzlichen Informationen finden Sie im Kapitel Bewertung und Transparenz.

Stefan Loipfingers ***fondstelegramm*** wiederholt seine Kaufempfehlung in der Analyse vom 24. Mai 2006*. Die vollständige Analyse steht unter www.weltfonds.de in der Rubrik Presse/Ratings zur Verfügung.



Jobst Beckmann,
Geschäftsführer



Dr. Tilman Hickl,
Geschäftsführer



Sebastian Lohmer,
Portfolio Manager

* Dies ist keine Aussage über die zukünftige Wertentwicklung des Fonds.

Die Chancen einer globalen Anlagestrategie nutzen

Grundsätzlich setzt sich die Rendite eines Offenen Immobilienfonds aus den laufenden Mieterträgen, der Wertentwicklung der Immobilien und den Erträgen aus Liquiditätsanlagen zusammen.

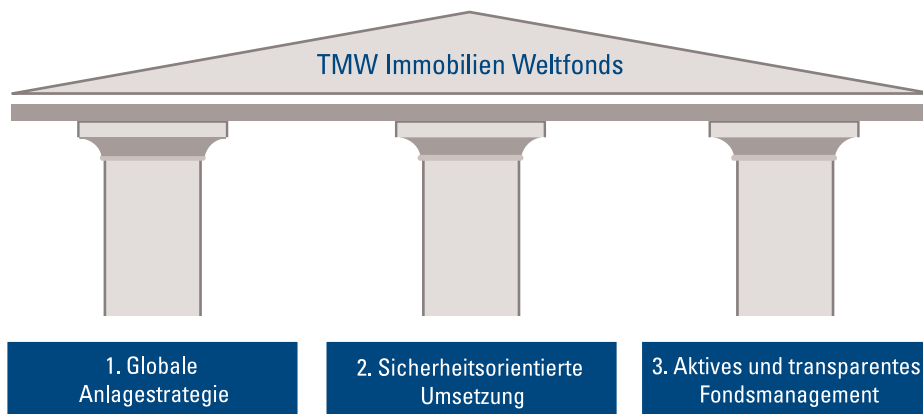
Als ausschüttungsorientierter Fonds steht beim TMW Immobilien Weltfonds die Optimierung der laufenden Mieterträge im Vordergrund. Als Anleger partizipieren Sie daran von Anfang an durch jährliche, teilweise steuerfreie Ausschüttungen. Ziel des TMW Immobilien Weltfonds ist eine nachhaltige attraktive Rendite für seine Anleger zu erwirtschaften.

Anlagestrategie

Als global anlegender Offener Immobilienfonds steht dem TMW Immobilien Weltfonds die ganze Welt und damit das Potenzial aller bedeutenden Weltwirtschaftsregionen zur Verfügung. Im Sinne einer Risikominderung werden die Investitionsobjekte innerhalb dieser Regionen auf zahlreiche Länder verteilt. Die Länderallokation wird anhand einer systematischen Analyse ermittelt.

Im Rahmen dieser Analyse werden die Chancen und Risiken der Investitionsländer bewertet. Neben der Entwicklung der Immobilienmärkte spielen politische, volkswirtschaftliche und bevölkerungsspezifische Faktoren eine Rolle. Da der Sicherheitsaspekt im Vordergrund steht, qualifizieren sich nur Zielmärkte, deren politisches Länderrisiko als begrenzt beurteilt wird. Die Analyse stützt sich auf die Marktkenntnisse unserer Immobilienspezialisten vor Ort sowie auf die Einschätzungen unseres weltweit agierenden Research Teams.

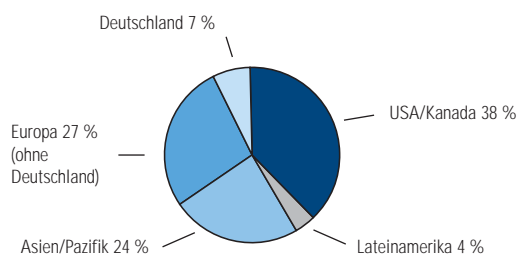
Die Schwerpunkte der Länderallokation liegen in Europa und Nordamerika, ergänzt durch Investitionen im asiatisch-pazifischen Raum sowie in geringerem Maße auch in lateinamerikanischen Immobilien. Gegenüber einer rein deutschen oder europäischen Anlagestrategie bietet eine globale Ausrichtung somit eine breitere Risikostreuung.



Drei-Säulen-Strategie des TMW Immobilien Weltfonds

Weltweite Anlagemöglichkeiten

Das größte Potenzial gewerblich genutzter Immobilien liegt schon rein zahlenmäßig außerhalb Deutschlands, beträgt der deutsche Anteil doch nur 7 % am weltweiten Bestand. 93 % aller Investitionsmöglichkeiten liegen somit außerhalb Deutschlands, 66 % sogar außerhalb Europas. Eine globale Anlagestrategie kann alle diese Investitionschancen nutzen.



Gewerblich genutzter Immobilienbestand weltweit
Quelle: Pramerica Real Estate Investors, 2005

Ausnutzung von Immobilienzyklen

Die Entwicklung der regionalen Immobilienmärkte verläuft weltweit unterschiedlich. Während auf dem einen Markt die Immobilienpreise gerade fallen, steigen sie womöglich in einer anderen Region. Die globale Strategie des TMW Immobilien Weltfonds eröffnet die Möglichkeit antizyklisch zu agieren, das heißt zu investieren, wo die Immobilienpreise günstig sind und mit Gewinn zu verkaufen, wo die Preise gestiegen sind.

Weniger Risiko durch globale Streuung

Durch die Bündelung des Kapitals vieler Anleger kann ein Offener Immobilienfonds in mehr Objekte investieren, als dies einem einzelnen Anleger möglich wäre. Die Streuung der Immobilienanlagen senkt das Anlagerisiko.

Die globale Strategie vermindert das Risiko zusätzlich. Während die westeuropäischen Volkswirtschaften stark voneinander abhängig sind, gilt dies in weit geringerem Maße zwischen verschiedenen Kontinenten. Es ist deshalb vorteilhaft, Immobilien auf verschiedene Weltwirtschaftsregionen zu verteilen. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich Konjunktur und Immobilienmärkte in allen Weltwirtschaftsregionen gleichzeitig ungünstig entwickeln, ist deutlich niedriger.

Sorgfältige Objektauswahl

Die Entscheidung für oder gegen ein Investitionsobjekt hängt von zahlreichen Kriterien ab:

- Lage bzw. Standort
- Nutzungsart
- Mietermix und -bonität
- Laufzeit der Mietverträge
- Altersstruktur der Gebäude
- Bauqualität, usw.

Der TMW Immobilien Weltfonds investiert vorwiegend in langfristig vermietete Immobilien in etablierten Lagen von Primär-, aber auch Sekundärstandorten. Dabei prüfen konzernverbundene Mitarbeiter vor Ort sorgfältig die Bonität der Mieter, hängt davon doch die Nachhaltigkeit der zukünftigen Mieterträge ab. Eine weitere Risikominderung wird durch die in der Anlagestrategie vorgesehene Streuung nach Nutzungsarten erreicht. Schwerpunkte sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Der TMW Immobilien Weltfonds investiert künftig selektiv auch in Logistik – also Lagerhäuser –, darüber hinaus in Wohnimmobilien und in Hotels.

Aktives Fondsmanagement

Wenn Privatanleger Immobilien als Kapitalanlage erwerben, halten sie diese in der Regel über einen längeren Zeitraum. Das Fondsmanagement des TMW Immobilien Weltfonds hingegen handelt aktiv. Der Status eines Objektes wird permanent überprüft. Ist es sinnvoll das Objekt weiter im Fonds zu halten? Oder sollte besser verkauft werden, um gegebenenfalls einen Veräußerungsgewinn zu realisieren oder aufkommende Risiken zu vermeiden? Dieses Vorgehen gilt für unser gesamtes Portfolio.

Die professionelle Verwaltung und Vermietung der Immobilien sowie Maßnahmen zur Wertsteigerung sind ebenfalls Aspekte eines aktiven Fondsmanagements, wodurch die Rendite des Immobilienbestands optimiert werden kann.

Der TMW Immobilien Weltfonds wird von München aus gesteuert. Die operative Umsetzung der Fondsstrategie erfolgt vor Ort durch konzernverbundene Immobilienspezialisten an sechzehn weiteren Standorten weltweit.

Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds

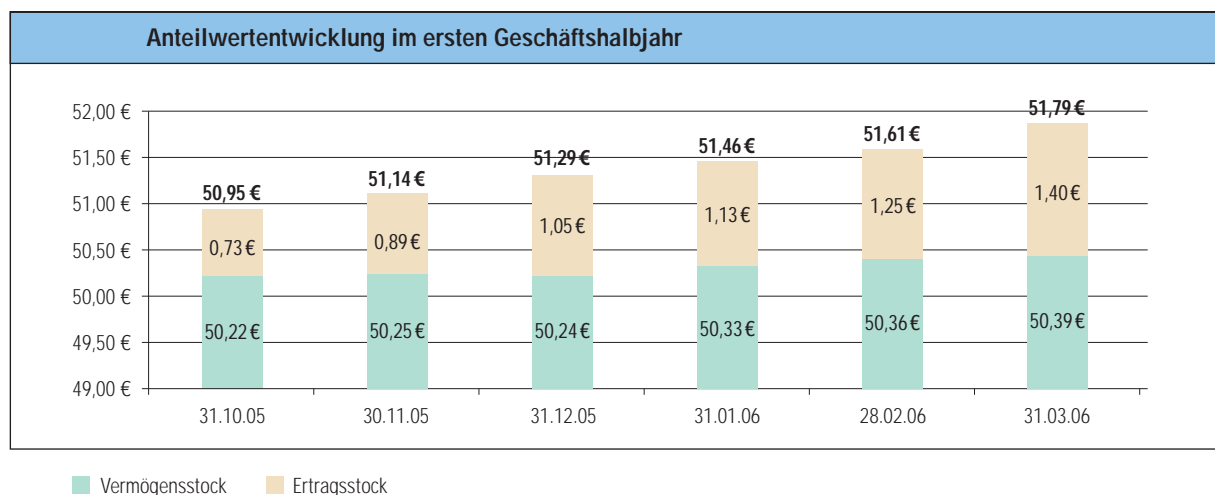
	31.03.2006	30.09.2005	01.06.2005 ¹
Immobilien (T€)	103.549	26.120	–
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (T€)	41.298	0	–
Liquiditätsanlagen (T€)	61.563	13.779	–
Sonstige Vermögensgegenstände (T€)	7.949	2.257	–
Verbindlichkeiten und Rückstellungen (T€)	– 43.722	– 11.059	–
Fondsvermögen (T€)	170.637	31.097	–
Nettomittelzufluss im Berichtszeitraum (T€)	137.074	30.754	–
Anteilumlauf (Stück)	3.295.083	611.390	–
Anteilwert (T€)	51,79 ²	50,86 ²	–
Ausschüttung je Anteil (T€)	–	–	–
Tag der Ausschüttung	–	–	–

1) Der TMW Immobilien Weltfonds wurde zum 01. Juni 2005 aufgelegt.
2) Rundung auf zwei Nachkommastellen

Fondsvermögen

Die Mittelzuflüsse im Berichtszeitraum vom 01. Oktober 2005 bis zum 31. März 2006 betragen € 160,6 Mio. und die Mittelabflüsse € 23,5 Mio. Daraus resultiert ein Netto-Mittelzufluss von € 137,1 Mio. Zum Stichtag beträgt das Fondsvermögen € 170,6 Mio., das Immobilienvermögen € 166,7 Mio. und die

liquiden Mittel € 61,6 Mio. Nach Abzug der kurzfristigen Verbindlichkeiten, der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 % sowie der reservierten Mittel für Ankäufe ergeben die verfügbaren Mittel € 9,6 Mio.





Europoint III (Bild rechts), Rotterdam, Niederlande

Immobilienzugänge im ersten Geschäftshalbjahr

Europoint III, Rotterdam, Niederlande



Das moderne Bürogebäude "Europoint III" liegt verkehrsgünstig im Westen der mit rund 600.000 Einwohnern zweitgrößten niederländischen Stadt Rotterdam. Es verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 31.092 qm und ist Teil des Bürokomplexes Europoint I bis IV. Zu der Anlage gehört eine Parkgarage von deren insgesamt 1.674 Parkplätzen 511 Plätze Teil der Akquisition durch den

TMW Immobilien Weltfonds sind. Die Bürotürme II, III und IV, die in den Jahren 1971 bis 1975 nach den Plänen des bekannten amerikanischen Architekturbüros Skidmore, Owings und Merrill, LLP erbaut wurden, verfügen über eine identische, zeitlose Stein-/Glasfassade, welche das westliche Stadtbild von Rotterdam maßgeblich prägt. Durch umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten in den Jahren 2001 bis 2003 wurde das Objekt auf den neuesten technischen Stand gebracht.

Die beiden Bürotürme Europoint II¹ und III, mit jeweils 23 Stockwerken, sind über eine gemeinsame Lobby miteinander verbunden. Europoint II und III sowie die dazugehörigen 1.052 Parkplätze sind komplett bis 2011² an die Stadt Rotterdam vermietet. Der Mieter verfügt über eine fünfjährige Verlängerungsoption. Der Standort ist sowohl mit dem PKW, als auch durch öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Bus und Straßenbahn exzellent erreichbar.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Amsterdam verwaltet.

Investitionsgründe

Ein wichtiges Ziel der Anlagestrategie des TMW Immobilien Weltfonds ist die Erzielung von nachhaltigen, möglichst hohen Erträgen aus seinem Immobilienvermögen. Des Weiteren sollen sich positive Wertentwicklungen der Immobilien nicht nur im Anteilpreis widerspiegeln, sondern auch im Zuge eines akti-

ven Fondsmanagements durch Verkäufe realisiert und an die Anleger ausgeschüttet werden.

Der Erwerb der modernen Büroimmobilie "Europoint III" in Rotterdam im Oktober 2005 dokumentiert die aktive Umsetzung der beiden oben genannten Ziele.

Das Objekt "Europoint III" konnte zu einem sehr attraktiven Kaufpreis der 12,2-fachen Jahresmiete und einem günstigen Preis pro Quadratmeter vermietbare Fläche von rund € 1.442 (ohne Berücksichtigung der 511 Stellplätze) erworben werden. Durch die Vermietung an die Stadt Rotterdam bis 2011 ist die Nachhaltigkeit der hohen laufenden Mieterträge gewährleistet. Außerdem ist durch die umfassende Renovierung in den Jahren 2001 bis 2003 (die Objekte Europoint II und III wurden für insgesamt rund € 23 Mio. renoviert) sichergestellt, dass der Mietertrag nicht durch außergewöhnlich hohe Instandhaltungskosten belastet wird.

Die mit der Stadt Rotterdam vereinbarte Miete ist mit 9,90 €/qm am unteren Ende der derzeitigen Marktmiete, wodurch zusätzliches Ertragspotenzial bei einer Neu- bzw. Anschlussvermietung entstehen kann. Abhängig von der Marktentwicklung und dem Erfolg der Anschlussvermietung ergibt sich somit die Chance, eine positive Wertentwicklung des Objektes durch einen mittelfristigen Verkauf zu realisieren.

Zusätzlich kann sich auch die geplante Aufwertung des direkten Umfelds günstig auf das Objekt auswirken. Es befindet sich ca. fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, im Westen von Rotterdam am Rande des Hafengebietes. Der alte Rotterdamer Hafen verlagert sich immer mehr in Richtung des neuen Containerhafens, so dass das Gelände in der Nähe des Europoint-Komplexes im Rückbau begriffen ist. Mittelfristig ist eine Umwandlung des Gebiets zu einem urbanen Stadtquartier geplant. In diesem Zusammenhang bereits beschlossen ist die Neubebauung einer benachbarten Gleisanlage. Vorgesehen sind ein attraktiver Mix aus Einzelhandel, Wohnungen und Büros und parkähnlichen Grünflächen. Es besteht somit die Aussicht, dass sich die Revitalisierung der direkten Umgebung mittel- bis langfristig positiv auf die Wertentwicklung des Objektes auswirken könnte.

1) Das Objekt Europoint II und die 541 dazugehörigen Parkplätze sind nicht Teil der Akquisition durch den TMW Immobilien Weltfonds.

2) Der Mieter verfügt über zwei Kündigungsoptionen zum 01. Januar 2009 und zum 01. Januar 2010. Die Erfüllung der vollen Mietlaufzeit bis zum 30. Juni 2011 ist jedoch durch eine Garantie des Verkäufers in Höhe von € 5,50 Mio. zzgl. der durch den Mieter zu leistenden Abfindungszahlungen (€ 2,04 Mio. bei einer Kündigung zum 01. Januar 2009 und € 1,36 Mio. bei einer Kündigung zum 01. Januar 2010) abgesichert.

Europoint III im Überblick

Region	Rotterdam, Niederlande
Adresse	Galvanistraat 1/Marconistraat 12 (Bürogebäude); Benjamin Franklinstraat 4/Marconistraat 20 (Parkhaus); NL – 3029 Rotterdam
Objekttyp	Bürogebäude
Mieter	Stadt Rotterdam
Nutzfläche	31.092 qm
Stellplätze	511 (Parkhaus)
Baujahr	ca. 1975 (Modernisierung 2001 – 2003)
Erwerbsjahr	2005

Europoint III Eckdaten

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	White Lane Investments B.V. (Bürogebäude); White Europoint Parking B.V. (Parkhaus)
Kaufpreis	€ 44,90 Mio.
Erwerbsnebenkosten	insgesamt € 3,56 Mio. (davon € 0,67 Mio. Akquisitionsgebühr, € 2,69 Mio. Grunderwerbsteuer sowie € 0,20 Mio. Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	€ 48,46 Mio.
Finanzierung	€ 19,50 Mio.
Gutachterlicher Verkehrswert	€ 48,57 Mio. (Stichtag 29. August 2005)
Vermietungsquote	100 % an einen Mieter
Mietvertragsrestlaufzeit (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 5,5 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	€ 3,71 Mio.
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	€ 3,71 Mio.
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	€ 3,71 Mio.
Stand	31. März 2006

Centro Meridiana, Bologna, Italien

Das moderne Einkaufszentrum "Centro Meridiana" liegt sehr verkehrsgünstig – mit direktem Autobahnanschluss an die A1 – in der Gemeinde Casalecchio di Reno etwa acht Kilometer westlich vom Zentrum der Stadt Bologna. Die Immobilie wurde in drei Bauabschnitten zwischen 1999 und 2003 in ansprechendem mediterranen Stil errichtet und verfügt über insgesamt 24.477 qm Nutzflächen sowie 704 Tiefgaragenstellplätze.



Zusätzliche 1.096 Tiefgaragenstellplätze stehen durch den angeschlossenen, nicht im Kaufumfang enthaltenen "Esselunga Supermarkt" zur Verfügung. Das Einkaufszentrum besteht funktional aus zwei Bereichen, dem sogenannten Marktplatz und der Galerie, die unterschiedlich in Stahlbetonbauweise mit vorgehängter Klinkerfassade sowie Stahlskelettbauweise mit Glasrahmenfassade ausgeführt wurden. Die Vermietungsquote beträgt 100 % an 46 Mieter u. a. aus den Branchen Kino, Gastronomie, Wellness und Fitness, Mode und Textil, Unterhaltungselektronik sowie Serviceanbieter. Die Verwaltung übernimmt eine Konzerngesellschaft in Mailand.

Investitionsgründe

Der TMW Immobilien Weltfonds ist als globaler Immobilienfonds auch auf Diversifikation nach Nutzungsarten ausgerichtet. Im Rahmen dieser Zielsetzung wurde im Oktober 2005 das moderne Einkaufs- und Freizeitzentrum "Centro Meridiana" in der Nähe von Bologna, der Hauptstadt der italienischen Provinz Emilia-Romagna erworben. Als renommierte Universitätsstadt und wesentlicher Messestandort liegt Bologna am Drehkreuz der wichtigsten norditalienischen Verkehrswege. Nach Rom und Mailand ist Bologna wirtschaftlich die drittbedeutendste Stadt Italiens und gemessen am verfügbaren Einkommen die wohlhabendste Stadt Italiens.

Der Stadtteil Meridiana ist ein von Stadtplanern entworfenes Neubaugebiet in der Gemeinde Casalecchio di Reno (35.000 Einwohner), die auf 28 ha Wohn- und Arbeitsplätze für mehr als 6.000 Menschen bietet. Der Stadtteil, mit dessen Realisierung Anfang der 90er Jahre begonnen wurde, ist beliebter Wohnort der oberen Mittelklasse und verfügt über großzügig angelegte Grundflächen und eine exzellente verkehrstechnische Anbindung. Das modern gestaltete ein- und zweistöckige Einkaufszentrum "Centro Meridiana" ist integraler Bestandteil der städtebaulichen Planung und bietet den Anwohnern als etabliertes, lebendiges Zentrum vielseitige Einkaufs-, Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten in nächster Umgebung.

Für das Einkaufs- und Freizeitzentrum konnten die bonitätsstarken Hauptmieter "United Cinema International" als Betreiber des Multiplex-Kinos, "Virgin Active" als Wellness- und Fitnessanbieter sowie der Unterhaltungselektronikanbieter "Expert" mit langfristigen Mietverträge gewonnen werden, die rund die Hälfte des Mietertrages absichern. Daneben bietet die Immobilie eine ausgewogene Mischung aus attraktiven Waren-, Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern für den täglichen Bedarf der Bevölkerung des Stadtteils. Der angrenzende "Esselunga Supermarkt", der nicht im Kaufumfang enthalten ist, komplettiert das Dienstleistungsangebot und trägt, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, stark zur Belebung des Einkaufs- und Freizeitzentrums bei.

Das "Centro Meridiana" ist zu 100 % vermietet. Die aktuellen Objektmieten liegen auf derzeitigem Marktniveau und die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt ca. 8,7 Jahre, wobei einigen kleineren Einzelhändlern marktübliche Sonderkündigungsrechte eingeräumt wurden. Mit dem Erwerb des Einkaufs- und Freizeitzentrums Meridian konnte die Nutzungsmischung des Immobilienportfolios des TMW Immobilien Weltfonds weiter diversifiziert werden.

Centro Meridiana im Überblick

Region	Bologna, Italien
Adresse	Via Aldo Moro 16 – 66, Piazza degli Etruschi 6 – 40 40033 Casalecchio di Reno/Meridiana (Bologna)
Objektyp	Einkaufszentrum
Hauptmieter	United Cinemas International (UCI), Virgin Active, Expert, Benetton, Sisley
Nutzfläche	24.477 qm
Stellplätze	704
Baujahr	1999, 2002 und 2003
Erwerbsjahr	2005

Centro Meridiana Eckdaten

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Gesellschafts Kauf
Verkäufer	Galotti SpA
Kaufpreis	€ 61,90 Mio.
Erwerbsnebenkosten	insgesamt € 1,19 Mio. (davon € 0,93 Mio. Akquisitionsgebühr, € 0,26 Mio. Drittkosten, Gebühren und Steuern)
Investitionsvolumen	€ 63,09 Mio.
Finanzierung	€ 22,50 Mio.
Gutachterlicher Verkehrswert	€ 63,15 Mio. (Stichtag 08. August 2005)
Vermietungsquote	100 % an 46 Mieter
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 8,7 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	€ 4,54 Mio.
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	€ 4,54 Mio.
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	€ 4,56 Mio.
Stand	31. März 2006

Le Pont Royal, Cachan (Paris), Frankreich

Die Büroimmobilie befindet sich in der südlich von Paris gelegenen Gemeinde Cachan am äußeren Rand der Périphérie Sud Ouest. Cachan gehört zu den zahlreichen, die französische Landeshauptstadt umgebenden Gemeinden, die zusammen den Großraum Paris, die sogenannte Ile-de-France, bilden.



Die Immobilie liegt an der Avenue Aristide Briand – einer der Hauptausfallstraßen von Paris – über die in nördlicher Richtung in ca. zehn Kilometer Entfernung das Stadtzentrum und in südlicher Richtung in ca. 3,5 Kilometern Entfernung die Autobahn A86 erreicht werden kann. Die Gemeinde Cachan ist an das dichte öffentliche Verkehrsnetz des Großraums Paris mit Bus-, Bahn- und Metrolinien angeschlossen.

Das mit einer attraktiven Glasfassade ausgestattete Bürogebäude wurde 1993 errichtet und verfügt über insgesamt 10.129 qm Nutzfläche sowie 174 Tiefgaragenstellplätze. Das Gebäude besteht funktional aus zwei elfgeschossigen Bürotürmen die durch eine gemeinsame Eingangshalle erschlossen sind. Die Vermietungsquote beträgt 91,3 % an 15 Mieter. Die Verwaltung übernimmt eine Konzerngesellschaft in Paris.

Investitionsgründe

Mit der modernen Büroimmobilie "Le Pont Royal" im Regierungsbezirk Cachan, im Süden der französischen Hauptstadt Paris, hat der TMW Immobilien Weltfonds im Rahmen seiner globalen Anlagestrategie seine erste Investition in Frankreich getätigt.

Die Region Ile-de-France ist das politische, kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Frankreichs und dominiert dementsprechend den nationalen Immobilienmarkt. Etwa 35 % des gesamten Büroflächenbestandes sowie rund 17 % des Wohnungsbestandes konzentrieren sich auf Paris und die weiteren sieben zur Region zählenden Regierungsbezirke. Ferner ist der Großraum Paris nach London der zweitgrößte und liquideste Immobilienmarkt Europas. Nach steigenden Leerstandsdaten in den letzten drei Jahren geht unser Research davon aus, dass dieser Trend 2005 seinen Höhepunkt erreicht hat und in den nächsten Jahren wieder mit sinkenden Leerstandsdaten und leicht steigenden Mieten zu rechnen ist.

Der Süden der französischen Metropole ist etablierter Standort vieler Forschungs- und Entwicklungsunternehmen und bevorzugter Wohnort von Akademikern. Darüber

hinaus befindet sich die renommierte Universität "Ecole national supérieure de Cachan" in Laufnähe zu der Fondsimmobilie. Dieser Standortfaktor spiegelt sich auch in den Tätigkeitsbereichen der Objektmieten wider, die im Bereich der Software-Beratung und -entwicklung, Qualitätssicherung und Standardisierungstechnik sowie im Bereich des hochspezialisierten Maschinenbaus beheimatet sind. Die aktuellen Objektmieten liegen auf dem derzeitigen niedrigen Marktniveau und die Restlaufzeit der Mietverträge von ca. 1,5 Jahren bietet die Chance auf Steigerungspotenziale.

Der Leerstand des Objektes beträgt zum Berichtsstichtag 8,7 % und wurde im Ankaufpreis entsprechend berücksichtigt. Dieser Leerstand soll in den kommenden Monaten im Rahmen der erwarteten Markterholung abgebaut werden und den laufenden Mietertrag weiter steigern.

Das Objekt konnte zu einem sehr attraktiven Kaufpreis erworben werden, der dem 11,9-fachen der Jahres-Istmiete entspricht. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und wurde in den letzten Jahren gewissenhaft in Stand gehalten.

Le Pont Royal im Überblick

Region	Cachan (Paris), Frankreich
Adresse	191 Avenue Aristide Briand F – 94230 Cachan (Paris)
Objekttyp	Bürogebäude
Hauptmieter	SGS Holding, Timken, Ciceron
Nutzfläche	10.129 qm
Stellplätze	174
Baujahr	1993
Erwerbsjahr	2005

Le Pont Royal Eckdaten

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	Cachan Porte Sud S.A.
Kaufpreis	€ 20,00 Mio.
Erwerbsnebenkosten	insgesamt € 1,51 Mio. (davon € 0,30 Mio. Akquisitionsgebühr, € 0,21 Mio. Drittkosten und € 1,00 Mio. Gebühren)
Investitionsvolumen	€ 21,51 Mio.
Finanzierung	€ 8,65 Mio.
Gutachterlicher Verkehrswert	€ 21,49 Mio. (Stichtag 01. Oktober 2005)
Vermietungsquote	91,3 % an 15 Mieter
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 1,5 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	€ 1,85 Mio.
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	€ 1,68 Mio.
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	€ 1,74 Mio.
Stand	31. März 2006

Tour Vista, Paris, Frankreich



Die Projektentwicklung "Tour Vista" liegt am Quai de Dion Bou-ton in der Gemeinde Puteaux, ca. acht km westlich des Zent-rums von Paris. Zusammen mit La Défense bildet Puteaux einen der bekanntesten und wichtigsten Büromärkte von Paris. Das Gebäude verfügt über eine erstklassige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und ist leicht mit dem Auto zu errei-chen.

Bei dem Projekt handelt es sich nicht um einen Neubau im klas-sischen Sinne, sondern um eine Totalsanierung bis auf die Grundmauern, wodurch das fertig gestellte Gebäude als abso-lut neuwertig anzusehen ist. Das beauftragte Unternehmen ist das führende französische Bauunternehmen Bouygues Con-struction.

Der Büroturm "Tour Vista" wird 22 Obergeschosse sowie drei Untergeschosse aufweisen und insgesamt über 16.666 qm Nutzfläche verfügen. Die dreigeschossige Tiefgarage mit über 440 leicht erreichbaren Parkplätzen ist ausschließlich für die Mieter des Gebäudes vorgesehen. Die einzelnen Stockwerke sind ca. 16 m breit und bieten Fenster vom Boden bis zur Decke. Die Flächen können flexibel für ca. 40 bis 70 Arbeitsplätze pro Etage aufgeteilt werden. Das fertig gestellte Hochhaus wird über die modernsten technischen Anlagen z. B. im Bereich Kli-matechnik, Schallschutz und Gebäudemanagement verfügen.

Investitionsgründe

Mit der Projektentwicklung "Tour Vista" konnte der TMW Immobilien Weltfonds sein zweites Investitionsobjekt in Paris erwerben. Die 1A Bürolage in Puteaux direkt an der Seine mit unverbaubarem Blick über Paris ist verkehrstechnisch hervor-ra-gend angebunden. Puteaux liegt am Eingang des wichtigsten und größten Pariser Bürostandortes La Défense.

Die Projektentwicklung basiert auf der neubauähnlichen Grund-sanierung eines älteren Gebäudes. Diese beinhaltet den neuesten Stand der Technik inklusive Bodenverkabelung und Kühldecken. Das anspruchvoll gestaltete und gut ausgestatte-te Objekt wird nach der Fertigstellung modernsten Büroraum-Ansprüchen entsprechen.

Der richtige Investitionszeitpunkt und die Angemessenheit der zugrunde gelegten Mieten wurde durch eine fast 40 %ige Vor-vermietung bereits dokumentiert. Die Vermietung der Restflä-chen ist durch eine 18-monatige Mietgarantie abgesichert. Die hohe Anzahl der Tiefgaragenplätze mit überdurchschnittlichem Platzangebot von ca. 38 qm pro Stellplatz stellt einen weiteren Vorteil der Immobilie dar.

Die Chance bzw. das Risiko jeder Projektentwicklung für den Fonds und somit den Anleger liegt in der Einwertung des Objek-tes bei Fertigstellung, da erst dann der volle Kaufpreis fällig wird. Sollte sich der Markt bis zum Ende diesen Jahres wider erwarten negativ entwickeln, kann dies zu Einwertungsverlus-ten führen. Umgekehrt können Einwertungsgewinne entstehen, wenn sich der Markt positiver als erwartet entwickelt. Die Leerstandsrate für Class A Büroobjekte betrug in Paris 5,8 % zum Ende des Jahres 2005. Gemäß Gutachten blieb die Nach-frage nach hochwertigen neuen oder renovierten Immobilien über die letzten Quartale des vergangenen Jahres konstant auf hohem Level mit leicht steigender Tendenz; das Angebot ent-sprechender Flächen ist rückläufig und wird für die nächsten Jahre als weiter rückläufig prognostiziert.

Die Weltstadt Paris ist neben London der wichtigste und liqui-deste Immobilienmarkt in Europa mit entsprechend hohem Wettbewerbsdruck für Neuinvestitionen. Deshalb ist es beson-ders erfreulich, dass es dem Pariser Büro der Pramerica Real Estate Investors – durch seine langjährige Präsenz vor Ort – gelungen ist, „Tour Vista“ für den TMW Immobilien Weltfonds direkt, d. h. ohne Makler, zu erwerben. Darüber hinaus konnten die bei einer Projektentwicklung bestehenden Kosten- und Vermietungsrisiken durch Festpreis- und Mietgarantien erheb-lich reduziert werden.

Tour Vista im Überblick

Region	Paris, Frankreich
Adresse	52/54 Quai de Dion Bouton Puteaux/Paris
Objekttyp	Bürogebäude mit Tiefgarage
Hauptmieter	zu 40 % vorvermietet an die Beratungsfirma Eurogroup
Nutzfläche	16.666 qm
Stellplätze	440
Baujahr	ca. 1972, Totalsanierung bis 2006
Erwerbsjahr	2005

Tour Vista Eckdaten

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	Dixence SAS (Group Sogelym Steiner)
Kaufpreis	mindestens € 110,50 Mio., der endgültige Kaufpreis ist abhängig von dem erzielten Mietniveau
Erwerbsnebenkosten	ca. € 4,00 Mio.
Investitionsvolumen	ca. € 114,50 Mio. (abhängig vom endgültigen Kaufpreis)
Finanzierung	ca. € 49,73 Mio. (geplant)
Gutachterlicher Verkehrswert	Einwertung erfolgt bei Kaufpreiszahlung nach Fertigstellung zum Ende 2006
Vermietungsquote	ca. 40 % vorvermietet
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	–
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	€ 6,72 Mio.
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	€ 6,72 Mio.
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	–
Stand	31. März 2006

Immobilienbestand zum 30. September 2005

Koningshof, Amsterdam, Niederlande



Das multifunktionale Bürogebäude "Koningshof" liegt in verkehrsgünstiger Lage im Westen von Amsterdam nur etwa zehn Minuten entfernt vom internationalen Flughafen Schipol. Das Gebäude ist Teil eines etablierten Büromarktes in der Nähe der Queens Towers und gegenüber der Gebäude des World Fashion Centers. Die 1966 errichtete Immobilie wurde in den Jahren 1999 und 2002 umfangreich modernisiert und verfügt über insgesamt 13.483 qm Nutzfläche sowie 131 Stellplätze in der Tiefgarage. Das vierstöckige Gebäude mit seiner Granitsteinfassade bietet moderne Büroflächen, die zum Teil klimatisiert sind und überdurchschnittliche Deckenhöhen haben. Es ist zu 100 % an mehrere Mieter u. a. aus den Bereichen Architektur, Werbung, Textil und Zeitungswesen vermietet. Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft direkt vor Ort verwaltet.



Koningshof im Überblick

Region	Amsterdam, Niederlande
Adresse	Delflandlaan 4/Schipluidenlaan 4,6 und 8, 1062 HE Amsterdam, Niederlande
Objektyp	Bürogebäude
Hauptmieter	Rudy Uytenga Architekten und Viatel, CPM, Dam & Partners
Nutzfläche	13.483 qm
Stellplätze	131
Baujahr	1966 (Modernisierung 1999 und 2002)
Erwerbsjahr	2005

Koningshof Eckdaten

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	Plus Participation Group B.V.
Kaufpreis	€ 24,1 Mio.
Erwerbsnebenkosten	insgesamt € 1,91 Mio. (davon € 0,36 Mio. Akquisitionsgebühr, € 0,10 Mio. Drittkosten und € 1,45 Mio. Gebühren und Steuern)
Investitionsvolumen	€ 26,01 Mio.
Finanzierung	€ 10,40 Mio.
Gutachterlicher Verkehrswert	€ 26,12 Mio. (Stichtag 19. Mai 2005)
Vermietungsquote	100 % an 14 Mieter
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 4,6 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	€ 2,15 Mio.
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	€ 2,15 Mio.
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	€ 2,24 Mio.
Stand	31. März 2006

Kreditmanagement und Währungsrisiken

Im Berichtszeitraum erhöhte sich das Kreditvolumen des TMW Immobilien Weltfonds von T€ 10.396 auf T€ 61.046. Im Rahmen der Finanzierung der Ankäufe in den Niederlanden ("Europoint III", Rotterdam), in Frankreich ("Le Pont Royal", Cachan) sowie in Italien ("Centro Meridiana", Bologna) wurden insbesondere zur steuerlichen Optimierung Kredite über T€ 50.650 aufgenommen.

Das gesamte Kreditportfolio des TMW Immobilien Weltfonds entspricht 36,6 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Fonds-Immobilien (T€ 166.699).

Die offenen Währungspositionen belaufen sich zum Berichtsstichtag auf T€ 85, das entspricht 0,05 % des Fondsvolumens.

Gesamtübersicht Kredite zum 31. März 2006

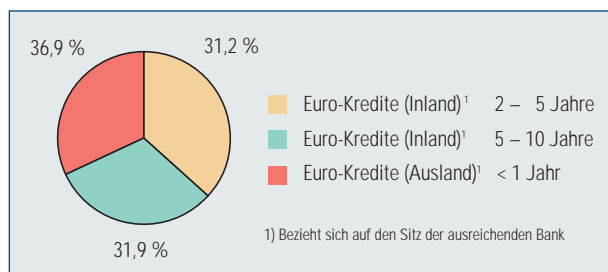
	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
Direkt gehaltene Immobilien					
"Le Pont Royal", Frankreich	8.650	40,3 %	4,10 %	2015	Dez. 2010
"Tour Vista", Frankreich	–	–	–	–	–
"Europoint III", Niederlande	19.500	40,1 %	4,35 %	2015	Sep. 2015
"Koningshof", Niederlande	10.396	39,8 %	4,29 %	2015	Dez. 2010
Direkt gesamt	38.546				
Indirekt gehaltene Immobilien¹					
"Centro Meridiana", Italien	22.500	35,6 %	3,50 %	2015	Jun. 2006
Indirekt gesamt	22.500				

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fonds-Immobilien in %	Anteil am Fondsvolumen (netto) in %
Direkt gehaltene Immobilien			
Euro-Kredit (Inland) ²	38.546	23,1 %	22,6 %
Euro-Kredit (Ausland) ²	–	–	–
Indirekt gehaltene Immobilien¹			
Euro-Kredit (Inland) ²	–	–	–
Euro-Kredit (Ausland) ²	22.500	13,5 %	13,2 %
Indirekt gesamt	61.046	36,6 %	35,8 %

1) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten

2) Bezieht sich auf den Sitz der ausreichenden Bank

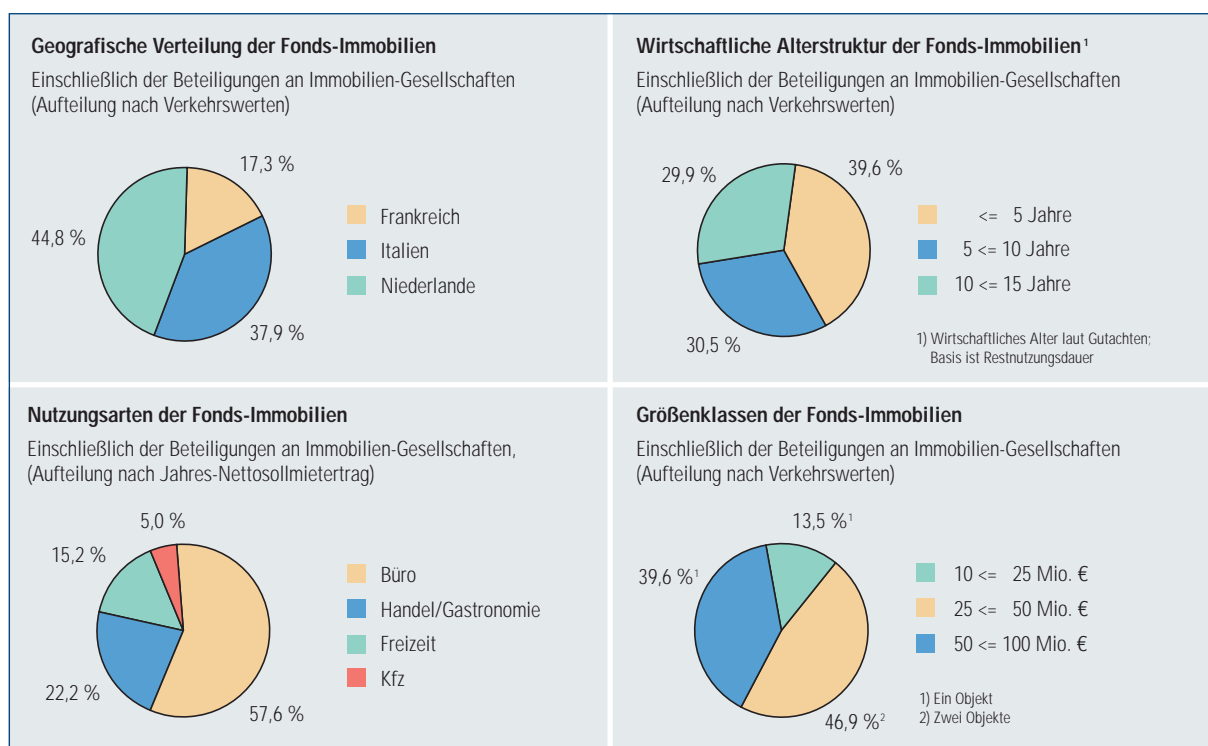
Aufteilung der Kreditvolumina nach Zinsfestschreibung



Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2006

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in T€	Anteil am Fondsvolumen (netto) pro Währungsraum in %	Anteil am Fondsvolumen (netto) gesamt in %
Schweizer Franken (CHF)	22	100,0 %	0,01 %
US Dollar (USD)	63	100,0 %	0,04 %
gesamt	85	100,0 %	0,05 %

Portfoliostruktur



Vermietungssituation

Vermietungsinformationen zum 31. März 2006

	Koningshof Niederlande ¹	Europoint III Niederlande ¹	Niederlande gesamt ²	Le Pont Royal Frankreich ¹	Frankreich gesamt ²
Jahresmietertrag Büro	91,8 %	91,8 %	91,8 %	92,4 %	92,4 %
Jahresmietertrag Handel, Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Kfz	8,0 %	8,2 %	8,1 %	7,6 %	7,6 %

	Direktinvestments gesamt ³	Beteiligung Centro Meridiana, Italien ⁴	Beteiligungen gesamt ⁵	gesamt ⁶
Jahresmietertrag Büro	91,9 %	0,8 %	0,0 %	57,6 %
Jahresmietertrag Handel, Gastronomie	0,0 %	59,4 %	59,4 %	22,2 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	40,6 %	40,6 %	15,2 %
Jahresmietertrag Kfz	8,0 %	0,0 %	0,0 %	5,0 %

1) Bezogen auf den Jahres-Nettosollmietertrag aus dieser direkt gehaltenen Immobilie
2) Bezogen auf den Jahres-Nettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land
3) Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien

4) Bezogen auf den Jahres-Nettosollmietertrag dieser Beteiligung
5) Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)
6) Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag des Fonds

Informationen zum Leerstand zum 31. März 2006

	Koningshof Niederlande ¹	Europoint III Niederlande ¹	Niederlande gesamt ²	Le Pont Royal Frankreich ¹	Frankreich gesamt ²
Leerstand Büro	0,0 %	0,0 %	0,0 %	7,9 %	7,9 %
Leerstand Handel, Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,8 %
Vermietungsquote	100 %	100 %	100 %	91,3 %	91,3 %

	Direktinvestments gesamt ³	Beteiligung Centro Meridiana, Italien ⁴	Beteiligungen gesamt ⁵	gesamt ⁶
Leerstand Büro	2,2 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %
Leerstand Handel, Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Vermietungsquote	97,5 %	100 %	100 %	98,6 %

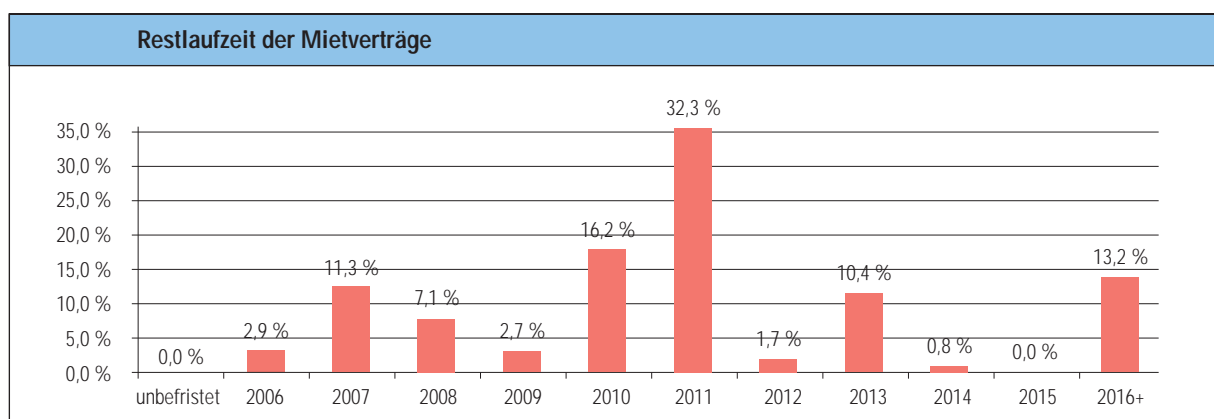
1) Bezogen auf den Jahres-Bruttosollmietertrag aus dieser direkt gehaltenen Immobilie
2) Bezogen auf den Jahres-Bruttosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land
3) Bezogen auf den gesamten Jahres-Bruttosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien

4) Bezogen auf den Jahres-Bruttosollmietertrag dieser Beteiligung
5) Bezogen auf den gesamten Jahres-Bruttosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)
6) Bezogen auf den gesamten Jahres-Bruttosollmietertrag des Fonds

Restlaufzeit der Mietverträge (in % des Jahres-Nettosollmietertrags)

	Koningshof Niederlande	Europoint III Niederlande	Niederlande gesamt	Le Pont Royal Frankreich	Frankreich gesamt
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2006	0,0 %	0,0 %	0,0 %	7,8 %	7,8 %
2007	0,0 %	0,0 %	0,0 %	66,6 %	66,6 %
2008	18,5 %	0,0 %	6,8 %	13,6 %	13,6 %
2009	1,7 %	0,0 %	0,6 %	3,0 %	3,0 %
2010	70,6 %	0,0 %	25,9 %	0,0 %	0,0 %
2011	0,0 %	100,0 %	63,3 %	0,0 %	0,0 %
2012	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2013	4,2 %	0,0 %	1,6 %	0,0 %	0,0 %
2014	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2015	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2016+	5,0 %	0,0 %	1,8 %	0,0 %	0,0 %

	Direktinvestments gesamt	Beteiligung Centro Meridiana, Italien	Beteiligungen gesamt	gesamt
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2006	2,0 %	4,6 %	4,6 %	2,9 %
2007	16,7 %	2,6 %	2,6 %	11,3 %
2008	8,7 %	4,7 %	4,7 %	7,1 %
2009	1,2 %	5,3 %	5,3 %	2,7 %
2010	20,0 %	10,5 %	10,5 %	16,2 %
2011	48,8 %	5,8 %	5,8 %	32,3 %
2012	0,0 %	4,6 %	4,6 %	1,7 %
2013	1,2 %	26,1 %	26,1 %	10,4 %
2014	0,0 %	2,3 %	2,3 %	0,8 %
2015	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2016+	1,4 %	33,5 %	33,5 %	13,2 %



Immobilienzugänge seit dem 31. März 2006

Arte Fabrik, München, Deutschland

Das multifunktionale Bürogebäude Schwabinger "Arte Fabrik" liegt in der Franzstraße/Feilitzschstraße im renommierten Münchner Stadtteil Schwabing und verfügt über eine erstklassige Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz. Der Neubau wurde Ende 2005 fertig gestellt und



verfügt über insgesamt ca. 11.400 qm Nutzfläche sowie 195 Stellplätze in der Tiefgarage. Das sechsstöckige Gebäude mit seiner Glas- und Putzfassade bietet moderne Büro-, Freizeit-, und Einzelhandelsflächen, die zum Teil klimatisiert sind und in manchen Gebäudebereichen überdurchschnittliche Deckenhöhen aufweisen. Es ist zu 100 % an acht Mieter u. a. aus den Bereichen Film, Kino, Wellness und Fitness, Gastronomie, Einzelhandel und die Stadt München mit einer Kindertagesstätte vermietet. Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft direkt vor Ort verwaltet.

Arte Fabrik Investitionsgründe

Der Münchner Gewerbeimmobilienmarkt wird durch den verlangsamten Mietrückgang und die Stabilisierung der Leerstandsdaten seinen zyklischen Tiefpunkt dieses Jahr erreichen. Insbesondere die verbesserten Konjunkturaussichten sollten die Erholung des Immobilienmarktes unterstützen. Es wird allgemein erwartet, dass München sich im nationalen Vergleich überdurchschnittlich entwickeln dürfte, was wiederum die Mietnachfrage stimulieren sollte.

Da die Preise für deutsche Immobilien erheblich gesunken sind, können durch selektive Investitionen wieder attraktive Renditen erzielt werden. Der TMW Immobilien Weltfonds nutzt diese Gelegenheit durch den Direkterwerb des Neubaufvorhabens "Arte Fabrik" in München-Schwabing. Schwabing entwickelt sich neben seinem Angebot an Universitätsfakultäten und Freizeitmöglichkeiten zunehmend auch zu einem bevorzugten Bürostandort für Unternehmen, die die einzigartige Atmosphäre dieses Stadtteils schätzen.

Die "Arte Fabrik" liegt sehr verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe der Münchener Freiheit in der Feilitzschstraße. Diese Gegend ist noch durch eine urbane Nutzungsmischung geprägt, entwickelt sich aber zunehmend zu einem bevorzugten Wohn- und Arbeitsstandort, wobei diese Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Die "Arte

Fabrik" besteht aus zwei Gebäudeteilen. Ein grundsaniertes ehemaliges Brauereigebäude und ein damit verbundener sechsstöckiger moderner Büroneubau. Der Name "Arte Fabrik" nimmt somit Bezug auf die frühere und derzeitige Nutzung.

Hauptmieter des Gebäudekomplexes ist die bekannte Firma Constantin Film AG, eines der erfolgreichsten Unternehmen der deutschen Filmindustrie, mit ca. 38 % der Gesamtfläche. Zweitgrößter Mieter ist die Fitness Company mit ca. 25 % der Gesamtfläche. Beide Mieter haben langfristige Mietverträge (10 Jahre und 14 Jahre) mit Verlängerungsoptionen abgeschlossen. Weitere Mieter sind u. a. ein städtischer Kindergarten mit ca. 13 % der Gesamtfläche, ein Restaurant sowie ein Starbucks-Café.

Die "Arte Fabrik" konnte direkt vom Bauherrn zu einem Bruttopreis der 16,3 fachen Netttojahresmiete erworben werden. Gemessen an der guten Standortqualität, dem hohen Neubaustandard und der Vollvermietung ist dies ein attraktiver Preis für die erste Erwerbung des Fonds in Deutschland.

Arte Fabrik im Überblick

Region	München, Deutschland
Adresse	Franzstraße 7, D – 80802 München
Objekttyp	Büro- und Einzelhandelsgebäude
Hauptmieter	Constantin Film AG
Nutzfläche	11.401 qm
Stellplätze	195 (Parkhaus/Tiefgarage)
Baujahr	2005
Erwerbsjahr	2006

Arte Fabrik Eckdaten

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	Synergy Bauprojekt GmbH & Co. Franzstrasse KG
Kaufpreis	€ 38,85 Mio.
Erwerbsnebenkosten	insgesamt € 2,20 Mio. (davon € 0,58 Mio. Akquisitionsgebühr, € 1,34 Mio. Grunderwerbsteuer sowie € 0,28 Mio. Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	€ 41,05 Mio.
Finanzierung	keine Finanzierung
Gutachterlicher Verkehrswert	€ 41,07 Mio. (Stichtag 20. März 2006)
Vermietungsquote	100 % an acht Mieter
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 11,2 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	€ 2,30 Mio.
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	€ 2,30 Mio.
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	€ 2,40 Mio.
Stand	28. April 2006

Nortel Building, Florida, USA



Das moderne, fünfgeschossige Bürogebäude befindet sich in Sunrise im Westen des Broward County, das zusammen mit Miami Dade und Palm Beach die so genannte Tri-County Region im Süden Floridas bildet. Es liegt sehr verkehrsgünstig innerhalb des bekannten, etwa 250 ha großen Büroпарк "Sawgrass International Corporate Park" an dem "Sawgrass Expressway". Fort Lauderdale ist etwa 18 km in östlicher Richtung und Miami etwa 35 km in südlicher Richtung entfernt gelegen.

Das in 1995 fertig gestellte Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Das Dach, die Fassade und auch die Klimaanlage wurden erst in den Jahren 2003/2004 durch den Mieter erneuert. Es verfügt über ca. 16.000 qm vermietbare Fläche und 649 Stellplätze, wodurch sich ein günstiges Verhältnis von einem Stellplatz je etwa 25 qm Nutzfläche ergibt. Das Gebäude ist bis März 2017 zu 100 % an Nortel Networks (Nortel), einem weltweit führenden Unternehmen der Kommunikationsbranche, vermietet. Der Standort im Süden Floridas wurde gewählt, um von hier aus sämtliche Geschäftsaktivitäten im karibischen und lateinamerikanischen Raum zu steuern. Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in den USA verwaltet.

Nortel Building Investitionsgründe

Der TMW Immobilien Weltfonds plant als global anlegender Publikumsfonds eine mittelfristige Investitionsquote von ca. 40 % in Nordamerika. Auf Grund seiner Größe und wirtschaftlichen Dominanz soll der überwiegende Teil in den USA angelegt werden. Die Renditen für US Immobilien sind insbesondere in den bekannten Ballungszentren in den letzten Jahren so

stark gefallen, dass sie teilweise unter dem Renditeniveau vergleichbarer europäischer Immobilien liegen. Deshalb konzentriert sich der TMW Immobilien Weltfonds auf Investitionschancen außerhalb dieser Ballungszentren, um eine möglichst hohe Ausschüttungsrendite zu erwirtschaften.

Das "Nortel Building" liegt in der Tri-County Region, die seit Jahren zu den stärksten Wachstumsregionen der USA zählt. Ein Großteil der Büroflächen der Region befinden sich nicht in den Stadtzentren, sondern in sogenannten "master planned" Business Parks in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen. Der prominente "Sawgrass International Corporate Park" wurde u. a. auch von renommierten Unternehmen wie DHL, ABN AMRO und Xerox ausgewählt.

Das 1995 errichtete Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand, wobei der Mieter nicht nur für alle Nebenkosten sondern auch für Dach und Fach verantwortlich ist. In dem bis März 2017 laufenden Mietvertrag sind Mietsteigerungen von durchschnittlich 2,3 % p. a. festgeschrieben. Die Vertragsmiete liegt leicht unter der derzeitigen Marktmiete und der Mieter hat eine Mietgarantie in Höhe von US\$ 1,2 Millionen geleistet. Im Übrigen garantiert die kanadische Muttergesellschaft, die Nortel Networks Limited (www.nortel.com), den Mietvertrag ihrer US-Tochter. Das Grundstück bietet nach Auslauf des Mietvertrages eine Entwicklungsreserve für ca. 7.000 qm zusätzlicher Bürofläche.

Die Bonität des Mieters ist bei einer Einzelvermietung von großer Bedeutung. Nortel Networks wurde 1985 gegründet und zählt heute mit fast 36.000 Mitarbeitern in 150 Ländern und einem Umsatz von mehr als US\$ 10 Milliarden zu den weltweit führenden Telekom-Ausrüstern.

Die an der New Yorker Stock Exchange gelistete Gesellschaft hat eine Marktkapitalisierung von ca. US\$ 12 Milliarden und ein Credit Rating von B- von Standard and Poors.

Nach der Fusion von Lucent mit Alcatel stehen deren Hauptkonkurrenten Nortel und Siemens unter zunehmendem Druck, entweder in irgendeiner Form auch zu fusionieren oder ihre jeweiligen Überkapazitäten abzubauen. Bis dahin birgt die Kreditwürdigkeit von Nortel durchaus gewisse Risiken. Diese werden jedoch durch die leicht unter dem Markt liegende Vertragsmiete, die Mietsicherheit, die Baureserve und den attraktiven Erwerbepreis unserer Ansicht nach kompensiert.

Nortel Building im Überblick

Region	Südflorida, USA
Adresse	1500 Concord Terrace 33323 Sunrise, Florida
Objekttyp	Bürogebäude
Mieter	Nortel Networks
Nutzfläche	ca. 16.000 qm
Stellplätze	649
Baujahr	1995
Erwerbsjahr	2006

Nortel Building Eckdaten

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Gesellschafts Kauf
Verkäufer	Strategic Property Fund II
Kaufpreis	US\$ 40,75 Mio.
Erwerbsnebenkosten	insgesamt US\$ 1,29 Mio. (davon US\$ 0,63 Mio. Akquisitionsgebühr, US\$ 0,32 Mio. Finanzierungskosten sowie US\$ 0,34 Mio. Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	US\$ 42,04 Mio.
Finanzierung	US\$ 26,5 Mio.
Gutachterlicher Verkehrswert	US\$ 42,13 Mio. (Stichtag 01. April 2006)
Vermietungsquote	100 % an einen Mieter
Mietvertragsrestlaufzeit (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 11 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	US\$ 2,62 Mio.
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	US\$ 2,62 Mio.
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	US\$ 2,76 Mio.
Stand	11. Mai 2006

Bewertung und Transparenz

Der Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) hat am 24. Januar 2006 ein Maßnahmenpaket zur Verbesserung des Anlageproduktes „Offener Immobilienfonds“ vorgestellt. Das Paket unterscheidet zwei Maßnahmenblöcke: Einen Teil, der nur durch Gesetzesänderungen umzusetzen ist und einen weiteren Teil zur Verbesserung der Transparenz des Produktes, der durch die freiwillige Selbstverpflichtung der BVI Mitglieder umgesetzt werden soll.

Als Mitglied des BVI ist die TMW Pramerica Property Investment GmbH zu diesen Maßnahmen – als größtem gemeinsamen Nenner der Branche – verpflichtet. In einigen Bereichen gehen wir jedoch über diese Maßnahmen hinaus.

Bewertung

Die Haupt- und Nebengutachter sollen laut BVI Vorschlag alle zwei Jahre rotieren. Bei dem TMW Immobilien Weltfonds muss der Hauptgutachter bereits nach einem Jahr rotieren.

Transparenz

Die Forderung nach Ausweis der Einzelverkehrswerte, der tatsächlichen und gutachterlich ermittelten nachhaltigen Mieteinnahmen für jedes Objekt, erfüllt der TMW Immobilien Weltfonds bereits seit seiner Auflage im Juni 2005. Mit der Veröffentlichung der statistischen Vergleichsdaten des Sachverständigenausschusses für jede Immobilie geht der TMW Immo-

bilien Weltfonds sogar noch einen großen Schritt weiter. Diese Daten sind im Internet abrufbar und schaffen dadurch noch mehr Transparenz.

Laut BVI-Vorschlag soll eine Kreditaufnahmequote von über 40 % öffentlich gemeldet werden. Der TMW Immobilien Weltfonds veröffentlicht schon jetzt die aktuelle Quote in seinen Monatsberichten, die im Bereich „Downloads“ unter www.weltfonds.de abzurufen sind. Zusätzlich sind Angaben über Mittelzu- und abflüsse, die Liquiditäts- und Investitionsquote enthalten.

Der BVI schlägt vor, dass latente Gewinnsteuern auf ausländische Immobilien verbindlich in einheitlicher Höhe festgelegt werden. Der TMW Immobilien Weltfonds stellt bereits seit Auflage 100 % der anfallenden latenten ausländischen Steuern zurück.

Laut BVI soll die Liquiditätsquote mindestens 10 % betragen. Der TMW Immobilien Weltfonds wird diesem Vorschlag folgen und hat in der Vergangenheit bereits die jeweilige Liquiditätsquote in seinen Monatsberichten veröffentlicht. Die Meldung einer Überschreitung der Liquiditätsquote über 40 % ist erst nach einer noch festzulegenden Anlaufzeit für junge Fonds erforderlich.

Der TMW Immobilien Weltfonds geht mit diesen freiwilligen Maßnahmen schon heute über die Forderungen des BVI hinaus und wurde dafür im **fondstelegramm** vom 24. Mai 2006 mit der Note Eins ausgezeichnet.



Centro Meridiana, Bologna, Italien

Ausblick

Das Immobilienportfolio des TMW Immobilien Weltfonds wird gemäß der Anlagestrategie im laufenden Geschäftsjahr weiter aufgebaut. Dabei werden insbesondere Anlageobjekte in Asien gesucht, nachdem der erste Erwerb in den USA noch im Mai abgeschlossen werden konnte. Durch die fortgesetzte Erholung des Immobilienmarktes bieten sich auch wieder selektive Investitionsmöglichkeiten in Deutschland, die der Fonds durch den Erwerb eines gemischt genutzten Neubaus in München-Schwabing wahrgenommen hat. Ein weiteres Neubauobjekt in Frankfurt, das voraussichtlich im Sommer fertig gestellt sein wird, konnte zu attraktiven Konditionen unter Vertrag genommen werden.

Bei allen Neuerwerbungen legen wir Wert auf stabile, laufende Mieterträge. Weiteres Ziel ist ein geographisch und nach Nutzungsarten diversifiziertes Immobilienportfolio zur Risikominimierung. Damit wollen wir dem Interesse unserer Anleger nach einer attraktiven Ausschüttung mit einem möglichst hohen steuerfreien Anteil gerecht werden. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen für diese Strategie.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre

TMW Pramerica Property Investment GmbH



Jobst Beckmann
Geschäftsführer



Dr. Tilman Hickl
Geschäftsführer



Sebastian Lohmer
Portfolio Manager

München, im Mai 2006



Koningshof, Amsterdam, Niederlande

Vermögensaufstellung zum 31. März 2006

	€	€	€	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe S. 33)				
1. Geschäftsgrundstücke		96.180.000,00		56,4 %
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstücke im Zustande der Bebauung		7.369.226,65		4,3 %
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Immobilien			103.549.226,65	60,7 %
davon in Fremdwährung	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe S. 33)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		41.298.194,22		24,2 %
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			41.298.194,22	24,2 %
davon in Fremdwährung	0,00			
III. Liquiditätsanlagen (siehe S. 34)				
1. Bankguthaben		61.563.412,77		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Liquiditätsanlagen			61.563.412,77	36,1 %
davon in Fremdwährung	0,00			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.197.867,05		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		501.600,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Zinsansprüche		311.798,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
4. Andere		5.937.264,44		
davon in Fremdwährung	21.657,73			
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			7.948.529,49	4,6 %
davon in Fremdwährung	21.657,73			
Summe			214.359.363,13	125,6 %
davon in Fremdwährung	21.657,73			
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		38.546.000,00		
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	38.546.000,00			
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.686.904,67		
davon in Fremdwährung	63.640,87			
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.634.374,79		
davon in Fremdwährung	0,00			
4. anderen Gründen		910.124,05		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Verbindlichkeiten			42.777.403,51	25,1 %
davon in Fremdwährung	63.640,87			
VI. Rückstellungen			944.631,05	0,5 %
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe			43.722.034,56	25,6 %
davon in Fremdwährung	63.640,87			
Fondsvermögen			170.637.328,57	100,0 %

Anteilwert (EUR) 51,79
Umlaufende Anteile (Stück) 3.295.083

Devisenkurse per 31. März 2006
Schweizer Franken (CHF) 1 EUR = 1,57505 CHF
US Dollar (USD) 1 EUR = 1,20754 USD

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

Im ersten Geschäftshalbjahr erfolgten drei Direktinvestitionen in Immobilien. Im Rahmen der Akquisitionsstrategie wurde je ein **Geschäftsgrundstück** in Frankreich und den Niederlanden sowie ein **Grundstück im Zustand der Bebauung** in Frankreich erworben.

Die Immobilie "Europoint III", ein dreiundzwanzigeschossiges Bürogebäude in Rotterdam, Niederlande wurde im Oktober 2005 mit einem Verkehrswert in Höhe von T€ 48.570 in das Sondervermögen eingestellt. Die Anschaffungskosten betragen bis zum 31. März 2006 T€ 48.471.

Als weitere Neuanschaffung wurde im November 2005 ein Bürogebäude in Cachan (Paris), Frankreich mit einem Verkehrswert von T€ 21.490 erworben. Die Anschaffungskosten betragen demgegenüber bis zum 31. März 2006 T€ 21.510.

Im Dezember 2005 wurde die Projektentwicklung "Tour Vista" in Paris, Frankreich dem Sondervermögen zugefügt. Zum Stichtag betragen die Anschaffungskosten T€ 7.369 und dementsprechend der Verkehrswert T€ 7.369.

Zum Stichtag ergibt sich somit ein direktes Immobilienvermögen in Höhe von T€ 103.549.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zusätzlich zu den Direktinvestitionen wurde im ersten Geschäftshalbjahr das Einkaufszentrum "Centro Meridiana" mit einem Verkehrswert von T€ 63.150 über eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft in Casalecchio di Reno in der Nähe von Bologna, Italien erworben. Die Anschaffungskosten betragen bis zum 31. März 2006 T€ 40.521. Es handelt sich um eine **100 %-Beteiligung** an der italienischen Gesellschaft "Raptor S.r.l.", deren Wert nach Abzug der Schulden in der Gesellschaft zum Ankauf T€ 40.787 und zum Stichtag T€ 41.298 beträgt.

Liquiditätsanlagen

Bei den liquiden Mitteln handelt es sich vorwiegend um verzinsliche **Bankguthaben**. Davon entfallen T€ 59.983 auf laufende Bankkonten, T€ 987 auf Mieteingangs- bzw. Betriebskostenkonten der Objekte in Amsterdam, Rotterdam und Paris sowie T€ 219 auf Kautionskonten in Frankreich. Des Weiteren bestehen Forderungen wegen Anteilsabsatz in Höhe von T€ 388. Per 31. März 2006 weist der TMW Immobilien Weltfonds somit eine Brutto-Liquidität von 36,1 % aus.

Nach Abzug der gebundenen Mittel in Höhe von T€ 43.467, die für Ankäufe reservierte Mittel in Höhe von T€ 40.000 beinhalten, ergeben die verfügbaren Mittel T€ 18.097 bzw. 10,6 % des Fondsvermögens.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Position Sonstige Vermögensgegenstände enthält **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von T€ 1.198, die Mietforderungen über T€ 694 und umlagefähige Betriebskostenforderungen mit T€ 503 enthalten. Dem gegenüber stehen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von T€ 528.

Aufgrund des in 2005 gewährten Gesellschafterdarlehens an die Beteiligung in Italien bestehen **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** über T€ 502.

Die **Zinsansprüche** über T€ 312 resultieren aus Forderungen an die Immobilien-Gesellschaft über T€ 284 aufgrund des Gesellschafterdarlehens sowie aus noch nicht zugeflossenen Habenzinsen der Bankguthaben in Höhe von T€ 28.

Die Position **Andere** in Höhe von T€ 5.937 umfasst im Wesentlichen bereits bezahlte Anschaffungsnebenkosten über T€ 4.506 für zwei Objekte in Deutschland, deren Übergang Nutzen und Lasten im zweiten Geschäftshalbjahr 2006 stattfinden wird, sowie Vorsteuerforderungen in Höhe von T€ 1.381.

Verbindlichkeiten

Es bestehen **Verbindlichkeiten aus Krediten** über T€ 38.546 für aufgenommene Darlehen zum Kauf der Objekte in Cachan, Frankreich sowie Amsterdam und Rotterdam, Niederlande. Die Kreditvolumina betragen T€ 8.650 in Frankreich und T€ 29.896 in den Niederlanden.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** in Höhe von T€ 1.687 resultieren im Wesentlichen aus noch nicht bezahlten Anschaffungsnebenkosten einer Immobilie in Deutschland in Höhe von T€ 1.610. Der Übergang Nutzen und Lasten des Objekts wird im zweiten Geschäftshalb-jahr 2006 erfolgen.

Die Position **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über T€ 1.634 betrifft Mietabgrenzungen in Höhe von T€ 568, Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von T€ 528 sowie ausstehende Rechnungen für Betriebskosten mit T€ 319. Des Weiteren sind Verbindlichkeiten wegen Kautionszahlungen von Mietern über T€ 219 enthalten.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von T€ 910 resultieren vorwiegend aus Zinsabgrenzungen der Bankdarlehen für die Monate Januar bis März über T€ 416, aus der Vergütung der Fondsverwaltung über T€ 276 sowie aus Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von T€ 205.

Rückstellungen

Zum Stichtag 31. März 2006 wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 945 gebildet. Die Position enthält Ertragsteuerrückstellung über T€ 297 für die Objekte in den Niederlanden, Rückstellungen für Instandhaltungen mit T€ 106 sowie Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten über T€ 30.

Bei ausländischen direkt gehaltenen Immobilien werden Rückstellungen für latente Steuern zu 100 % gebildet. Die Höhe wird durch den Unterschied zwischen dem Verkehrswert und dem steuerlichen Buchwert, multipliziert mit dem jeweiligen Steuersatz, berechnet. Für die Objekte in Cachan, Frankreich sowie Amsterdam und Rotterdam, Niederlande, bestehen zum Stichtag Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von T€ 511.¹



Europoint III (Bild Mitte), Rotterdam, Niederlande

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit €-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung in % ¹	Erwerbs-Datum	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche in qm	Ausstattungsmerkmale
1. F – 94230 Cachan (Paris) 191, Avenue Aristide Briand	G	B 86 % I/L 5 % K 9 %	11/2005	1993/2002	3.470 ²	Gewerbe: 10.038	K, L, P
2. F – 92800 Puteaux/Paris 52/54 Quai de Dion Bouton	GB	B 88 % H/G 3 % I/L 1 % K 8 % ³	12/2005	Ca. 1972/ 2004 – 2006	6.993	Gewerbe: 16.666 ³	K, L, P
3. NL – 1062 EB Amsterdam Delflandlaan 4 NL – 1062 HE Amsterdam Schipluidenlaan 4, 6, 8	G/W, E ⁴	B 89 % K 11 %	06/2005	1966/ 1998, 1999 2001, 2002	6.047 ⁴	Gewerbe: 13.353 Wohnen: 130	L, P
4. NL – 3029 Rotterdam Galvanistraat 15/ Marconistraat 12 (Bürogebäude), Benjamin Franklinstraat 4/ Marconistraat 20 (Parkhaus)	G, E ⁴	B 92 % K 8 %	10/2005	Ca. 1975/ 2001 – 2003	3.038 (Bürogebäude) ⁴ + 2.836 (Parkhaus) ⁵	Gewerbe: 31.092	K, L, P

1) Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des gutachterlichen Jahres-Nettosollmietertrags
2) Volumeneigentum
3) Gemäß Planung

4) Erbbaurecht nach niederländischem Recht
5) Teilerbbaurecht nach niederländischem Recht

II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit €-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung in % ¹	Erwerbs-Datum	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche in qm	Ausstattungsmerkmale
1. I – 40033 Casalecchio di Reno (Bologna)/Meridiana Via Aldo Moro 16 – 66, Piazza Degli Etruschi 6 – 40*	G	H/G 58 % I/L 2 % F 40 %	10/2005	Ca. 1999, ca. 2003	19.861 ²	Gewerbe: 24.477	L, P

* Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Raptor S.r.l., Mailand, Gesellschaftskapital: € 100.000, Gesellschafterdarlehen: € 501.600

1) Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des gutachterlichen Jahres-Nettosollmietertrags

2) Darüber hinaus besteht Teileigentum an einem weiteren Gebäudeteil. Da für dieses Teileigentum kein Miteigentumsanteil für das Grundstück vorliegt, bzw. dem Teileigentum keine genaue Grundstücksfläche zugeordnet werden kann, können keine Angaben bezüglich der bebauten und unbebauten Grundstücksfläche erfolgen.

Art des Grundstücks

G Geschäftsgrundstück
W Mietwohngrundstück
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
E Erbbaurecht
GB Grundstück im Zustand der Bebauung

Art der Nutzung

B Büro
G/H Gastronomie, Handel
I/L Industrie, Produktion, Lager, Hallen,
Logistik
W Wohnen
Ho Hotel
F Freizeit
K Kfz-Stellplätze
A Andere

Ausstattungsmerkmale

K Klimaanlage
L Lift
P Parkdeck, Tiefgarage

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit €-Währung

Land	Lage des Grundstücks		Übergang Nutzen und Lasten	
Niederlande	3029	Rotterdam	Galvanistraat 15/ Marconistraat 12 (Bürogebäude), Benjamin Franklinstraat 4/ Marconistraat 20 (Parkhaus)	Oktober 2005
Frankreich	94230	Cachan (Paris)	191, Avenue Aristide Briand	November 2005
Frankreich	92800	Puteaux/Paris	52/54 Quai de Dion Bouton	Dezember 2005

2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit €-Währung

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote	Erwerb
Italien	Raptor S.r.l.	Mailand	100%	Oktober 2005

II. Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Bestand der Liquidität

Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Sicherungsinstrumente zum 31. März 2006

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von € 61,6 Mio. (36,1 % des Nettofondsvermögens) handelt es sich ausschließlich um Bankguthaben, davon befinden sich € 60,0 Mio. (97,4 % der liquiden Mittel) auf laufenden Bankkonten¹.

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere.

¹) Zum 30. März 2006 beträgt die Verzinsung der laufenden Bankkonten durchschnittlich 2,405 % p. a.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2005 bis 31. März 2006

	€	€	€	€
I. Erträge				
1. Erträge aus Immobilien			3.199.506,50	
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Erträge aus Liquiditätsanlagen				
2.1 Erträge aus Bankguthaben			338.808,98	
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			88.299,14	
davon in Fremdwährung	0,00			
4. Sonstige Erträge			283.798,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Erträge				3.910.412,62
davon in Fremdwährung	0,00			
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten				
1.1 Betriebskosten		82.360,13		
davon in Fremdwährung	0,00			
1.2 Instandhaltungskosten		83.355,58		
davon in Fremdwährung	0,00			
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		24.464,90		
davon in Fremdwährung	30,00			
1.4 Sonstige Kosten		239.972,87	430.153,48	
davon in Fremdwährung	169.534,22			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			8.162,67	
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Zinsaufwendungen			635.300,09	
davon in Fremdwährung	0,00			
4. Ausländische Steuern			227.479,78	
davon in Fremdwährung	0,00			
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens				
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		493.581,99		
5.2 Depotbankvergütung		26.100,00		
5.3 Sachverständigenkosten		479,96		
davon in Fremdwährung	0,00			
5.4 Sonstige Aufwendungen gem. § 13 Abs. 5 BVB		78.602,91	598.764,86	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Aufwendungen				1.899.860,88
davon in Fremdwährung	169.564,22			
III. Ertragsausgleich				2.595.649,73
Ordentlicher Nettoertrag				4.606.201,47

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentgeltungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z.B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** wurden durch die Mieterträge der Objekte in Amsterdam mit T€ 1.047, in Rotterdam mit T€ 1.553 und in Cachan, Paris mit T€ 599 erwirtschaftet.

Da bisher keine Ausschüttung aus der Immobilien-Gesellschaft vorgenommen wurde, werden keine Erträge aus Beteiligungen gezeigt. Der nicht ausgeschüttete Ertrag spiegelt sich stattdessen in der Erhöhung des Beteiligungswertes des "Centro Meridiana" in der Vermögensaufstellung wieder.

Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von T€ 339 resultieren aus Zinsen aus Bankguthaben.

Die Position **Eigengeldverzinsung** über T€ 88 ergibt sich aus der Verzinsung des während der Bauphase eingesetzten Eigenkapitals. Es wird ein jährlicher Zinssatz von 5,0 % angesetzt.

Sonstige Erträge in Höhe von T€ 284 ergeben sich aus Darlehenszinsen im Rahmen des Gesellschafterdarlehens an die italienische Beteiligungsgesellschaft.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von T€ 430 beinhalten Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und Sonstige Kosten.

Die Kosten der laufenden Instandhaltung für die Objekte in den Niederlanden und Frankreich betragen T€ 83. Die Betriebskosten ergeben sich aus nicht umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von T€ 82. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung der niederländischen Objekte über T€ 23. Die Position Sonstige Kosten enthält im Wesentlichen Aufwendungen über T€ 238, die durch nicht realisierte Objektankäufe entstanden sind

Die Position **Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten** über T€ 8 bezieht sich auf den Erbbauzins des Objektes „Koningshof“ in den Niederlanden.

Die **Zinsaufwendungen** resultieren aus den Kosten der Fremdfinanzierung der Objekte in den Niederlanden mit T€ 514 und Frankreich mit T€ 121.

Der Posten **Ausländische Steuern** beinhaltet Rückstellungen für Ertragssteuern in den Niederlanden in Höhe von T€ 227. Aufgrund hoher Abschreibungen wird davon ausgegangen, dass keine Ertragssteuern für die Jahre 2005 und 2006 in Frankreich anfallen.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** gemäß § 13 Abs. 1, 4 bis 6 BVB bestehen aus der Vergütung an die Fondsverwaltung, der Depotbankvergütung, den Sachverständigenkosten sowie aus Sonstigen Aufwendungen. Darüber hinaus erhielt die Gesellschaft Ankaufgebühren nach § 13 Abs. 3 BVB in Höhe von T€ 3.211. Diese Gebühren werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung gezeigt, sondern als Teil der Anschaffungskosten der Objekte erfasst.

Die Vergütung der Fondsverwaltung wurde mit T€ 494 direkt dem Fonds und mit T€ 57 in der italienischen Gesellschaft belastet. Dies entspricht 0,375 % (0,75 % p. a.) des Durchschnittswertes des Sondervermögens, welcher aus den Werten am Ende eines jeden Monats im Berichtszeitraum ermittelt wird.

Die Depotbankvergütung beläuft sich auf T€ 26 und wurde gemäß § 13 Abs. 4 BVB bemessen.

Die **Sonstigen Aufwendungen** gemäß § 13 Abs. 5 BVB in Höhe von T€ 79 umfassen Kosten für die Prüfung und Veröffentlichung des Fonds sowie die laufende Steuerberatung.

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.



Arte Fabrik, München, Deutschland



Arte Fabrik, München, Deutschland

Mit freundlichen Grüßen
Ihre

TMW Pramerica Property Investment GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Beckmann'.

Jobst Beckmann
Geschäftsführer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hickl'.

Dr. Tilman Hickl
Geschäftsführer

München, im Mai 2006

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

Handelsregister: München HRB 149356
Stammkapital: TEUR 25¹
Haftendes Eigenkapital: TEUR 2.978¹

Geschäftsführung

Jobst Beckmann
Dr. Tilman Hickl

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Dr. Klaus Trescher
Vorsitzender
Aufsichtsratsvorsitzender der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG
Aufsichtsratsvorsitzender der
Pramerica Property Funds AG

Thomas Hoeller
Stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Property Funds AG

Jan Baldem Mennicken
Geschäftsführer der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Property Funds AG

Gerhard Wittl
Geschäftsführer der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Property Funds AG

Thomas Gütle
Director Business Development der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH

Victoria Shigehira Sharpe
Managing Director International
Pramerica Real Estate Investors

Depotbank

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG,
München

¹) zum 31. Dezember 2005

Sachverständigenausschuss

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn
Vorsitzender

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Stefan Brönnner, München
Chartered Surveyor (MRICS)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Ferdinand Dröge, München
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten

Dipl.-Ing. Dipl.-Volkswirt Dr. Ralf Engel, Münster
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden sowie für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Peter Holzner, Darmstadt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Jochen Niemeyer, Frankfurt
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F/M)
Immobilienanalyst CIS HypZert (R)
Associated Member of the Appraisal Institute

Dipl.-Kfm. Eduard Paul, Nürnberg
Chartered Surveyor (MRICS)
Associated Member of the Appraisal Institute
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

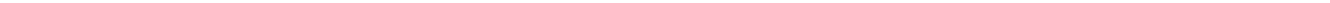


Arte Fabrik, München, Deutschland



VERKAUFSPROSPEKT

gültig ab 01. Mai 2006



Vertriebsbeschränkungen

US-Bürger

Dieser Verkaufsprospekt und das von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltete TMW Immobilien Weltfonds- Sondervermögen ist nicht für den Vertrieb in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an US-Bürger bzw. zugunsten von US-Bürgern bestimmt (mit US-Bürger sind Personen gemeint, die Staatsangehörige der Vereinigten Staaten von Amerika sind oder dort ihr Domizil haben. US-Bürger können auch Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der Vereinigten Staaten von Amerika bzw. eines Bundesstaates, Territoriums oder einer Besetzung der Vereinigten Staaten gegründet werden).

Allgemeiner Hinweis auf Vertriebsbeschränkungen

Ähnliche oder andere Vertriebsbeschränkungen wie für US-Bürger können für andere Länder bestehen. Insbesondere ausländischen Anlegern wird daher empfohlen, mit einer Vertriebsstelle oder mit der Kapitalanlagegesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Wichtige Hinweise

Das Investmentgesetz (InvG) schreibt u.a. vor, dass dem Erwerber von Anteilen an deutschen Investmentfonds ein gültiger Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellt werden muss. Vorliegendes Dokument ist der Verkaufsprospekt der TMW Pramerica Property Investment GmbH, München, für das von ihr aufgelegte Immobilien-Sondervermögen (Fonds) TMW Immobilien Weltfonds.

Der Kauf von Anteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Prospektes und der Allgemeinen Vertragsbedingungen in Verbindung mit den Besonderen Vertragsbedingungen. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und ist dem Erwerber von Anteilen zusammen mit dem letzten Jahresbericht und – falls der Stichtag des Jahresberichts länger als acht Monate zurückliegt – mit dem letzten Halbjahresbericht zur Verfügung zu stellen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospekts hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Der jeweils gültige Jahresbericht bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft, das haftende Eigenkapital der Depotbank sowie die bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Anlegerinformation für den Fernabsatz

Für den Fall, dass Sie im Wege des Fernabsatzes unter Nutzung der Fernkommunikationsmittel Internet, Telefon, E-mail, Telefax oder Briefverkehr Anteile am Immobilien-Sondervermögen TMW Immobilien Weltfonds erwerben, möchten wir Ihnen mit den nachstehenden Anlegerinformationen für den Fernabsatz vorab einige allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft, zur Vertriebsgesellschaft sowie zu Ihrem Vertragsverhältnis mit der Kapitalanlagegesellschaft geben.

Die Kapitalanlagegesellschaft

Ladungsfähige Anschrift:

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1, 80333 München

Geschäftsführer:

Jobst Beckmann, Dr. Tilman Hickl

Handelsregister:

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 149356

Hauptgeschäftstätigkeit:

Verwaltung von Immobilien-Sondervermögen,
Verwaltung einzelner in Immobilien angelegter Vermögen für andere und Anlageberatung im Sinne des § 7 Absatz 2 Satz 2 InvG sowie sonstige unmittelbar damit verbundene Tätigkeiten.

Für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn
sowie Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt

Vertriebsgesellschaft

[Stempel der Vertriebsgesellschaft mit ladungsfähiger Anschrift und Namen eines gesetzlichen Vertreters]

Widerrufsrecht nach dem Investmentgesetz

Dem Anleger steht das im Kapitel „Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz“ dieses Verkaufsprospekts beschriebene Widerrufsrecht zu.

Rückgaberecht des Anlegers / Keine Kündigungsrechte

Dem Anleger stehen, im Hinblick auf die von ihm erworbenen Anteile sowie auf das Sondervermögen, keine Kündigungs- oder ähnliche Rechte zu. Jeder Anleger kann jedoch verlangen, dass ihm gegen Rückgabe seiner Anteile der auf seine Anteile entfallende Inventarwert des Sondervermögens ausbezahlt wird. Weitere Informationen finden Sie in den Kapiteln „Rücknahme von Anteilen“ sowie „Bewertung / Ausgabe- und Rücknahmepreis“ dieses Verkaufsprospekts.

Hinweis zum Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen derzeit nicht.

Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen betreffend, können sich die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, an eine Schlichtungsstelle wenden, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind erhältlich bei:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt
Telefon: +49 69 2388 - 1906 / - 1907
Telefax: +49 69 2388 - 1919

Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Anwendbares Recht / Gerichtsstand / Vertragssprache

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 18 Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen ist der Sitz der Kapitalanlagegesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat.

Laut § 123 InvG sind sämtliche Verkaufsunterlagen in deutscher Sprache abzufassen. Die Kapitalanlagegesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache halten.

Inhaltsverzeichnis

Vertriebsbeschränkungen	42
Wichtige Hinweise	43
Anlegerinformation für den Fernabsatz	44
Inhaltsverzeichnis	45
Kurzprofil TMW Immobilien Weltfonds	47
Einführung: Funktionsweise eines Offenen Immobilienfonds	48
Kapitalanlagegesellschaft	49
Wohilverhaltensregeln	49
Depotbank	49
Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren	50
Sondervermögen	50
Profil des typischen Anlegers	51
Anlageziele und Anlagepolitik	51
Immobilien	52
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	53
Belastung mit einem Erbbaurecht	54
Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht	54
Liquiditätsanlagen	57
Bankguthaben	58
Geldmarktinstrumente	58
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	59
Mindestliquidität	59
Risiken bei Liquiditätsanlagen	59
Belastung von Vermögensgegenständen und Kreditaufnahme	60
Derivate zu Absicherungszwecken	60
Optionsgeschäfte	61
Terminkontrakte	62
Swaps	62
Swaptions	62
Credit Default Swaps	62
In Wertpapieren verbriefte Derivate	62
Notierte und nichtnotierte Derivate	62
Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte	63
Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung	63
Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften	63
Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte	64
Wertentwicklung	64
Börsen und Märkte	64
Verwaltungs- und sonstige Kosten	64
Angabe einer Gesamtkostenquote – TER	65
Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen	66
Teilfonds	66
Anteilklassen	66
Anteile	66
Ausgabe von Anteilen	66
Rücknahme von Anteilen	67
Bewertung / Ausgabe- und Rücknahmepreis	67
Order-Annahmeschluss	67
Immobilien	67
Bauleistungen	67
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	67
Liquiditätsanlagen	67

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	68
Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen	68
Geldmarktinstrumente	68
Derivate	68
Optionsrechte und Terminkontrakte	68
Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen	68
Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände	68
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	68
Zusammengesetzte Vermögensgegenstände	68
Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag	68
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	68
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	69
Rücknahmeaussetzung	69
Ermittlung der Erträge	69
Ertragsausgleichsverfahren	70
Verwendung der Erträge	70
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	70
Gutschrift der Ausschüttungen	71
Kurzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften	71
Allgemeine Angaben zur Besteuerung	71
Besteuerung der Erträge des Sondervermögens beim Anleger	71
Klassifizierung der Einkünfte	71
Einkünfte aus Immobilien-Gesellschaften	72
Steuerfreie Einkünfte aus dem Ausland	72
Negative Erträge	72
Besonderheiten für private Anleger	72
Freibeträge	72
Steuerfreie Veräußerungsgewinne	72
Steuerfreiheit der Hälfte der Dividenden	73
Steuerfreiheit der Veräußerung von Anteilscheinen	73
Besonderheiten für betriebliche Anleger	73
Betriebseinnahmen	73
Behandlung von Dividenden	73
Aktiengewinn nach § 8 InvStG	73
Zwischengewinn nach § 1 Abs. 4, § 2 Abs. 1 Satz 1 InvStG	74
Steuerabzug und Steuerentlastung	74
Solidaritätszuschlag	74
Wichtige Neuregelungen für die Besteuerung der Inhaber von Investmentanteilen durch das InvStG	75
Besondere Risiken durch Außenprüfungen	75
Besondere Risiken durch Verschmelzungen	75
Auslagerung	75
Geschäftsjahr, Berichte, Abschlussprüfer	76
Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens	76
Verfahren im Falle der Auflösung des Sondervermögens	76
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens	76
Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens	77
Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden	77
Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz	77
Verwaltung, Organe und Eigenkapitalausstattung	78
Allgemeine Vertragsbedingungen	80
Besondere Vertragsbedingungen	88

Kurzprofil TMW Immobilien Weltfonds

Wertpapierkennnummer:	A0DJ32
ISIN:	DE 000 A0DJ32 8
Anlagestrategie:	Offener Immobilienfonds, der nach dem Grundsatz der Risikomischung weltweit investiert
Basiswährung:	EUR (€)
Fondsauflegung:	01. Juni 2005
Laufzeit:	unbefristet
Erstausgabepreis:	€ 50 zzgl. Ausgabeaufschlag
Ausgabeaufschlag:	bis zu 5,5% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert
Erwerb und Veräußerung von Anteilen am TMW Immobilien Weltfonds:	bei der TMW Pramerica Property Investment GmbH, der Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH, der Depotbank und anderen Instituten
Mindestanlagebetrag:	€ 1.000
Verbriefung der Anteile:	Globalurkunden; keine effektiven Stücke
Geschäftsjahr des Sondervermögens:	vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 30. September des Folgejahres
Berichterstattung: Jahresbericht:	Stichtag: 30. September jeden Jahres Erscheinen: spätestens drei Monate nach dem Stichtag
Halbjahresbericht:	Stichtag: 31. März jeden Jahres Erscheinen: spätestens zwei Monate nach dem Stichtag
Ertragsausschüttung:	Im Januar eines jeden Jahres nach Bekanntmachung des Jahresberichts. Die Höhe der Ertragsausschüttung richtet sich im Wesentlichen nach den Mieteinnahmen des Fonds sowie den Erträgen aus den Liquiditätsanlagen. Die Ausschüttung mindert den Anteilpreis entsprechend.
Fondsgebühren*: Jährliche Verwaltungsgebühr:	bis zu 1,5% p.a. (derzeit 0,75% p.a.) des durchschnittlichen Fondsvermögens
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr:	bis zu 0,1% p.a. des Fondsvermögens am Ende des Geschäftsjahres, wenn die Rendite des TMW Immobilien Weltfonds nach der BVI-Methode 6,0% übersteigt
Ankaufs-/ Verkaufs-/ Bau-/ Umbau-/ Projektentwicklungsgebühr:	bis zu 2% des Kauf-/ Verkaufspreises bzw. der Bau-/ Umbauaufwendungen (Bau- und Baunebenkosten, bei Projektentwicklungen einschließlich Grundstückskaufpreis)
Depotbankgebühr:	bis zu 0,025% p.a. des Fondsvermögens zzgl. MwSt, mind. € 45.000 zzgl. MwSt

* Aus dem Sondervermögen an die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zu entrichtende Vergütungen

Einführung: Funktionsweise eines Offenen Immobilienfonds

Bei einem Offenen Immobilienfonds erwirbt der Anleger Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen, das im Treuhand-eigentum einer Kapitalanlagegesellschaft (KAG) steht. Die Kapitalanlagegesellschaft managt dieses Immobilien-Sondervermögen und hält die dazugehörigen Vermögensgegenstände (vor allem Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) getrennt von ihrem eigenen Vermögen für die Anleger.

Die Depotbank überwacht die Verwaltung des Sondervermögens durch die Kapitalanlagegesellschaft sowie den Bestand des Sondervermögens. Außerdem ist die Depotbank für alle Zahlungen, die das Sondervermögen erhält und die aus dem Sondervermögen erfolgen, sowie für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen verantwortlich.

Die Immobilien des Sondervermögens sind vor dem Erwerb, vor dem Verkauf sowie mindestens einmal jährlich von einem Sachverständigenausschuss zu bewerten. Die Mitglieder des Sachverständigenausschusses müssen unabhängige, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderen Erfahrungen auf dem Gebiet der Immobilienbewertung sein.

Die grundsätzlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten (Anleger, Kapitalanlagegesellschaft, Depotbank) und deren Funktion im Hinblick auf das Sondervermögen werden im folgenden Schaubild „Investmentdreieck“ im Überblick dargestellt:

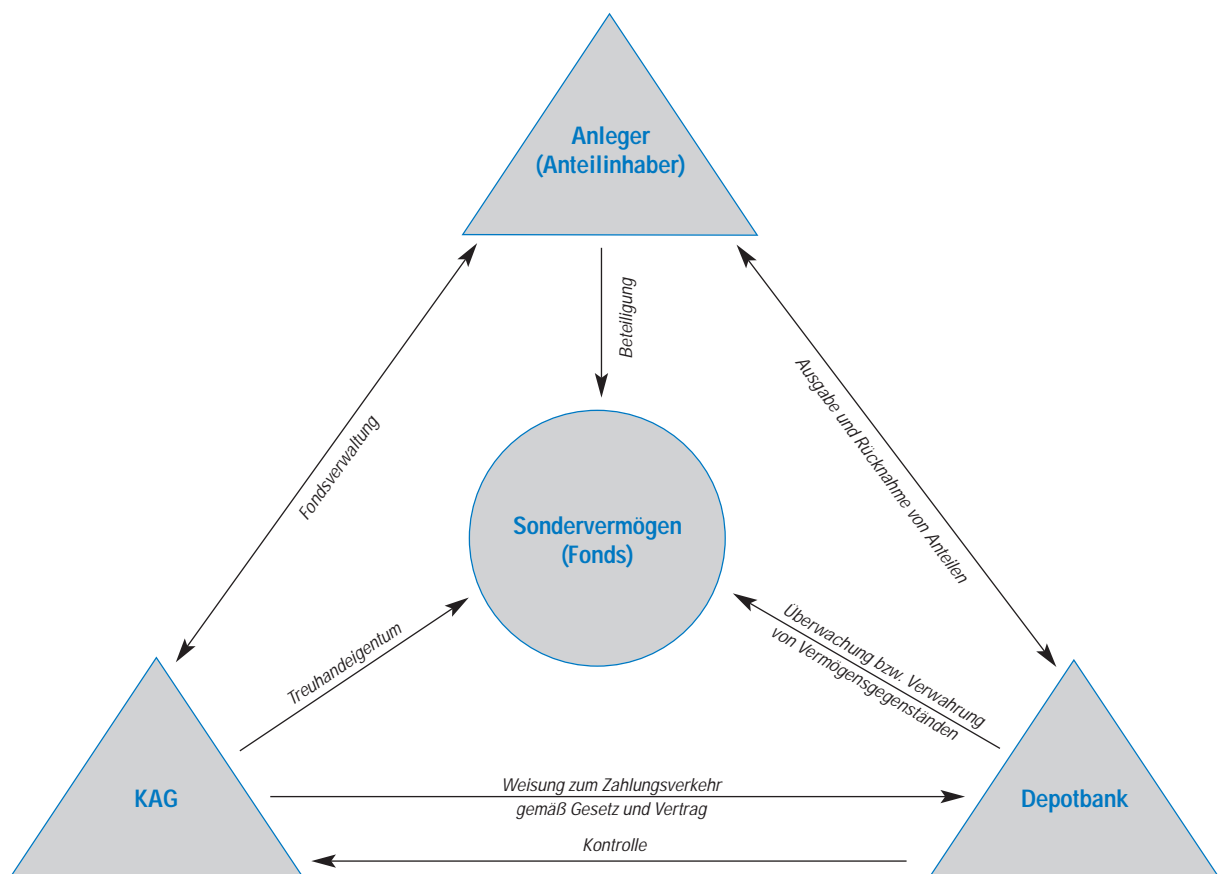


Schaubild: Investmentdreieck

Kapitalanlagegesellschaft

Kapitalanlagegesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen (nachstehend „Sondervermögen“ genannt) ist die am 25.09.2003 gegründete TMW Pramerica Property Investment GmbH (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft“ genannt) mit Sitz in München. Sie ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrats, des Sachverständigenausschusses sowie über die Gesellschafter, über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank gemäß § 10 KWG sind im Kapitel „Verwaltung, Organe und Eigenkapitalausstattung“ dieses Verkaufsprospekts dargestellt.

Wohlverhaltensregeln

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sich verpflichtet, die vom Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI), Frankfurt am Main, veröffentlichten Wohlverhaltensregeln zu beachten. Die Wohlverhaltensregeln formulieren einen Standard für einen guten und verantwortungsvollen Umgang mit dem Kapital und den Rechten der Anleger. Diese Regeln stellen dar, wie die Kapitalanlagegesellschaften den gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern nachkommen sollen und wie sie deren Interessen Dritten gegenüber vertreten sollen. Die Gesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffentlichkeit ausbauen und deren gestiegene Informationsbedürfnisse erfüllen. So weit sich aus den zukünftigen BVI-Wohlverhaltensregeln ein Anpassungsbedarf für den Verkaufsprospekt ergibt, wird dieser bei Neudruck berücksichtigt werden.

Depotbank

Für das TMW Immobilien Weltfonds - Sondervermögen hat die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG mit Sitz in München das Amt der Depotbank übernommen. Sie ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeit ist das Giro-, Einlagen- und Kreditgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft.

Die Depotbank ist mit der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände und der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, sowie der Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätsreserve gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des InvG, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt und die Bankguthaben auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Depotbank erforderlich. Die Depotbank prüft darüber hinaus, ob die Anlage auf Sperrkonten eines anderen Kreditinstituts mit dem InvG und den Vertragsbedingungen vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, erteilt sie die Zustimmung zur Anlage.

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Depotbank eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank sind deshalb ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Kapitalanlagegesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin überwacht die Depotbank bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind. Verfügungen der Kapitalanlagegesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Depotbank. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Depotbank, sofern die Kapitalanlagegesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Depotbank nimmt die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen vor und kontrolliert die Ermittlung des Wertes des Sondervermögens und des Anteilwertes durch die Kapitalanlagegesellschaft.

Die Depotbank sorgt dafür, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Depotbank dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften des InvG und den Vertragsbedingungen verwendet werden, und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren

Die Kapitalanlagegesellschaft muss für die Bewertung der Immobilien einen Sachverständigenausschuss bestellen, der aus wenigstens drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied besteht. Die Sachverständigen müssen unabhängige, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderen Erfahrungen auf dem Gebiet der Immobilienbewertung sein.

Die Kapitalanlagegesellschaft hat einen aus derzeit acht Personen bestehenden Ausschuss bestellt, der die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewertet. Die Zusammensetzung des Ausschusses ist im Kapitel „Verwaltung, Organe und Eigenkapitalausstattung“ dieses Verkaufsprospekts dargestellt. Die Bestellung jedes Sachverständigen erfolgt grundsätzlich für drei Jahre mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Ein Sachverständiger darf für die Kapitalanlagegesellschaft in einem Ausschuss nur bis zum Ablauf des fünften auf seine erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres tätig sein. Dieser Zeitraum kann von der Kapitalanlagegesellschaft anschließend um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Einnahmen des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit als Ausschussmitglied oder aus anderen Tätigkeiten für die Kapitalanlagegesellschaft in den letzten zwei Jahren, die dem letzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums vorausgehen, 30% seiner durchschnittlichen Gesamteinnahmen nicht überschritten haben. Der Sachverständige muss dies der Kapitalanlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigen. Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit der von der Kapitalanlagegesellschaft bestellten Sachverständigenausschüsse. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsordnung vom jeweiligen Ausschuss erstellt.

Der Sachverständigenausschuss bewertet insbesondere:

- die zum Erwerb durch die Kapitalanlagegesellschaft oder eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien;
- vor Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft die Immobilien der Immobilien-Gesellschaft;

- spätestens alle zwölf Monate die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Kapitalanlagegesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.

Der Sachverständigenausschuss stellt den Verkehrswert jeder Immobilie fest, der im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung ermittelt wird. Bei diesem Verfahren kommt es auf die nachhaltig erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertenden Immobilien unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Wenn eine Belastung mit einem Erbbaurecht erfolgen soll, ist vor der Bestellung des Erbbaurechts vom Sachverständigenausschuss zu bestätigen, dass die in den Vertragsbedingungen festgelegten Bedingungen eingehalten sind und der Erbbauzins angemessen ist. Nach erfolgter Belastung ist innerhalb von zwei Monaten der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Sondervermögen

Das Sondervermögen trägt die Bezeichnung TMW Immobilien Weltfonds. Es wurde am 01. Juni 2005 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet.

Die Rechte der Anleger bei Errichtung des Sondervermögens werden ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapiersammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich.

Die Anteile enthalten keine Stimmrechte. Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte.

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen ist für Anleger konzipiert, die im Rahmen eines Anlageproduktes weltweit in Grundstückswerte investieren wollen, auch wenn der Anleger mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut ist. Erfahrungen mit internationalen Immobilienanlagen und Kapitalmärkten sind nicht erforderlich. Der Anleger sollte aber in der Lage sein, etwaige Wertverluste des Sondervermögens, die sich später ggf. als vorübergehend herausstellen können, hinzunehmen, ohne die Verluste kurzfristig realisieren zu müssen. Von einer Finanzierung der Anlage wird deshalb abgeraten. Empfohlen wird ein langfristiger Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren. Das Sondervermögen ist jedoch auch als Anlageprodukt für erfahrene Anleger gedacht, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten globalen Anlagestrategie suchen.

Anlageziele und Anlagepolitik

Als Anlageziele des Sondervermögens werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen, sowie ein langfristiger Wertzuwachs eines breit diversifizierten Immobilienvermögens angestrebt. Die Kapitalanlagegesellschaft wird zu diesem Zweck für das Sondervermögen global in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investieren. Dabei ist beabsichtigt, unter Ausnutzung unterschiedlicher Marktzyklen das Ertragspotenzial zu erhöhen sowie eine möglichst breite Risikostreuung zu erreichen.

Als weltweit anlegender Offener Immobilienfonds investiert der TMW Immobilien Weltfonds sowohl innerhalb als auch außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EU-Länder sowie Island, Liechtenstein und Norwegen – EWR). Wichtigste Anlagemärkte sind dabei der nordamerikanische, der europäische sowie der asiatisch-pazifische Raum.

Innerhalb der Vertragsstaaten des EWR dürfen für das Sondervermögen jeweils Immobilien für bis zu 95% des Wertes des Sondervermögens erworben werden.

Gemäß seiner Vertragsbedingungen dürfen außerhalb der Vertragsstaaten des EWR für das Sondervermögen

- in den Vereinigten Staaten von Amerika und Japan jeweils Immobilien für bis zu 80% des Wertes des Sondervermögens,
- in der Schweiz, Kanada, Australien, Neuseeland, Hongkong, Singapur, Südkorea jeweils Immobilien für bis zu 60% des Wertes des Sondervermögens,
- in der Türkei, Rumänien, Bulgarien, Kroatien, Brasilien, Mexiko, Chile, Argentinien, China, Thailand, Malaysia,

Taiwan, Indien, Südafrika jeweils Immobilien für bis zu 40% des Wertes des Sondervermögens

erworben werden. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

Weitere Staaten und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der höchstens in dem jeweiligen Staat angelegt werden darf, können im Wege der Änderung der Vertragsbedingungen aufgenommen werden.

Die Kapitalanlagegesellschaft strebt auf den oben genannten globalen Immobilienmärkten die Verteilung des Immobilienvermögens in einer Weise an, dass die Risiken in einem angemessenen Verhältnis zu den angestrebten Erträgen stehen.

Insbesondere in der Aufbauphase des Immobilienvermögens und unter Berücksichtigung der Marktzyklen und des Angebots von Immobilien kann es jedoch zu erheblichen Ungleichgewichten in der Streuung des Immobilienvermögens kommen.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. Der TMW Immobilien Weltfonds investiert dabei überwiegend in gewerblich genutzte Objekte aus dem Büro-, Einzelhandels- und Dienstleistungssektor (ggf. auch einschließlich Einkaufszentren, Logistikimmobilien und Hotels).

Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden kann die Kapitalgesellschaft auch Grundstücke für Projektentwicklungen erwerben.

Die Kapitalanlagegesellschaft optimiert den Immobilienbestand entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und Verkauf.

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände dürfen insgesamt nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Vermögensgegenstände gelten dann nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Währungskurs-Sicherungsgeschäfte abgeschlossen oder soweit Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. Die Kapitalanlagegesellschaft wird Währungsrisiken – soweit zulässig und wirtschaftlich sinnvoll – durch Kurssicherungsgeschäfte zu begrenzen versuchen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist gesetzlich verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und im Falle von unvermeidbaren Interessenkonflikten dafür zu sor-

gen, dass diese Konflikte, unter gebotener Wahrung der Interessen der Anleger, gelöst werden. Zudem muss die Kapitalanlagegesellschaft von Gesetzes wegen so organisiert sein, dass das Risiko von Interessenkonflikten zwischen der Kapitalanlagegesellschaft und den Anlegern, zwischen verschiedenen Anlegern, zwischen einem Anleger und einem Sondervermögen oder zwischen zwei Sondervermögen möglichst gering ist.

Der Anleger kann sich auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter www.weltfonds.de über die Anlagegrenzen des Risikomanagements des inländischen Investmentvermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Sondervermögens informieren.

Über die Tätigkeit im Rahmen der Anlagegrundsätze und der Anlagegrenzen der genehmigten Vertragsbedingungen, über die gegenwärtige Ausrichtung der Anlagepolitik, über den gegenwärtigen Immobilienbestand sowie über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

In den Jahres- bzw. Halbjahresberichten wird die Kapitalanlagegesellschaft ggf. auch eine Änderung der künftigen Anlagepolitik ankündigen.

Die Vertragsbedingungen können von der Kapitalanlagegesellschaft geändert werden. Änderungen der Vertragsbedingungen, mit Ausnahme der Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten, bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter www.weltfonds.de bekannt gemacht und treten frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann einen früheren Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens bestimmen. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten bedürfen diese keiner vorherigen Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und treten 13 Monate nach Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens 13 Monate nach Bekanntmachung in Kraft.

Es kann nicht zugesichert werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

Immobilien

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:

- a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke;
- b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind;
- d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
- e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.

2. Die Kapitalanlagegesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Immobilien im Sinne von Absatz 1 in den im Anhang zu § 2 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn

- a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,
- b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie
- c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Depotbank gewährleistet ist.

Die Kapitalanlagegesellschaft wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind.

Die Angaben im Anhang zu den Besonderen Vertragsbedingungen können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

3. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15% des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10% des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

Die vorstehend in Ziff. 3 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrags bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung

- a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
- b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Vertragsbedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. Kapitel „Immobilien“ dieses Verkaufsprospekts);
- c) nicht mehr als drei Immobilien erwerben darf und
- d) eine Immobilie nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie 15% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u.a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.

3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.

4. Der Wert der Immobilien aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Der Wert der Immobilien, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 20% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

Die vorstehend in dieser Ziff. 4 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

5. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.

6. Die Kapitalanlagegesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Kapitalanlagegesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25% des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Kapitalanlagegesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50% des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapitalanlagegesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilien können mit einem Erbbaurecht belastet werden. Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung. Die Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung der Immobilie verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwendung ermöglicht wird.

Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

- Neben dem Risiko der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Kapitalanlagegesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.
- Risiken aus Naturgefahren (insbesondere Erdbeben, Vulkanausbrüche, sehr starke Stürme wie z.B. Wirbelstürme und Tornados, Flutwellen, Überschwemmungen) können in gewissen Ländern bzw. Regionen bestehen. Für bestimmte Metropolen und Ballungszentren bestehen beispielsweise im Vergleich zu anderen Metropolen und Ballungszentren weit überdurchschnittliche Risiken aus Naturgefahren (insbesondere Erdbeben); dies betrifft Tokio in Japan sowie die San Francisco Bay in den USA. Aber auch für die Region Osaka-Kobe-Kioto in Japan und Los Angeles in den USA bestehen deutlich überdurchschnittli-

che Risiken aus Naturgefahren (darunter das Erdbebenrisiko).

Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) werden international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland, insbesondere außerhalb des europäischen Wirtschaftsraumes, sind zusätzlich zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken (wie z.B. Auswirkungen von Gesetzesänderungen, Inflationsrisiko, Rezession, Zinsanstieg, Strukturveränderungen in der Wirtschaft mit negativen Auswirkungen auf die Miet- und Immobilienmärkte) und den speziellen Grundbesitzrisiken besondere Risiken zu berücksichtigen, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben. Nachfolgend sind einige Beispiele solcher besonderen Risiken bei ausländischen Immobilien ohne Anspruch auf Vollständigkeit aufgeführt:

Währungs- oder Wechselkursrisiko

Für Investitionen in außerhalb der europäischen Währungsunion belegene Immobilien könnte es beispielsweise erforderlich sein, dass Euro in die Landeswährung umgetauscht werden müssen. Einnahmen (z.B. Mieten und Veräußerungserlöse) aus ausländischen Immobilien werden regelmäßig in der ausländischen Landeswährung anfallen. Beim Umtausch in die Fondswährung Euro kann die Landeswährung gegenüber dem Euro an Wert gewonnen oder verloren haben. Hat sie gegenüber dem Euro seit dem Investitionszeitpunkt an Wert verloren, so kann dies ggf. dazu führen, dass etwaige Gewinne / Wertsteigerungen aufgezehrt werden oder der ursprüngliche Euro-Investitionsbetrag nicht mehr erzielt wird. Die Kapitalanlagegesellschaft wird das Währungsrisiko durch Kurssicherungsgeschäfte – soweit zulässig und wirtschaftlich sinnvoll – zu begrenzen versuchen. Die Möglichkeit der Kurssicherung kann insbesondere im Falle bestimmter asiatischer Währungen stark eingeschränkt sein.

Risiken aus Abweichungen ausländischer Rechts- und Steuersysteme gegenüber dem deutschen Rechts- und Steuersystem

Es kann z.B. die Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen unter Umständen schwieriger, langwieriger und teurer sein als in Deutschland.

Die Rechtslage und insbesondere der Ausgang von Rechtsstreitigkeiten können im Ausland unter Umständen wegen fehlender Regelungen oder der Unzulänglichkeit der Rechtssysteme nicht oder nur sehr eingeschränkt beurteilt werden

(so ist z.B. die Durchsetzbarkeit von Rechtsansprüchen in China als schwierig einzustufen). Entsprechendes gilt für das Steuerrecht oder die Steuerfestsetzung. Die Steuer oder das Handeln der öffentlichen Verwaltung kann auch vom Verhandlungsgeschick des Steuerzahlers / Betroffenen abhängen.

Die Finanzbehörden in Deutschland und am ausländischen Belegenheitsort der Immobilie können unterschiedlicher Auffassung zu Art und Ausmaß der Besteuerung (insbesondere auch im Fall von Doppelbesteuerungsabkommen) sein. Dabei kann sich beispielsweise die Frage stellen, welchem Staat das Besteuerungsrecht zusteht. Dies kann im Ergebnis zu einer steuerlichen Mehrbelastung des Sondervermögens führen.

Häufig fehlt ein dem deutschen Grundbuchsystem vergleichbares Register für das Eigentum am Grundbesitz und Belastungen des Grundbesitzes. Dies kann dazu führen, dass die Beurteilung der Eigentums- und Belastungsverhältnisse bei Grundstücken schwierig und risikobehaftet ist. Soweit alternative Sicherungssysteme für den Grundstücksverkehr gelten (z.B. das System der „title-insurance“ in den USA oder das „Torrens-system“ in Kanada), werden solche Systeme genutzt.

In manchen Ländern können Grund und Boden nicht erworben werden, sondern stattdessen nur je nach Land unterschiedliche Formen von Erbpachtverträgen abgeschlossen werden (so z.B. in Thailand, China und Hongkong). Die Erbpachtverträge haben in China und Thailand vergleichsweise kurze Laufzeiten von lediglich 30 bis 40 Jahren. Deren Abwicklung am Ende der Laufzeit kann sich unter Umständen als sehr schwierig und kompliziert herausstellen.

Für Schuldner günstige Insolvenzvorschriften können es Mietern erleichtern, Gläubigerschutz zu erhalten und sich dadurch ganz oder für längere Zeit von der Mietzahlungspflicht zu befreien, ohne eine Kündigung des Vermieters befürchten zu müssen (so etwa das sog. Chapter 11 - Verfahren in den USA). Ggf. können Mieter in wirtschaftlichen Schwierigkeiten unter Hinweis auf für sie günstige Insolvenzvorschriften leichter erhebliche Mietreduktionen durchsetzen.

Die in bestimmten Ländern übliche Anwendungspraxis der Mietgesetze kann die Mieter zu Lasten der Vermieter bevorzugen. So haben z.B. Mieter in Japan ein einseitiges Verlängerungsrecht zu gleichen Vertragskonditionen, wodurch die Möglichkeit von Mieterhöhungen eingeschränkt sein kann. In Südkorea wiederum kann der Mieter, z.B. trotz vertraglich vereinbarter Mietlaufzeiten von drei Jahren, gemäß der immer noch verbreiteten „Chonsej-Mietpraxis“ jederzeit kündigen.

Risiken aus illiquiden Immobilienmärkten

Da die Veräußerbarkeit von Immobilien insbesondere auch von der Liquidität des betreffenden Immobilienmarktes abhängt, können Risiken im Zusammenhang mit einer mangelnden Liquidität des Immobilienmarktes bestehen. Die Liquidität eines Immobilienmarktes setzt einen Markt mit einer ausreichenden Zahl von Käufern und Verkäufern voraus. Faktoren, die die Liquidität des Immobilienmarktes negativ beeinflussen können, sind z.B. mangelndes Wachstum in den jeweiligen Ländern, zu geringe Industrialisierung, schrumpfende Bevölkerungszahl, zu geringer Bildungsstand, zu geringe Nachfrage aus dem In- und Ausland, hohe Grunderwerbsteuer, oder hohe Besteuerung von Veräußerungsgewinnen.

Kapitaltransferrisiko

Bei Immobilien außerhalb der Europäischen Währungsunion ist auch das erhöhte Kapitaltransferrisiko bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen in Betracht zu ziehen.

Risiken aus der Beurteilung der Mieterbonität

Die Bonität ausländischer Mieter ist unter Umständen schwer einschätzbar. Dies kann zu einem erhöhten Risiko von Mietrückständen und Mietausfällen führen. Im Falle des TMW Immobilien Weltfonds wird dieses Risiko dadurch begrenzt, dass Konzernunternehmen von mit der Kapitalanlagegesellschaft verbundenen Unternehmen derzeit in Europa, Amerika und Asien ansässig sind und die Immobilienmärkte ihres jeweiligen Bereichs (z.B. Singapur die asiatischen Immobilienmärkte), u.a. auch für den TMW Immobilien Weltfonds, laufend beobachten.

Politische Risiken

Verschiedene, im Folgenden beispielhaft, aber nicht abschließend aufgeführte, politische Risiken können bestehen bzw. sich auf ausländische Immobilien des Sondervermögens negativ auswirken, auch wenn sie nicht in dem betroffenen Land liegen:

Geopolitische Risiken (z.B. im Nahen und Mittleren Osten) sowie Risiken im Zusammenhang mit innerstaatlichen Konflikten (z.B. Tschetschenienkonflikt in Russland) können bestehen.

Risiken heterogener Staaten wie z.B. Vielvölkerstaaten oder Staaten mit vielen, sich teilweise auch feindlich gegenüberstehenden Religionsgemeinschaften können bestehen.

Für die Immobilienmärkte in Staaten mit geringerer Stabilität der politischen und sozialen Verhältnisse als in den EWR-Staaten können erhöhte Risiken bestehen. Diese Risiken betreffen häufig sog. Schwellenländer (z.B. einige südamerikanische oder asiatische Staaten), die sich in rascher Entwicklung befinden und dabei heftigen wirtschaftlichen, politischen und sozialen Schwankungen unterliegen können.

Risiken im Zusammenhang mit Gesundheits- und Sozialsystemen

Risiken im Zusammenhang mit den Gesundheits- und Sozialsystemen von Staaten, die nicht über vergleichbare Gesundheits- und Sozialsysteme wie die westlichen Industriestaaten verfügen, können bestehen und im Falle ihres Eintretens zu negativen Auswirkungen auf die Immobilienmärkte führen. Hier ist z.B. an die Risiken der Lungenkrankheit SARS in Asien oder die Aids-Epidemie in Afrika zu denken.

Risiken aus intransparenten Immobilienmärkten

Aufstrebende Immobilienmärkte außerhalb Europas, wie zum Beispiel China, sind häufig intransparent. Marktinformationen sind zum Teil schwer oder nicht verfügbar. Daraus kann das Risiko resultieren, dass über dem Marktwert liegende Preise für Immobilien in diesen Märkten bezahlt werden, falls hinreichende Vergleichstransaktionen fehlen. Im Falle des TMW Immobilien Weltfonds wird dieses Risiko dadurch begrenzt, dass Konzernunternehmen von mit der Kapitalanlagegesellschaft verbundenen Unternehmen derzeit in Amerika und Asien ansässig sind und die Immobilienmärkte ihres jeweiligen Bereichs (z.B. Singapur, die asiatischen Immobilienmärkte), u.a. auch für den TMW Immobilien Weltfonds, laufend beobachten.

Risiken aus fehlenden Langzeitbeobachtungen von Immobilienmärkten

Für viele ausländische Immobilienmärkte, insbesondere solche von Schwellenländern, existieren keine Langzeitbeobachtungen, sodass es beim Kauf von Immobilien unsicher ist, ob der Markteinstieg in eine steigende oder eine fallende Phase des Immobilienzyklus erfolgt. Auch dieses Risiko wird im Falle des TMW Immobilien Weltfonds durch eine laufende Beobachtung der Immobilienmärkte durch Konzernunternehmen von mit der Kapitalanlagegesellschaft verbundenen Unternehmen begrenzt (siehe dazu den vorstehenden Absatz).

Risiken aus erhöhter Volatilität von Immobilienmärkten

Gesteigerte Marktrisiken (und entsprechende Chancen) bestehen in Staaten, deren Immobilienmärkte traditionell erhöhte Schwankungen (Volatilität) aufweisen. Dies kann u.a. zur Folge haben, dass Vermietungen während einer Schwächephase des Marktes erhebliche Aufwendungen erfordern, um neue Mieter zu gewinnen oder bestehende Mieter zu halten, z.B. mietfreie Zeiten, Mietereinbauten oder Maklerkosten. Dies gilt insbesondere für den US-amerikanischen Mietmarkt und in noch höherem Maße für einige asiatische Immobilienmärkte.

Die Risiken beim Erwerb von Auslandsimmobilien treten häufig kumulativ auf und können sich dadurch verstärken.

- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Risiken aus Altlasten (wie z.B. Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft, ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten. Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.
- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken, z.B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung, ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken werden nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation zum Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist, sofern das Objekt nicht bereits vorvermietet ist.
- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und ggf. Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.

- Bei Veräußerung einer Immobilie können, selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt, Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.
- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass, im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Auch eine diesbezügliche Due Diligence - Prüfung kann insoweit keinen vollständigen Schutz bieten. Schließlich kann es, für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung, an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen. Betragsmäßig hohe Beteiligungen können ggf. nur von einem relativ kleinen Kreis institutioneller Investoren erworben werden.
- Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt insbesondere zur Reduzierung der Steuerlast und / oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort steuerlich geltend gemacht werden. Um Währungsrisiken zu begrenzen, werden ggf. Kredite in der Währung des Belegenheitsstaates der Immobilie aufgenommen, sodass die Darlehensausgaben und die Erträge aus der Immobilie in derselben Währung erfolgen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus. Bei einer 50%igen Kreditfinanzierung verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen – im Ausland häufig der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

- Sofern die Kapitalanlagegesellschaft ein Erbbaurecht an einer Immobilie des Sondervermögens einräumt, besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Kapitalanlagegesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Liquiditätsanlagen

Neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind auch Liquiditätsanlagen zulässig und vorgesehen.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf höchstens 49% des Wertes des Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in

- Bankguthaben gemäß § 49 InvG;
- Geldmarktinstrumenten gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;
- Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach ihren Vertragsbedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich eins bis drei genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapieren, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Kapitalanlagegesellschaft, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 66, 49 InvG), nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens zwölf Monaten haben. Sofern ihre Laufzeit länger als zwölf Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in zwölf Monaten, marktgerecht angepasst werden.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente folgender Aussteller erworben werden:

1. vom Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum;

2. von einer anderen inländischen Gebietskörperschaft oder einer Regionalregierung oder örtlichen Gebietskörperschaft eines anderen Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum;

3. von der Europäischen Union oder einem Staat, der Mitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung ist;

4. von einer Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank;

5. von einer internationalen Organisation, der auch die Bundesrepublik Deutschland als Vollmitglied angehört;

6. von einem Unternehmen, dessen Wertpapiere an einer inländischen oder ausländischen Börse zum amtlichen Markt oder organisierten Markt zugelassen sind;

7. von einem Kreditinstitut mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder von einem Kreditinstitut mit Sitz in einem Drittstaat, dessen Aufsichtsbestimmungen, nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind;

8. von einem Unternehmen, dessen Eigenkapital mindestens €10 Millionen beträgt und das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/51/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2003, erstellt;

9. von einem Konzernunternehmen im Sinne des § 18 des Aktiengesetzes, wenn ein anderes Unternehmen desselben Konzerns, das die Anforderungen der Nummer 6, 7 oder 8 erfüllt, für die Verzinsung und Rückzahlung dieser Geldmarktinstrumente die Gewährleistung übernommen hat;

10. von einem Rechtsträger, dessen Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, wertpapiermäßig unterlegte Verbindlichkeiten im Markt zu platzieren, sofern der Rechtsträger über Kreditlinien eines Kreditinstituts zur Liquiditätssicherung verfügt.

Die Emissionen oder die Emittenten müssen über ausreichenden Einlagen- und Anlegerschutz verfügen, z.B. in Form eines Investmentgrade-Ratings. Als Investmentgrade bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „BAA“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung durch eine Rating-Agentur. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens auch Geldmarktinstrumente erwerben, für deren Verzinsung und Rückzahlung einer der in den vorgenannten Nr. 1 bis 5 oder Nr. 7 bezeichneten Aussteller die Gewährleistung übernommen hat.

Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Ausstellers dürfen regelmäßig nur bis zur Höhe von 5% des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Ausstellers bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der im vorstehenden Satz genannten Aussteller 40% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen angelegt werden:

- von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente;
- Bankguthaben bei dieser Einrichtung;
- von dieser Einrichtung erworbene Derivate, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze unberührt.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen folgender Aussteller jeweils bis zu 35% des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, Mitgliedstaaten der Europäischen Union, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder andere Staaten, die Mitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung sind. Die 35%-Grenze gilt auch für Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen, für die einer der ge-

nannten Aussteller eine Garantie übernommen hat. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Kapitalanlagegesellschaft jeweils bis zu 25% des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute, aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen, einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

Mindestliquidität

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5% des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar ist (Mindestliquidität).

Risiken bei Liquiditätsanlagen

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken enthalten. Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller. Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung der Investmentanteile.

Festverzinsliche Wertpapiere werden in ihrer Kursentwicklung von den Entwicklungen des Kapitalmarktes beeinflusst, d.h. bei steigenden Kapitalmarktzinsen werden festverzinsliche Wertpapiere Kursverluste erleiden. Diese Kursänderungen sind auch abhängig von den Laufzeiten festverzinslicher Wertpapiere. In der Regel haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten; dafür sind in der Regel geringere Renditen zu erwarten. Bei Liquiditätsanlagen in ausländischer Währung sind zusätzliche Wechselkursrisiken und Transferisiken zu beachten.

Für Sondervermögen, die ihrerseits in Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investieren, gelten die vorstehend aufgeführten Risiken entsprechend.

Aktien enthalten sowohl Chancen auf Kurssteigerung als auch Risiken eines Kursverlustes; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Emittenten. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Aktien kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kursschwankungen oder Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

Belastung von Vermögensgegenständen und Kreditaufnahme

Die Kapitalanlagegesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Depotbank diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Die Kapitalanlagegesellschaft darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Die einzelne Immobilie darf nur insoweit belastet sein oder werden, als ihr dauernder Ertrag gewährleistet ist. Insgesamt dürfen die Belastungen 50% des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten (zulässige Gesamtbelastung). Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

Darüber hinaus darf die Kapitalanlagegesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Sondervermögens aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt. Hierbei sind Beträge, die die Kapitalanlagegesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen.

Soweit die Kosten für die Kreditaufnahme über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätspässen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

Derivate* zu Absicherungszwecken

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen abgeleitet sind, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen erworben werden dürfen, und von Immobilien abgeleitet sind, die gemäß § 2 Abs. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen erworben werden dürfen. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der Derivateverordnung darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
 - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuzuordnenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

* Derivate sind auf den Finanzmärkten gebräuchliche Instrumente, die vom Marktpreis bzw. Kurs eines anderen Finanztitels (Basiswert), wie z.B. Wertpapiere, Devisen und Zinsen, hergeleitet und von diesem Basiswert losgelöst gehandelt werden können. Beispiele für Derivate: Optionsscheine, Optionen, Futures, Forwards und Swaps.

f) Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Vertragsbedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.

2. Bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalanlagegesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an. Der anzurechnende Wert für

- Finanzterminkontrakte bemisst sich nach dem Kontraktwert, multipliziert mit dem börsentäglich ermittelten Terminpreis;
- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert ein Wertpapier, ein Geldmarktinstrument oder ein Derivat ist, bemisst sich nach dem Wert der Basiswerte, die Gegenstand des Optionsrechts sind;
- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert Zinsen, Wechselkurse oder Währungen sind, bemisst sich nach dem Wert des Basiswertes, multipliziert mit dem in den Optionsbedingungen festgelegten Multiplikator.

Darüber hinaus sind die ermittelten Werte mit dem zugehörigen Delta zu multiplizieren. Dieses Delta ist das Verhältnis der Veränderung des Wertes des Derivats zu einer nur als geringfügig angenommenen Veränderung des Basiswertes.

3. Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden.

Das Investmentgesetz und die Derivate-Verordnung sehen die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial eines Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da der TMW Immobilien Welfonds Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine solche Hebelwirkung hier grundsätzlich nicht in Frage.

Optionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf, für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze, zu Absicherungszwecken am Optionshandel teilnehmen. Das heißt, sie darf von einem Dritten gegen Entgelt (Optionsprämie) das Recht erwerben, während einer bestimmten Zeit oder am Ende eines bestimmten Zeitraums zu einem von vornherein vereinbarten Preis (Basispreis) z.B. die Abnahme von Wertpapieren oder die Zahlung eines Differenzbetrags zu verlangen. Sie darf auch entsprechende Rechte gegen Entgelt von Dritten erwerben.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld – Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrags zu verlangen. Durch den Kauf solcher Verkaufsoptionen können z.B. im Fonds befindliche Wertpapiere innerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen ausgeübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die Kapitalanlagegesellschaft das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Optionsrechts überproportional bis hin zur Wertlosigkeit mindern. Angesichts der begrenzten Laufzeit kann nicht darauf vertraut werden, dass sich der Preis der Optionsrechte rechtzeitig wieder erholen wird. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem Verkauf der Option bzw. die mit dem Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, sodass die Kapitalanlagegesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

Terminkontrakte

Terminkontrakte (Futures / Forwards) sollen für Währungen, Finanzindices, Zinsgeschäfte und Aktiengeschäfte eingesetzt werden.

Der Einsatz von Terminkontrakten ist nur zur Absicherung zulässig. Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraums eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswertes (z.B. Anleihen, Aktien) zu einem im Voraus vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen. Dies geschieht in der Regel durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis zum Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäfts.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann z.B. Wertpapierbestände des Sondervermögens durch Verkäufe von Terminkontrakten auf diese Wertpapiere für die Laufzeit der Kontrakte absichern.

Sofern die Kapitalanlagegesellschaft Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft nicht erfüllen, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs zum Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäfts tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Terminkontrakten und gegebenenfalls der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) mit Kosten verbunden ist.

Swaps

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens, im Rahmen der Anlagegrundsätze, zu Absicherungszwecken Zins-, Währungs-, Zins-Währungs- und Credit Default - Swapgeschäfte abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Vermögensgegenstände oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen.

Swaptions

Swaptions sind Optionen auf Swaps. Eine Swaption ist das Recht, nicht aber die Verpflichtung, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb einer bestimmten Frist in einen hinsichtlich der Konditionen genau spezifizierten Swap einzutreten.

Credit Default Swaps

Credit Default Swaps sind Kreditderivate, die es ermöglichen, ein potenzielles Kreditausfallvolumen auf andere zu übertragen. Im Gegenzug zur Übernahme des Kreditausfallrisikos zahlt der Verkäufer des Risikos eine Prämie an seinen Vertragspartner. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Swaps entsprechend.

In Wertpapieren verbriefte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Dabei können die Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, auch nur teilweise in Wertpapieren enthalten sein. Die vorstehenden Aussagen zu Chancen und Risiken gelten auch für solche verbrieften Derivate entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass das Verlustrisiko bei verbrieften Derivaten auf den Wert des Wertpapiers beschränkt ist.

Notierte und nichtnotierte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben. Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5% des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, dem Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert.

Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivatgeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbbarer Immobilie oder auf der Entwicklung der Erträge aus einer solchen Immobilie basieren. Durch solche Geschäfte ist es der Kapitalanlagegesellschaft insbesondere möglich, Miet- und andere Erträge aus für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien gegen Ausfall- und Währungskursrisiken abzusichern.

Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungschancen und -risiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem so genannten Transferrisiko unterliegen. Die Kapitalanlagegesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen.

Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Fondsvermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30% des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Kapitalanlagegesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften

Derivatgeschäfte dürfen nur zur Absicherung getätigt werden. Gleichwohl stehen den Gewinnchancen aus Geschäften mit Derivaten Verlustrisiken gegenüber. Die Anleger müssen daher zur Kenntnis nehmen, dass

- die z.B. aus Termingeschäften erworbenen befristeten Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können;
- das Verlustrisiko nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen kann;
- Geschäfte, mit denen die Risiken aus eingegangenen Derivatgeschäften ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen, möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden können;
- sich das Verlustrisiko erhöht, wenn zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Derivatgeschäften Kredit in Anspruch genommen wird oder die Verpflichtung aus Derivatgeschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung oder eine Rechnungseinheit lautet.

Bei der Ausübung von Derivatgeschäften, die aus einer Kombination zweier Grundformen bestehen (z.B. Optionsgeschäfte auf Finanzterminkontrakte), können zusätzliche Risiken entstehen, die sich nach dem dann zu Stande gekommenen Kontrakt richten und über dem ursprünglichen Einsatz, z.B. in Gestalt des für ein Optionsgeschäft gezahlten Preises, liegen können.

Bei OTC-Geschäften treten folgende zusätzliche Risiken auf:

- es fehlt ein organisierter Markt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivats an Dritte führen kann; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);

- der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivatgeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß.

Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

- sich auf den z.B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken oder
- über die gestellten Sicherheiten (z.B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;
- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte werden für das TMW Immobilien Weltfonds - Sondervermögen nicht abgeschlossen (vgl. § 9 der Besonderen Vertragsbedingungen).

Es kann nicht zugesichert werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

Wertentwicklung

Dieser Verkaufsprospekt wird im Zusammenhang mit der Gründung des TMW Immobilien Weltfonds - Sondervermögens herausgegeben. Angaben zur Wertentwicklung des Sondervermögens können daher in diesem Verkaufsprospekt nicht gemacht werden.

Für die zukünftige Wertentwicklung des Sondervermögens nach Auflegung dieses Verkaufsprospekts wird auf die entsprechenden Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten sowie auf der Homepage des TMW Immobilien Weltfonds unter www.weltfonds.de verwiesen.

Die Wertentwicklung eines Sondervermögens in der Vergangenheit ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung des Sondervermögens.

Im Falle einer negativen Wertentwicklung des Sondervermögens kann der Anteilwert bei Rückgabe unter dem Anteilwert beim Erwerb liegen und der Anleger dadurch Verluste erleiden; vergleiche hierzu die Kapitel „Rücknahme von Anteilen“ und „Rücknahmeaussetzung“ dieses Verkaufsprospekts.

Börsen und Märkte

Die Anteile des TMW Immobilien Weltfonds sind nicht zum (amtlichen) Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaft an organisierten Märkten gehandelt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile an Märkten gehandelt werden, die nicht von einer staatlich anerkannten Stelle geregelt und überwacht werden.

Der dem Börsenhandel oder Handel in sonstigen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilpreis abweichen.

Verwaltungs- und sonstige Kosten

1. Die Kapitalanlagegesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,50% (derzeit 0,75%) des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

2. Darüber hinaus erhält die Kapitalanlagegesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens am Ende eines jeden Geschäftsjahres eine erfolgsbezogene Vergütung, die sich auf die Wertsteigerung bezieht. Diese Rendite wird nach der BVI-Methode ermittelt (Anteilwert am Ende des Geschäftsjahres abzüglich Anteilwert am Anfang des Geschäftsjahres, zuzüglich der Ausschüttungen während des Geschäftsjahres ins Verhältnis zum Anteilwert am Anfang des Geschäftsjahres gesetzt). Liegt die Rendite über 6,00%, erhält die Kapitalanlagegesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung von bis zu 0,1% p.a. des zum Ende des Geschäftsjahres festgestellten Wertes des Sondervermögens.

3. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, veräußert, bebaut oder umgebaut, so erhält die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 2,00% des Kaufpreises bzw. des Verkaufspreises oder der Bau- bzw. Umbauaufwendungen (Bau- und Baunebenkosten). Bei für Rechnung des Sondervermögens durchgeführten Projektentwicklungen (Erwerb und Bebauung von Grundstücken) kann die Gesellschaft bis zu 2,00% der Bau- und Baunebenkosten (einschließlich Grundstückskaufpreis) als Vergütung verlangen.

4. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,025% zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer, mindestens € 45.000 zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer pro Jahr (monatlich anteilig ab Fondsauflage). Bemessungsgrundlage sind die ermittelten Inventarwerte des Sondervermögens zum Quartalsende.

5. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen auch die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
- b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, Versicherungen), zuzüglich externe Rechts- und Steuerberatungskosten;
- c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
- d) bankübliche Depotgebühren;
- e) Kosten des Sachverständigenausschusses;
- f) Kosten für die Erstellung und den Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichts;
- h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft, sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;

i) Kosten für einen fehlgeschlagenen Erwerb sind denen eines Erwerbs gemäß a) gleichgestellt;

j) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.

6. Die Regelungen der vorstehenden Absätze 3 und 5 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 5, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.

Vergütungen und Aufwendererstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft, die Depotbank und Dritte unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Angabe einer Gesamtkostenquote – TER

1. Im Jahresbericht werden die zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als prozentuale Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens ausgewiesen (Total Expense Ratio – TER). Der Nettoinventarwert ist der Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens abzüglich der Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten. Transaktionskosten, die im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Vermögensgegenständen anfallen, werden in die Berechnung der TER nicht einbezogen. Für die Berechnung der TER werden folgende in einem Geschäftsjahr anfallende Kosten und Gebühren berücksichtigt:

- Vergütung der Kapitalanlagegesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens (Fondsmanagement, administrative Tätigkeiten);
- Vergütung der Depotbank;
- Rechtsverfolgungskosten;
- bankübliche Depotgebühren;

- Kosten des Sachverständigenausschusses, soweit diese nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstanden sind;
- Kosten für die Erstellung und den Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichts;
- Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft;
- Steuern, die im Zusammenhang mit der Verwahrung und Verwaltung entstehen können.

2. Gemäß § 13 Absatz 2 der Besonderen Vertragsbedingungen erhält die Kapitalanlagegesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens am Ende eines Geschäftsjahres eine erfolgsbezogene Vergütung, die sich auf die Wertsteigerung des Sondervermögens in dem betreffenden Geschäftsjahr bezieht. Zusätzlich zur Gesamtkostenquote wird im Jahresbericht diese erfolgsabhängige Vergütung offengelegt und als prozentuale Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens ausgewiesen.

3. Aus der Verwaltungsvergütung, die die Kapitalanlagegesellschaft dem Sondervermögen entnimmt, und dem Ausgabeaufschlag können Vertriebs- und Vertriebsfolgeprovisionen an Dritte abgeführt werden.

Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet. Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft selbst, einer anderen Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investmentgesellschaft ein-

schließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Teilfonds

Das TMW Immobilien Weltfonds - Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer sog. Dachfonds-Konstruktion.

Anteilklassen

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilsklassen werden nicht gebildet.

Anteile

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung des Sondervermögens ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft.

Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Kapitalanlagegesellschaft, bei der Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH, bei der Depotbank und durch die Vermittlung von sonstigen Dritten erworben werden. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags entspricht. Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Rücknahme von Anteilen

Die Anleger können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrags verlangen. Rücknahmestelle ist die Depotbank. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung / Einschaltung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert ggf. unter Abzug eines Rücknahmeabschlags entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung wird ausdrücklich hingewiesen (siehe Kapitel „Rücknahmeaussetzung“ dieses Verkaufsprospekts).

Bewertung / Ausgabe- und Rücknahmepreis

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Kapitalanlagegesellschaft, unter Kontrolle der Depotbank, börsentäglich den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände, abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Inventarwert). Die Division des Inventarwerts durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet.

Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Heilige Drei Könige, Karfreitag, Ostermontag, 01. Mai, Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Maria Himmelfahrt, Tag der Deutschen Einheit, Allerheiligen, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag, Silvester abgesehen.

Order-Annahmeschluss

Die Kapitalanlagegesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Die Kapitalanlagegesellschaft hat daher einen Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Depotbank vorliegen müssen (Order-Annahmeschluss).

Eine Beschreibung des Order-Ablaufs mit Angaben zu den Order-Annahmeschlusszeiten ist auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter www.weltfonds.de veröffentlicht.

Im Einzelnen wird hinsichtlich der Bewertung wie folgt vorgefahren:

Immobilien

Immobilien werden mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Jahr verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie wesentliche wertverändernde Umstände ein, so wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist vom Sachverständigenausschuss der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Falle von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ist der Bewertung die monatliche Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaften zugrunde zu legen. Die in dieser Vermögensaufstellung ausgewiesenen Grundstücke sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss des Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde. Der sich ergebende Wert der Immobilien-Gesellschaft ist, entsprechend der Höhe der Beteiligung, unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren anzusetzen.

Liquiditätsanlagen

An einer Börse zugelassene / in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände:

Vermögensgegenstände, die an Börsen amtlich notiert sind oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

Nicht an Börsen notierte oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs:

Vermögensgegenstände, die weder an Börsen notiert sind noch in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht zum amtlichen Markt zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (z.B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), und für die Bewertung von Schuldscheindarlehen werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen vereinbarten Preise und ggf. die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Emittenten mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, ggf. mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Geldmarktinstrumente

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen (z.B. Verwaltungsvergütung, Depotbankvergütung, Prüfungskosten, Kosten der Veröffentlichung etc.) bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

Derivate

Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu den jeweils zuletzt festgestellten Kursen bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden, unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste, zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet.

Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben bzw. Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Forderungen, z.B. abgegrenzte Zinsansprüche, sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis angesetzt.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem, unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG, um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortags in Euro umgerechnet.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Pensionsgeschäfte werden für das TMW Immobilien Weltfonds - Sondervermögen nicht abgeschlossen (vgl. § 9 der Besonderen Vertragsbedingungen).

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig, nach den vorgenannten Regelungen, zu bewerten.

Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,50% (derzeit 5,00%) des Anteilwertes. Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalanlagegesellschaft und Dritter verwendet.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank verfügbar. Die Preise werden regelmäßig in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter www.weltfonds.de veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zum Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten. Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

Rücknahmeaussetzung

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (vgl. § 12 Abs. 4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen).

Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Sondervermögens gehandelt wird, (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen) geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist;
- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann;
- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind;
- es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln, oder
- wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können.

Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

Da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind, bleibt der Kapitalanlagegesellschaft daneben vorbehalten, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern (vgl. § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen), wenn bei umfangreichem Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Der Kapitalanlagegesellschaft bleibt es vorbehalten, die Anteile erst dann zum jeweils gültigen Rücknahmepreis zurück zu nehmen, nachdem sie unverzüglich, jedoch unter Wahrung der Interessen der Anleger, entsprechende Vermögenswerte veräußert hat. Die Frist für die Verweigerung der Rücknahme von Anteilen beträgt drei Monate.

Reichen nach Ablauf dieser Frist die im Rahmen der Liquidität angelegten Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Bis zur Veräußerung dieser Gegenstände zu angemessenen Bedingungen, längstens jedoch bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft die Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter www.weltfonds.de veröffentlicht werden muss, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Kapitalanlagegesellschaft Immobilien des Sondervermögens ohne Beachtung der Beleihungsgrenze und über die in § 10 der Besonderen Vertragsbedingungen genannte Belastungsgrenze hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen.

Bei Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen unterrichtet die Kapitalanlagegesellschaft die Anleger durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitungen oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter www.weltfonds.de über die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise. Den Anlegern, deren Anteile nach Wiederaufnahme der Rücknahme zurückgenommen werden, wird der dann gültige Rücknahmepreis ausgezahlt.

Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Hinzu kommen Bauzinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Sondervermögens angesetzt werden.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf

angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen nicht saldiert.

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen, bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren, werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen der Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sog. Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

Ertragsausgleichsverfahren

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. Ertragsausgleichsverfahren an. Dieses beinhaltet, dass die während des Geschäftsjahres bis zum Kauf oder Verkauf angefallenen anteiligen Erträge (Mieten, Zinsen, etc.), die der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet werden. Bei der Berechnung des Ertragsausgleichs werden auch die angefallenen Aufwendungen berücksichtigt. Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, Schwankungen im Verhältnis zwischen Erträgen und sonstigen Vermögensgegenständen auszugleichen, die durch Nettomittelzuflüsse oder Nettomittelabflüsse aufgrund von Anteilverkäufen oder -rückgaben verursacht werden. Denn jeder Nettomittelzufluss liquider Mittel würde andernfalls den Anteil der Erträge am Wert des Sondervermögens verringern, jeder Abfluss ihn vermehren.

Im Ergebnis führt das Ertragsausgleichsverfahren dazu, dass der Ausschüttungsbetrag je Anteil nicht durch den Anteilumlauf beeinflusst wird. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

Verwendung der Erträge

1. Die Kapitalanlagegesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.

2. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, einbehalten werden.

3. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden.

4. Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.

5. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.

6. Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15% des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.

7. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.

8. Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei, unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (ex-Tag) der Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

Gutschrift der Ausschüttungen

Soweit die Anteile in einem Depot bei der Depotbank verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit das Depot bei anderen Banken oder Sparkassen geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

Kurzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften

Diese Ausführungen stellen die steuerliche Behandlung einer Beteiligung am TMW Immobilien Weltfonds - Sondervermögen im Überblick dar. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes gilt, wird hierbei vorausgesetzt, dass die Anleger in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personen sind. Wenn Anleger ihren Wohnsitz im Ausland haben, ergeben sich andere steuerliche Folgen. Weiterhin können solche Aspekte nicht behandelt werden, die sich aus besonderen persönlichen Umständen der Anleger ergeben.

Hinweis

Die nachfolgende Darstellung basiert auf dem aktuellen Stand des Steuerrechts bei Prospektherausgabe. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Änderung des Steuerrechts sowie dessen Auslegung Einfluss auf die steuerliche Behandlung nehmen kann. Es kann daher keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Parteien des Koalitionsvertrags vom 11. November 2005 die Fortentwicklung des Unternehmenssteuerrechts und insbesondere die Realisierung einer Neuregelung der Besteuerung von Kapitalerträgen und privaten Veräußerungsgeschäften in dieser Legislaturperiode beschlossen haben. Darüber hinaus wurde im Koalitionsvertrag eine Reform des Einkommensteuerrechts ebenfalls in dieser Legislaturperiode beschlossen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die erwähnten Neuregelungen nachteilig auf die Besteuerung der Anleger (so z.B. auch durch eine Herabsetzung des Sparerfreibetrags) auswirken könnten.

Das Investmentsteuergesetz (InvStG) ist am 01. Januar 2004 in Kraft getreten. Die Finanzverwaltung hat mit Datum vom 02. Juni 2005 ein Anwendungsschreiben zum

InvStG veröffentlicht. Die darin vertretenen Ansichten wurden bei Prospektherausgabe berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Prospektherausgabe noch keine Rechtsprechung, keine Verwaltungspraxis und keine Kommentarliteratur zum InvStG gab. Sofern in diesem Prospekt steuerliche Folgen aus dem InvStG dargelegt werden sowie in den Planungsrechnungen zugrunde gelegt worden sind, handelt es sich nur um Rechtsansichten, die zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht von der Finanzrechtsprechung bestätigt werden konnten. Soweit die Finanzverwaltung im Verlauf der weiteren Entwicklung des Investmentsteuerrechts Rechtsansichten vertreten sollte, die von den in diesem Prospekt vertretenen abweichen, könnten sich hieraus nachteilige steuerliche Folgen ergeben.

Interessierten Anlegern und Anteilinhabern wird empfohlen, ihre spezielle steuerliche Situation, insbesondere im Hinblick auf das InvStG, mit einem steuerlichen Berater zu erörtern.

Allgemeine Angaben zur Besteuerung

Besteuerung der Erträge des Sondervermögens beim Anleger

Das Sondervermögen selbst ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden beim Anleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, wenn die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Befinden sich die Anteile im Betriebsvermögen, so handelt es sich um Betriebseinnahmen. Die sich hieraus ergebenden Unterschiede in der steuerlichen Erfassung sind im Einzelnen in den steuerlichen Hinweisen dargestellt, die im Jahresbericht veröffentlicht werden. Diesen Hinweisen können auch Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge aus dem Sondervermögen entnommen werden. Grundsätzlich kommt es für die Besteuerung auf Ebene der Anleger nicht darauf an, ob der Fonds seine Erträge an die Anleger ausschüttet oder thesauriert.

Der Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Klassifizierung der Einkünfte

Die Klassifizierung der Einkünfte als Einkünfte aus Kapitalvermögen bzw. Betriebseinnahmen ist unabhängig davon, ob das Sondervermögen diese Erträge in der Form von Miet- und Pächterträgen, Gewinnen aus der Veräußerung von Grund-

stücken und grundstücksgleichen Rechten, Dividenden oder Erträgen aus Investmentanteilen, Wertpapier-Darlehen oder Wertpapier-Pensionsgeschäften erwirtschaftet hat. Zu den Erträgen gehören nicht Kapitalrückzahlungen (z.B. Bauzeit-zinsen und Einlagenrückgewähr).

Einkünfte aus Immobilien-Gesellschaften

Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden abhängig von der individuellen Gestaltung der Beteiligung entweder als Dividenden, Zinsen, Miet- oder Pächterträge beim Fonds behandelt; sowohl bei Thesaurierung als auch bei Weiterausschüttung an den Anleger hat dieser die Erträge grundsätzlich zu versteuern.

Befindet sich der Sitz einer Immobilien-Gesellschaft bzw. ein von dieser gehaltener Vermögensgegenstand im Ausland, so ist für die Behandlung ihrer Erträge das jeweils gültige Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zu berücksichtigen. Ferner wird der jährliche Abschreibungsbetrag, der im Rahmen der steuerlich zulässigen Sätze auf die Anlagegegenstände des Sondervermögens entfällt, über den steuerfreien Anteil des Ausschüttungsbetrags (abgesehen von ggf. auszukehrenden Veräußerungsgewinnen) an die Anteilinhaber weitergegeben.

Steuerfreie Einkünfte aus dem Ausland

Steuerfrei bleiben Erträge aus direkten Immobilienanlagen im Ausland, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines DBA (Freistellungsmethode) verzichtet hat. Der aus dem Ausland zufließende, aufgrund von DBA im Inland nicht nochmals zu versteuernde Betrag, unterliegt jedoch dem Progressionsvorbehalt. Dies bedeutet, dass diese steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des Steuersatzes für die in Deutschland zu versteuernden Einkünfte des jeweiligen Anlegers zu berücksichtigen sind. Dem Progressionsvorbehalt unterliegen Erträge aus dem Ausland nur in der Höhe, wie sie dem Anleger unter Berücksichtigung der nach deutschem Steuerrecht zulässigen Abschreibungen der ausländischen Immobilien zugeflossen wären. In der Steuererklärung des inländischen Anlegers ist daher nur ein anteiliger Betrag pro Anteil zur Ermittlung des Steuersatzes anzusetzen. Dieser ist den steuerlichen Hinweisen des Jahresberichts zu entnehmen.

Werden Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften im Ausland erworben und wieder veräußert, kann ein Veräußerungsgewinn in dem Land, in dem die Immobilien belegen sind, steuerpflichtig sein. Für diese Fälle werden steuerliche Rückstellungen gebildet, über deren Höhe der jeweils aktuelle Jahresbericht Auskunft erteilt.

Sofern im betreffenden DBA für bestimmte Einkünfte die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein DBA geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Fonds als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Negative Erträge

Innerhalb des Sondervermögens sind positive und negative Ergebnisse bei den einzelnen Ertragsarten insoweit ausgleichsfähig, als für die Erträge die steuerlichen Folgen gleich sind. Nicht im Entstehungsjahr ausgeglichene negative Verluste sind vorzutragen und in den folgenden Geschäftsjahren nach denselben Grundsätzen auszugleichen.

Besonderheiten für private Anleger

Freibeträge

Bei den steuerlichen Erträgen des Fonds handelt es sich um Einkünfte aus Kapitalvermögen soweit der Anteil im Privatvermögen gehalten wird. Private Anleger können deshalb den Sparerfreibetrag gemäß § 20 EStG in Höhe von € 1.370 bei Ledigen / Alleinstehenden oder € 2.740 bei zusammen veranlagten Ehegatten, sowie den Werbungskostenpauschalbetrag gemäß § 9a EStG in Höhe von € 51 oder € 102 abziehen, insgesamt also € 1.421 oder € 2.842, sofern der Sparerfreibetrag bzw. die Werbungskostenpauschale nicht durch andere Einkünfte des Anlegers aus Kapitalvermögen bereits verbraucht ist.

Liegen die Kapitalerträge insgesamt unter diesen Grenzbeiträgen, so bleiben sie steuerfrei. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Nichtveranlagungs- (NV-) Bescheinigung und bei ausländischen Anteilscheininhabern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

Steuerfreie Veräußerungsgewinne

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften bleiben für Privatanleger stets steuerfrei. Nach dem Einführungsschreiben des Bundesfinanzministeriums zum InvStG gehören zu den befreiten Gewinnen aus der Veräußerung von Wertpapieren Gewinne aus der Veräußerung von verbrieften und nicht verbrieften Anteilen an Kapitalgesellschaften, also inländischen und ausländischen Aktien, GmbH-Anteilen und Anteilen an mit der GmbH vergleichbaren ausländischen Kapitalgesellschaften. Auch Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Immobilien bleiben für Privatanleger steuerfrei, sofern zwischen Erwerb und Veräußerung der Immobilien mehr als zehn Jahre liegen.

Steuerfreiheit der Hälfte der Dividenden

Sind Erträge aus einer Immobilien-Gesellschaft steuerlich als Dividende anzusehen, findet das Halbeinkünfteverfahren Anwendung. Für Privatanleger bleibt regelmäßig die Hälfte einer Dividende steuerfrei. Das beschriebene Halbeinkünfteverfahren gilt auch, soweit im Rahmen der Liquiditätsanlage in Aktien investiert wird.

Steuerfreiheit der Veräußerung von Anteilscheinen

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen unterliegen bei Zugehörigkeit zum Privatvermögen nicht der Einkommensteuer, sofern zwischen Erwerb und Veräußerung mehr als zwölf Monate liegen. Verluste aus der Veräußerung können mit Veräußerungsgewinnen des Vorjahres oder künftiger Jahre verrechnet werden.

Besonderheiten für betriebliche Anleger

Betriebseinnahmen

Für Anleger, die die Anteile im Betriebsvermögen halten, gelten die Erträge des Fonds als Betriebseinnahmen. Insbesondere können daher auch natürliche Personen, die die Anteile im Betriebsvermögen halten, für diese Einkünfte nicht den Sparerfreibetrag gemäß § 20 EStG und den Werbungskostenpauschalbetrag gemäß § 9a EStG in Anspruch nehmen.

Behandlung von Dividenden

Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden abhängig von der individuellen Gestaltung der Beteiligung entweder als Dividenden, Zinsen, Miet- oder Pachterträge beim Fonds behandelt; sowohl bei Thesaurierung als auch bei Weiterausschüttung an den Anleger hat dieser die Erträge grundsätzlich zu versteuern. Sind die Erträge aus der Immobilien-Gesellschaft steuerlich als Dividende anzusehen, findet das Halbeinkünfteverfahren Anwendung. Für betriebliche Anleger, die nicht der Körperschaftsteuer unterliegen, bleibt regelmäßig die Hälfte einer Dividende steuerfrei, während körperschaftsteuerpflichtige Anleger die Dividende steuerfrei beziehen (ausgenommen bestimmte Anleger gemäß § 8b Abs. 7 bis Abs. 9 KStG). Befindet sich der Sitz der Immobilien-Gesellschaft bzw. ein von dieser gehaltener Vermögensgegenstand im Ausland, so ist für die Behandlung ihrer Erträge im übrigen das jeweils gültige DBA zu berücksichtigen.

Das beschriebene Halbeinkünfteverfahren gilt auch, soweit im Rahmen der Liquiditätsanlage in Aktien investiert wird.

Aktiengewinn nach § 8 InvStG

Für Anleger, die die Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile grundsätzlich steuerpflichtig. Die §§ 8b KStG und 3 Nr. 40 EStG finden grundsätzlich keine Anwendung.

Nach dem InvStG ist ein Aktiengewinn zu ermitteln. Damit wird bezweckt, bei Veräußerung oder Rückgabe von Anteilen im Betriebsvermögen diejenigen Anteile am Veräußerungsgewinn als Aktiengewinn steuerfrei zu stellen, die bei – alternativ möglicher – Ausschüttung von Erträgen (bzw. Zurechnung als ausschüttungsgleicher Ertrag) nach §§ 8b KStG, 3 Nr. 40 EStG steuerfrei blieben.

Der Aktiengewinn (im weiteren Sinn) setzt sich bei Immobilienfonds aus zwei verschiedenen Arten zusammen. Er enthält zum einen Dividenden und Wertsteigerungen aus Beteiligungen des Fonds an Kapitalgesellschaften (sog. Aktiengewinn im engeren Sinn). Zum anderen enthält der Aktiengewinn auch solche Erträge, die aufgrund eines DBA nach der Freistellungsmethode in Deutschland steuerfrei gestellt sind. Das sind ausländische Erträge und Wertzuwächse der zugrunde liegenden ausländischen Immobilien, die nach einem DBA bei Ausschüttung (bzw. bei Zurechnung als ausschüttungsgleicher Ertrag) steuerfrei wären (sog. Immobiliengewinn).

Körperschaftsteuerpflichtige Anleger können den Aktiengewinn insgesamt steuerfrei vereinnahmen (ausgenommen bestimmte Anleger gemäß § 8b Abs. 7 bis Abs. 9 KStG). Dabei ist § 8b Abs. 5 KStG zu berücksichtigen, wonach 5% der als Aktiengewinn vereinnahmten Bezüge als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten. § 8b Abs. 5 KStG gilt nicht für die Erträge, die als Immobiliengewinn zu qualifizieren sind.

Im betrieblichen Vermögen von sonstigen betrieblichen Anlegern ist der Aktiengewinn zur Hälfte und der Immobiliengewinn vollständig steuerfrei.

Die beiden Bestandteile des Aktiengewinns werden börsentäglich veröffentlicht.

Zwischengewinn nach § 1 Abs. 4, § 2 Abs. 1 Satz 1 InvStG

Durch den Zwischengewinn werden bestimmte Einnahmen erfasst, die bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils noch nicht ausgeschüttet oder als ausschüttungsgleich besteuert waren. Um die steuerliche Zuordnung solcher Erträge zu dem Anteilinhaber zu gewährleisten, in dessen Haltephase sie dem Sondervermögen zugewachsen sind, sind sie als Zwischengewinn zu ermitteln und bei der Besteuerung der Einkünfte aus dem Sondervermögen zu berücksichtigen.

Bei dem Zwischengewinn handelt es sich um das Entgelt für die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder als zugeflossen geltenden

- Einnahmen des Investmentvermögens im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 2 mit Ausnahme der Nr. 2 Buchstabe a) des EStG sowie für die angewachsenen Ansprüche des Investmentvermögens auf derartige Einnahmen; die Ansprüche sind auf Grundlage des § 20 Abs. 2 EStG zu bewerten;
- Einnahmen aus Anteilen an anderen Investmentvermögen, soweit darin Erträge des anderen Investmentvermögens im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 2 mit Ausnahme der Nr. 2 Buchstabe a) des EStG enthalten sind;
- Zwischengewinne des Investmentvermögens;
- zum Zeitpunkt der Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils veröffentlichte Zwischengewinne oder stattdessen anzusetzende Werte für Anteile an anderen Investmentvermögen, die das Investmentvermögen hält.

Beim Erwerb des Investmentanteils gezahlter Zwischengewinn ist als negative Einnahme aus Kapitalvermögen zu berücksichtigen.

Steuerabzug und Steuerentlastung

Bestimmte Teile der Ausschüttung (Zinserträge, inländische Miet- und Pächterträge, Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaften, sofern zwischen Kauf und Veräußerung weniger als zehn Jahre liegen und bei denen im Falle von Auslandsimmobilien der Veräußerungsgewinn nicht nach DBA steuerbefreit ist, sowie Gewinne aus Termingeschäften im Sinne des § 23 Abs. 1 Nr. 4 EStG und der Zwischengewinn) unterliegen der Kapitalertragsteuer (sog. Zinsabschlagsteuer, ZAST). Im Falle der Depotverwahrung der Anteile für Privatanleger mit Wohnsitz im Inland, hat das depotführende Kreditinstitut als Zahlstelle, im Vorgriff auf die Einkommensteuer, von den zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteilen bei Ausschüttung grundsätzlich 30% als Zinsabschlag einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Der Zinsabschlag kann bei der späteren Einkommensteuererklärung als bereits entrichtete Steuer geltend gemacht werden.

Enthalten die Ausschüttungen inländische Dividenden, so ist von der Kapitalanlagegesellschaft bei Ausschüttungen eine Kapitalertragsteuer von 20% einzubehalten und abzuführen.

Durch Vorlage eines Freistellungsauftrags beim depotführenden Kreditinstitut können die in der Ausschüttung enthaltenen zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteile bis zum Sparerfreibetrag einschließlich Werbungskosten freigestellt werden. Bei Vorliegen einer NV-Bescheinigung oder soweit der Anteilseigner nachweist, dass er in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig ist, können die Erträge in voller Höhe vom Zinsabschlag freigestellt werden. Andernfalls erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über den Zinsabschlag. Gehören die Fondsanteile zu einem Betriebsvermögen, sind Freistellungsaufträge nicht möglich. Der Anleger erhält eine entsprechende Steuerbescheinigung.

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer wird errechnet, indem die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge je Anteil zunächst mit der Anzahl der Anteile, die der Anleger am Ausschüttungstag hält, zu multiplizieren sind; hieraus sind in Depotfällen 30% und bei Eigenverwahrung 35% Zinsabschlag zu berechnen.

Für die Kapitalertragsteuer auf Dividenden gilt das gleiche Verfahren. Hierbei wird der auf den einzelnen Anleger entfallende Dividendenanteil zur Berechnung der Kapitalertragsteuer mit 20% multipliziert. Gehören die Anteilscheine zu einem Betriebsvermögen, ist Zinsabschlagsteuer und Kapitalertragsteuer einzubehalten und abzuführen; Freistellungsaufträge sind hierbei nicht möglich. Der Anleger erhält eine entsprechende Steuerbescheinigung.

Auf die ausländischen Erträge wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Solidaritätszuschlag

Es wird ein Solidaritätszuschlag von derzeit 5,5% auf auf Ausschüttungen entfallende Kapitalertragsteuer (bzw. den Zinsabschlag) erhoben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteueranmeldung anrechenbar. Fällt keine Kapitalertragsteuer oder Zinsabschlagsteuer an, beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen.

Wichtige Neuregelungen für die Besteuerung der Inhaber von Investmentanteilen durch das InvStG

Für die Besteuerung der Erträge aus Investmentanteilen gilt der sog. Transparenzgrundsatz. Danach werden die auf die Investmentanteile der Anleger vorgenommenen Ausschüttungen, die ausgeschütteten sowie die ausschüttungsgleichen Erträge den Anlegern zugerechnet, als hätten sie die Erträge des Fonds direkt selbst erzielt:

Die Ausschüttung des Fonds ist u.a.

- entsprechend den Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG in ihre einzelnen Ertragsbestandteile (Ertragskomponenten) aufzuschlüsseln;
- mit der Bescheinigung eines zur geschäftsmäßigen Hilfeleistung befugten Berufsträgers im Sinne des Steuerberatungsgesetzes oder einer behördlich anerkannten Wirtschaftsprüfungsstelle, dass die Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, zu versehen; sowie
- differenziert im elektronischen Bundesanzeiger bekannt zu machen und auf Ebene des Anlegers, entsprechend der Bekanntmachung, steuerlich individuell zu berücksichtigen (sog. Regelbesteuerung).

Im Falle von Einkünften, die aus ausländischen Staaten stammen, ist der Betrag der anrechenbaren oder abziehbaren ausländischen Steuern bekannt zu machen. Darüber hinaus ist die Richtigkeit der o.g. Angaben gegenüber dem Bundesamt für Finanzen vollständig nachzuweisen, sofern dieses den Nachweis anfordert.

Sollte die Kapitalanlagegesellschaft nur die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Buchstabe c) (Aufschlüsselung in Ertragskomponenten) oder f) (Bekanntmachung des Betrags der anrechenbaren oder abziehbaren ausländischen Steuern) InvStG nicht einhalten, würde statt der Regelbesteuerung die sog. halbtransparente Besteuerung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 InvStG vorgenommen werden.

Die Regelbesteuerung hat gegenüber der halbtransparenten Besteuerung den Vorteil, dass DBA anwendbar sind und die ausländischen, DBA-befreiten Erträge des Investmentfonds keiner deutschen Einkommen- und Gewerbesteuerung unterliegen, sondern nur bei der Ermittlung des deutschen Steuersatzes durch den sog. Progressionsvorbehalt gemäß § 4 InvStG berücksichtigt werden. Nach der halbtransparenten Besteuerung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 InvStG fänden die DBA keine Anwendung. Auch das Halbeinkünfteverfahren würde nicht zur Anwendung kommen.

Sofern die Kapitalanlagegesellschaft darüber hinaus weitere Bekanntmachungsvoraussetzungen nicht erfüllt, wird statt der Regelbesteuerung eine sog. Pauschalbesteuerung gemäß § 6 InvStG durchgeführt, die für die Anleger erhebliche steuerliche Nachteile mit sich bringen würde, weil steuerliche Begünstigungen einzelner Erträge aufgrund der pauschalen Betrachtung der Erträge nicht berücksichtigt werden und gegebenenfalls die Substanz besteuert würde.

Die Kapitalanlagegesellschaft wird den Bekanntmachungspflichten, die Voraussetzung für die Anwendung der Besteuerung nach dem Transparenzgrundsatz sind, nachkommen.

Besondere Risiken durch Außenprüfungen

Bei dem Fonds sind gemäß InvStG auch steuerliche Außenprüfungen der Finanzverwaltung zulässig. Sollten dabei Fehler für die Vergangenheit aufgedeckt werden, so wird die Korrektur nicht für die Vergangenheit durchgeführt, sondern belastet oder begünstigt die Anleger, die nach Abschluss der Prüfung eine Ausschüttung erhalten bzw. denen ein Thesaurierungsbetrag zugerechnet wird.

Besondere Risiken durch Verschmelzungen

Die Zusammenlegung von Sondervermögen ist nach dem InvStG zulässig. Die Anleger des übernommenen Sondervermögens erhalten für die Hingabe ihrer alten Anteile im Gegenzug neue Anteile an dem übernehmenden Sondervermögen. Dieser Tausch führt nicht zur Realisierung von stillen Reserven der alten Anteile und ist auch nicht als privates Veräußerungsgeschäft anzusehen, jedoch beginnt eine neue Jahresfrist im Sinne des § 23 Abs. 1 Nr. 2 EStG zu laufen.

Auslagerung

Folgende Aufgaben und Funktionen hat die Kapitalanlagegesellschaft auf Dritte (bei denen es sich unter anderem um die Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH, die Muttergesellschaft der Kapitalanlagegesellschaft, und um mit der Muttergesellschaft der Kapitalanlagegesellschaft verbundene Unternehmen handelt) übertragen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht angezeigt:

- das Asset Management für die Immobilien des Sondervermögens (einschließlich der Objektverwaltung),
- die Innenrevision,
- die Informationstechnologie,
- die Buchhaltung der Kapitalanlagegesellschaft, sowie
- umfassende Dienstleistungen für Währungsabsicherungsgeschäfte.

Geschäftsjahr, Berichte, Abschlussprüfer

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalanlagegesellschaft sowie bei der Depotbank erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30. September eines jeden Jahres.
3. Mit der Abschlussprüfung wurde die Pricewaterhouse-Coopers AG, München beauftragt.

Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds - Sondervermögens zu beantragen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann jedoch die Verwaltung des Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 13 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.

Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalanlagegesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Kapitalanlagegesellschaft.

In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu kündigen, wenn der Wert des Sondervermögens nach Ablauf von vier Jahren nicht mindestens € 150 Millionen beträgt.

Verfahren im Falle der Auflösung des Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im elektronischen Bundesanzeiger sowie darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter www.weltfonds.de veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wird eingestellt. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens, abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten, und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Depotbank erhältlich sind.

Sofern das Sondervermögen aufgelöst ist, wird der Anleger durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter www.weltfonds.de darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Kapitalanlagegesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden. Für die Rechte der Anleger gelten die Vorschriften der Hinterlegungsordnung vom 10. März 1937.

Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen Sondervermögens alle Vermögensgegenstände dieses anderen Sondervermögens auf das TMW Immobilien Weltfonds - Sondervermögen übertragen werden.

Das andere Sondervermögen muss ebenfalls von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden. Seine Anlagegrundsätze und -grenzen, die Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeaufschläge sowie die an die Kapitalanlagegesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen dürfen nicht wesentlich von denen des TMW Immobilien Weltfonds - Sondervermögens abweichen.

Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens

Am Übertragungstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens auf ein anderes findet nur mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden

Von der Kapitalanlagegesellschaft werden noch drei Immobilien-Sondervermögen in Form von Spezialfonds verwaltet.

Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz

Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der Kapitalanlagegesellschaft gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Lauf der Frist beginnt erst, wenn der Verkaufsprospekt dem Käufer in der jeweils geltenden Fassung kostenlos und unaufgefordert angeboten worden ist. Ist streitig, ob, wie oder zu welchem Zeitpunkt der Verkaufsprospekt dem Käufer angeboten wurde, so trifft die Beweislast den Verkäufer.

Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass der Käufer die Anteile im Rahmen seines Gewerbebetriebs erworben hat oder er den Käufer zu den Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung (vgl. § 55 Abs. 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat.

Ist der Widerruf erfolgt und hat der Käufer bereits Zahlungen geleistet, so ist die Kapitalanlagegesellschaft verpflichtet, dem Käufer, ggf. Zug um Zug, gegen Rückübertragung der erworbenen Anteile, die bezahlten Kosten und einen Betrag auszus zahlen, der dem Wert der bezahlten Anteile am Tage nach dem Eingang der Widerrufserklärung entspricht.

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden. Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

Verwaltung, Organe und Eigenkapitalausstattung

Kapitalanlagegesellschaft:

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München
Tel: +49 89 28645 - 0
Fax: +49 89 28645 - 150

Handelsregister München
HRB 149356
Gegründet am 03. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2005: TEUR 25

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2005: TEUR 2.978

Gesellschafter der Kapitalanlagegesellschaft:

100% Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft:

Dr. Klaus Trescher
Vorsitzender
Aufsichtsratsvorsitzender der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG
Aufsichtsratsvorsitzender der
Pramerica Property Funds AG

Thomas Hoeller
Stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Property Funds AG

Jan Baldem Mennicken
Geschäftsführer der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Property Funds AG

Gerhard Wittl
Geschäftsführer der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Property Funds AG

Thomas Gütle
Director Business Development der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH

Victoria Shigehira Sharpe
Managing Director International
Pramerica Real Estate Investors

Geschäftsführung der Kapitalanlagegesellschaft:

Jobst Beckmann
Dr. Tilman Hickl

Depotbank:

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2004: € 2.252.097
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2004: € 16.961.439

Abschlussprüfer:

PricewaterhouseCoopers AG
Elsenheimerstr. 33, 80687 München

Sachverständigenausschuss:

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn
Vorsitzender
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Stefan Bröner, München
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Ferdinand Dröge, München
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten

Dipl.-Ing. Dipl.-Volkswirt Dr. Ralf Engel, Münster
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden sowie für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Peter Holzner, Darmstadt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Jochen Niemeyer, Frankfurt
Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M)
Immobilienanalyst CIS HypZert (R)
Associated Member of the Appraisal Institute

Dipl.-Kfm. Eduard Paul, Nürnberg
Chartered Surveyor (MRICS)
Associated Member of the Appraisal Institute
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

TMW Pramerica Property Investment GmbH, München
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt),

für die von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen,

die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten
Besonderen Vertragsbedingungen gelten.

§ 1 Grundlagen

(1) Die Gesellschaft ist eine Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG).

(2) Sie legt bei ihr eingelegtes Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.

(3) Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.

(4) Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts werden nachstehend unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.

§ 2 Depotbank

(1) Die Gesellschaft bestellt ein Kreditinstitut als Depotbank; die Depotbank handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.

(2) Der Depotbank obliegen die nach dem InvG und diesen Vertragsbedingungen vorgeschriebenen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

§ 3 Sachverständigenausschuss

(1) Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus wenigstens drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.

(2) Die Mitglieder müssen unabhängige, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderen Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Hinsichtlich ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Abs. 2 Sätze 2 und 3 InvG zu beachten.

(3) Dem Sachverständigenausschuss obliegen die ihm nach dem InvG und den Vertragsbedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer im Einvernehmen mit der Gesellschaft zu erlassenden Geschäftsordnung. Zeitnah hat der Sachverständigenausschuss insbesondere zu bewerten:

- a) die zum Erwerb durch die Gesellschaft oder eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien;
- b) vor Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft die Immobilien der Immobilien-Gesellschaft;
- c) mindestens einmal jährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- d) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.

(4) Ferner hat der Sachverständigenausschuss vor Bestellung eines Erbbaurechts die Angemessenheit des Erbbauzinses zu bestätigen und innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

§ 4 Fondsverwaltung

(1) Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Depotbank und ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes.

(2) Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.

(3) Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 InvG). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 InvG bleiben hiervon unberührt.

(4) Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 47, 48 und 50 InvG verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 51 InvG bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50% der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

§ 5 Anlagegrundsätze

(1) Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Vertragsbedingungen,

- a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
- b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
- c) ob und unter welcher Bedingung Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
- d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 51 InvG investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Abs. 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (Derivate-Verordnung) beachten.

(2) Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§ 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen

(1) Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung, und bei der Veräußerung die im InvG und die in den Vertragsbedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.

(2) Sofern in den Besonderen Vertragsbedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 80 Abs. 1 InvG) folgende Mittel gehalten werden:

- a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG;
- b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;
- c) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
- e) Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, oder festverzinsliche Wertpapiere, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

(3) Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Vertragsbedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

(4) Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente, einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers, über den Wertanteil von 5% hinaus bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

(5) Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination der folgenden Vermögensgegenstände angelegt werden:

- von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
- Bankguthaben bei dieser Einrichtung,
- von dieser Einrichtung erworbene Derivate, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

(6) Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen, die vom Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem anderen Staat, der Mitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung ist, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35% des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25% des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen, und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

(7) Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 60 Abs. 2 Satz 1 InvG überschritten werden, sofern die Besonderen Vertragsbedingungen dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30% des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

(8) Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5% des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar zu halten.

§ 7 Wertpapier-Darlehen

(1) Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere, 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

(2) Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in Geldmarktinstrumente im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens anzulegen. Die Erträge aus Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.

(3) Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den Besonderen Vertragsbedingungen genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effekengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 54 und 55 InvG abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

(1) Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340 b Abs. 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.

(2) Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.

(3) Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

§ 9 Belastung von Immobilien und Kreditaufnahme

(1) Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Depotbank den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Die einzelne Immobilie darf nur insoweit belastet sein oder werden, als ihr dauernder Ertrag gewährleistet ist. Insgesamt dürfen die jeweiligen Belastungen den in den Besonderen Vertragsbedingungen bestimmten Prozentsatz des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

(2) Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Wertes des Sondervermögens aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen.

§ 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen

(1) Die Gesellschaft darf alle Vermögensgegenstände dieses Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen übertragen oder alle Vermögensgegenstände eines anderen Sondervermögens in dieses Sondervermögen übernehmen, wenn

- a) beide Sondervermögen von der Gesellschaft verwaltet werden,
- b) die Anlagegrundsätze und -grenzen nach den Vertragsbedingungen für diese Sondervermögen nicht wesentlich voneinander abweichen,
- c) die an die Gesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen sowie die Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht wesentlich voneinander abweichen,
- d) die Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens zum Geschäftsjahresende des übertragenden Sondervermögens (Übertragungstichtag) erfolgt, am Über-

tragungstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet werden, das Umtauschverhältnis festgelegt wird, die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten übernommen werden, der gesamte Übernahmeprozess vom Abschlussprüfer geprüft wird und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) die Übertragung der Vermögensgegenstände, bei der die Interessen der Anleger ausreichend gewahrt sein müssen, genehmigt hat.

(2) Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Die neuen Anteile des übernehmenden Sondervermögens gelten bei den Anlegern des übertragenden Sondervermögens mit Beginn des dem Übertragungstichtag folgenden Tages als ausgegeben.

(3) Absatz 1 Buchstabe c) gilt nicht für die Zusammenlegung einzelner Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen. In diesem Fall ist statt des Umtauschverhältnisses nach Absatz 2 Satz 1 der Anteil der Anteilklasse an dem Sondervermögen zu ermitteln.

§ 11 Anteilscheine

(1) Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.

(2) Die Anteile können verschiedene Rechte hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Vertragsbedingungen festgelegt.

(3) Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Depotbank. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Depotbank auf.

(4) Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheines als der Berechtigte.

(5) Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilklasse bei Einführung der Anteilklasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden sollen, erfolgt die Festlegung in den Besonderen Vertragsbedingungen.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

(1) Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

(2) Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.

(3) Die Anleger können von der Gesellschaft die Rücknahme der Anteile verlangen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.

(4) Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen.

(5) Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern. Reichen die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, kann die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von drei Monaten verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft kann die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die gemäß Satz 7 zu erfolgen hat, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ab-

lauf dieser Frist kann die Gesellschaft Immobilien ohne Beachtung der Beleihungsgrundsätze und über die in den Besonderen Vertragsbedingungen genannte Grenze für die Belastungen von Immobilien hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

(1) Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile wird der Wert der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in den Besonderen Vertragsbedingungen genannten Zeitpunkten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert).

Werden gemäß § 11 Abs. 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im InvG und den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen genannt sind.

(2) Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilerwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Vertragsbedingungen vorsehen.

(3) Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlags nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Vertragsbedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Depotbank den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlags an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Vertragsbedingungen festgelegt.

(4) Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrags folgende Wertermittlungstag.

§ 14 Kosten

In den Besonderen Vertragsbedingungen werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den Besonderen Vertragsbedingungen darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und aufgrund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

§ 15 Rechnungslegung

(1) Spätestens drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.

(2) Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 2, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.

(3) Wird das Recht, das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft zu übertragen, wahrgenommen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

(4) Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Depotbank und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht.

§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

(1) Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens dreizehn Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.

(2) Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von € 150 Millionen unterschreitet.

(3) Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Falle geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Depotbank die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.

(4) Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 38 InvG erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

(1) Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern.

(2) Änderungen der Vertragsbedingungen, einschließlich des Anhangs zu den Besonderen Vertragsbedingungen, mit Ausnahme der Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die zu Lasten des Sondervermögens gehen (§ 43 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 1 InvG), bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft.

(3) Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht und treten – mit Ausnahme der Änderungen nach Absätzen 4 und 5 – frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft, soweit nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Termin genannt wird. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen.

(4) Änderungen von Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen (§ 41 Abs. 1 Satz 1 InvG) treten 13 Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Absatz 3 Satz 2.

(5) Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten 13 Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Absatz 3 Satz 2.



§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

(2) Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist der Sitz der Gesellschaft Gerichtsstand.

BESONDERE VERTRAGSBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

TMW Pramerica Property Investment GmbH, München
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt),

für das von der Gesellschaft aufgelegte Immobilien-Sondervermögen
TMW Immobilien Weltfonds
(nachstehend „Sondervermögen“ genannt).

Diese Besonderen Vertragsbedingungen gelten nur in Verbindung mit den für die Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten Allgemeinen Vertragsbedingungen.

DEPOTBANK

§ 1 Depotbank

Depotbank für das Sondervermögen ist die Bayerische Hypo- Vereinsbank AG mit Sitz in München.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 2 Immobilien

(1) Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 1 und 2 InvG) erwerben:

- a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke;
- b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind;
- d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
- e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.

(2) Die Gesellschaft darf Immobilien im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 InvG erfüllt sind. Im Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Vertragsbedingungen ist, sind die Staaten sowie der Anteil am Wert des Sondervermögens, der im jeweiligen Staat höchstens angelegt werden darf, angegeben.

(3) Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) und e) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.

(4) Bei der Auswahl der Immobilien soll die Gesellschaft eine angemessene Risikostreuung der Immobilien sowohl nach ihrer

regionalen Belegenheit, als auch nach der Art ihrer Nutzung und ihrer Größe anstreben, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

§ 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

(1) Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 68 bis 72 InvG) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 2 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 2 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.

(2) Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der Allgemeinen Vertragsbedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass

- a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
- b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
- c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
- d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50% des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
- e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 4 Belastung mit einem Erbbaurecht

(1) Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten.

(2) Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstücks verhindern, oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

§ 5 Höchstliquidität

(1) Bis zu 49% des Wertes des Sondervermögens darf in Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

(2) Im Rahmen der Begrenzung von Absatz 1 dürfen auch bis zu 5% des Wertes des Sondervermögens in an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassene Aktien und festverzinsliche Wertpapiere in- und ausländischer Aussteller gehalten werden, wenn die Anforderung gemäß § 6 Abs. 8 der Allgemeinen Vertragsbedingungen erfüllt ist.

(3) Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß den Absätzen 1 und 2 können auch auf Fremdwährung lauten.

§ 6 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

§ 7 Wertpapiere öffentlicher Aussteller

Die Gesellschaft macht von der Möglichkeit gemäß § 6 Abs. 7 der Allgemeinen Vertragsbedingungen, mehr als 35% des Wertes des Sondervermögens in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente öffentlicher Aussteller anzulegen, keinen Gebrauch.

§ 8 Derivate mit Absicherungszweck

(1) Die Gesellschaft darf nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen und Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der Derivate-Verordnung darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
 - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswertes ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);

e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

(2) Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Vertragsbedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den Geschäften gemäß Absatz 1 Buchstaben a) bis e) von den in den Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagezielen abweichen.

(3) Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate gemäß Abs. 1 wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Zins- und Aktienkursrisiko oder das Währungskursrisiko darf zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

(4) Die Gesellschaft wird die in Abs. 1 genannten Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

§ 9 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Darlehen- oder Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß den §§ 7 und 8 der Allgemeinen Vertragsbedingungen werden nicht abgeschlossen.

BELASTUNGEN

§ 10 Belastungen

Die Belastungen dürfen insgesamt 50% des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten.

ANTEILKLASSEN

§ 11 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Rechte; verschiedene Anteilklassen gemäß § 11 Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen werden nicht gebildet.

AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 12 Ausgabe- und Rücknahmepreis

(1) Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. An gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

(2) Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,50% des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

(3) Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

§ 13 Kosten*

(1) Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,50% des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

2) Darüber hinaus erhält die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens am Ende eines jeden Geschäftsjahres eine erfolgsbezogene Vergütung, die sich auf die Wertsteigerung bezieht. Diese Rendite wird nach der BVI-Methode ermittelt (Anteilwert am Ende des Geschäftsjahres abzüglich Anteilwert am Anfang des Geschäftsjahres zuzüglich der Ausschüttungen während des Geschäftsjahres ins Verhältnis zum Anteilwert am Anfang des Geschäftsjahres gesetzt). Liegt die Rendite über 6%, erhält die Gesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung von bis zu 0,1% p.a. des zum Ende des Geschäftsjahres festgestellten Wertes des Sondervermögens.

* Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

(3) Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, veräußert, bebaut oder umgebaut, so erhält die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 2% des Kaufpreises bzw. des Verkaufspreises oder der Bau- bzw. Umbaufwendungen (Bau- und Baunebenkosten). Bei für Rechnung des Sondervermögens durchgeführten Projektentwicklungen (Erwerb und Bebauung von Grundstücken) kann die Gesellschaft bis zu 2% der Bau- und Baunebenkosten (einschließlich des Grundstückskaufpreises) als Vergütung verlangen.

(4) Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,025% zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer, mindestens € 45.000 zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer p.a. (monatlich anteilig ab Fondsaufgabe). Bemessungsgrundlage sind die ermittelten Inventarwerte des Sondervermögens zum Quartalsende.

(5) Neben den vorgenannten Vergütungen gehen auch die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
- b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, Versicherungen), zuzüglich externe Rechts- und Steuerberatungskosten;
- c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
- d) bankübliche Depotgebühren;
- e) Kosten des Sachverständigenausschusses;
- f) Kosten für die Erstellung, den Druck und den Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichts;

h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;

i) Kosten für einen fehlgeschlagenen Erwerb sind denen eines Erwerbs (a) gleichgestellt;

j) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.

(6) Die Regelungen der vorstehenden Absätze 3 und 5 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 5, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.

(7) Soweit die Gesellschaft bzw. der beauftragte Dienstleister dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 5 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahres- bzw. Halbjahresberichten aufgliedert ausgewiesen.

(8) Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

§ 14 Ausschüttung

(1) Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.

(2) Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, einbehalten werden.

(3) Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.

(4) Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15% des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.

(5) Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig, zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.

(6) Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen.

§ 15 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 01. Oktober und endet am 30. September des darauf folgenden Jahres.

ANHANG

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 2 Abs. 2 Besondere Vertragsbedingungen, in denen, nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft, Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen TMW Immobilien Weltfonds erworben werden dürfen. Für den TMW Immobilien Weltfonds dürfen erworben werden:

- | | |
|--|---|
| - in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan: | jeweils bis zu 80% des Wertes des Sondervermögens |
| - in der Schweiz, Kanada, Australien, Neuseeland,
Hongkong, Singapur, Südkorea: | jeweils bis zu 60% des Wertes des Sondervermögens |
| - in der Türkei, Rumänien, Bulgarien, Kroatien, Mexiko,
Chile, Brasilien, Argentinien, China, Thailand, Malaysia,
Taiwan, Indien, Südafrika: | jeweils bis zu 40% des Wertes des Sondervermögens |

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

welfonds@welfonds.de
www.welfonds.de