TMW Immobilien Weltfonds

Offener Immobilienfonds

Jahresbericht zum 30. September 2006

Herausgegeben im Dezember 2006

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Pramerica Financial

Auf einen Blick:
Kennzahlen des TMW Immobilien Weltfonds zum 30. September 2006

Fondsvermögen netto	285.604	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto + Darlehen)	438.873	TEUR
Investitionsquote[1]	153,7	%
Umlaufende Anteile	5.345.576	Stück
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	410.934	TEUR
davon direkt gehalten	279.800	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	131.134	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	10	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3	
davon im Bau/Umbau	1	
Liquidität[2]	27.099	TEUR
Liquiditätsquote	9,5	%
Finanzierungsquote[3]	37,3	%
Vermietungsquote[4]	97,6	%
Ankäufe von Objekten[5]	9	
Verkäufe von Objekten[5]	–	
Netto-Mittelzufluss[5]	244.714	TEUR
Ausschüttung am	10. Januar 2007	
Ausschüttung je Anteil	2,70	EUR
BVI-Rendite[6]		
für 1 Jahr[7]	5,1	%
seit Auflage[8]	6,9	%
seit Auflage p. a.[9]	5,1	%
Total Expense Ratio (TER)[10]	0,88	%
Rücknahmepreis/Anteilwert	53,43	EUR
Ausgabepreis	56,10	EUR
ISIN	DE 000 A0DJ32 8	
WKN	A0DJ32	
Internet	www.weltfonds.de	

1) Fondsvermögen brutto bezogen auf Fondsvermögen netto
2) Liquiditätsanlagen abzüglich gebundener Mittel (Summe Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Grundstücksbewirtschaftung, aus anderen Gründen und Rückstellungen) zuzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung und Rückstellungen für latente Steuern
3) Summe Darlehen bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte
4) Auf Basis Jahres-Bruttosollmiete
5) Im Geschäftsjahr 2005/2006 (zwischen 1. Oktober 2005 und 30. September 2006)
6) Nach Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (=Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
7) Angabe zum 30. September 2006 für den Zeitraum vom 30. September 2005 bis 30. September 2006
8) Angabe zum 30. September 2006 für den Zeitraum vom 1. Juni 2005 bis 30. September 2006 (d. h. nicht annualisiert)
9) Angabe zum 30. September 2006 für den Zeitraum vom 1. Juni 2005 bis 30. September 2006 durchschnittlich pro Jahr
10) Gesamtbetrag der Kosten (Verwaltungs- und Depotbankvergütung, sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB) ohne Transaktionskosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres

Inhalt

Bericht der Fondsverwaltung 5
Anmerkungen zum Berichtszeitraum 5
Anlagestrategie 6
Der globale Immobilienmarkt 8
Fondsvermögen und Mittelzuflüsse 10
Immobilienzugänge im Geschäftsjahr 2005/2006 12
Immobilienbestand zum 30. September 2005 32
Portfoliostruktur zum 30. September 2006 34
Kreditmanagement 35
Währungsrisiken und Währungssicherung 37
Übersicht Renditen und Bewertung 38
Vermietungen 42
Anlegerstruktur 45
Bewertung und Transparenz 46
Ausblick 47

Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds 50

Entwicklung der Renditen 50

Entwicklung des Fondsvermögens von 1. Oktober 2005 bis zum 30. September 2006 51
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens 52

Vermögensaufstellung zum 30. September 2006 54
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung 55

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2006 58

Liquiditäts- und Zinsmanagement 62

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2005 bis zum 30. September 2006 63
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung 64

Berechnung der Ausschüttung 66

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers 67

Steuerliche Hinweise 68

Gremien 74

Ausgabe Dezember 2006
Der Verkaufsprospekt in seiner aktuellen Fassung kann bei der TMW Pramerica Property Investment GmbH angefordert und unter www.weltfonds.de eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Jahresbericht informiert Sie die Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH über die Entwicklung des Offenen Immobilienfonds TMW Immobilien Weltfonds im ersten vollen Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2005 bis zum 30. September 2006.

Anmerkungen zum Berichtszeitraum

Der TMW Immobilien Weltfonds hat seine Anlagestrategie im Berichtszeitraum mit neun Neuerwerbungen in Europa und den USA erfolgreich fortgesetzt. Detaillierte Informationen zu den Neuerwerben finden Sie im Kapitel Immobilienzugänge.

Das Fondsvermögen hat sich im Berichtszeitraum auf 285.604 TEUR erhöht und die Netto-Mittelzuflüsse betrugen 244.714 TEUR. Die Fondsperformance nach der BVI Methode beläuft sich auf 5,1 %.

In der Debatte über Bewertungen und Transparenz wurde der TMW Immobilien Weltfonds wegen seiner freiwilligen Veröffentlichung zusätzlicher Informationen mehrfach als vorbildlich ausgezeichnet[1]. Erläuterungen zu diesen zusätzlichen Informationen finden Sie im Kapitel Bewertung und Transparenz.

Sebastian Lohmer wurde als weiterer Geschäftsführer der TMW Pramerica Property Investment GmbH bestellt und ist u. a. für das Portfoliomanagement verantwortlich. Dr. Tilman Hickl ist aus der Geschäftsführung ausgeschieden.

Jobst Beckmann
Geschäftsführer

Sebastian Lohmer
Geschäftsführer

1) 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.

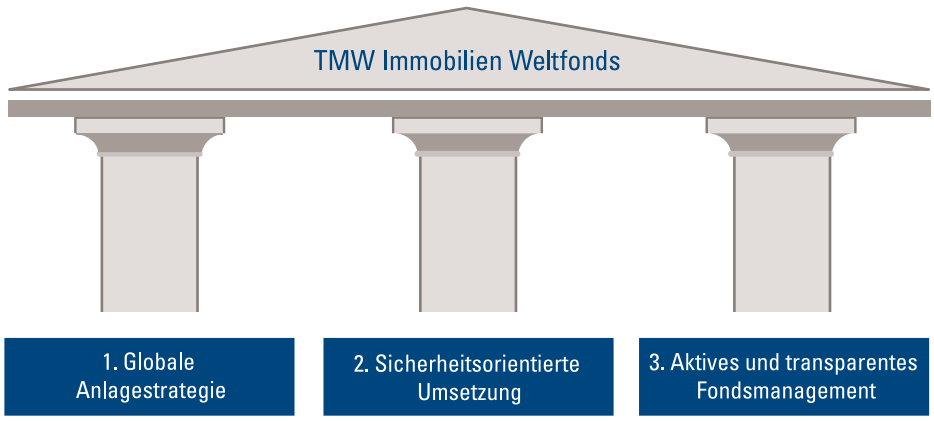
Als ausschüttungsorientierter Fonds steht beim TMW Immobilien Weltfonds die Optimierung der laufenden Mieterträge im Vordergrund. Als Anleger partizipieren Sie daran von Anfang an durch jährliche, vorwiegend steuerfreie Ausschüttungen. Ziel des TMW Immobilien Weltfonds, ist eine nachhaltige attraktive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

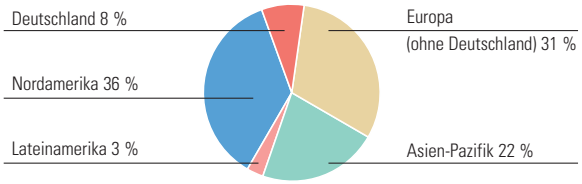
Die Schwerpunkte der Länderallokation liegen in Europa und Nordamerika, ergänzt durch Investitionen im asiatisch-pazifischen Raum sowie in geringerem Maße auch in lateinamerikanischen Immobilien. Gegenüber einer rein deutschen oder europäischen Anlagestrategie bietet eine globale Ausrichtung somit eine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



Drei-Säulen-Strategie des TMW Immobilien Weltfonds

Weltweite Anlagemöglichkeiten

Das größte Potenzial gewerblich genutzter Immobilien liegt rein zahlenmäßig außerhalb Deutschlands, beträgt der deutsche Anteil doch nur 8 % am weltweiten Bestand. 92 % aller Investitionsmöglichkeiten liegen somit außerhalb Deutschlands, 61 % sogar außerhalb Europas. Eine globale Anlagestrategie kann alle diese Investitionschancen nutzen.



Gewerblich genutzter Immobilienbestand weltweit
Quelle: Pramerica Real Estate Investors, 2006

Ausnutzung von Immobilienzyklen

Die Entwicklung der regionalen Immobilienmärkte verläuft weltweit unterschiedlich. Während auf dem einen Markt die Immobilienpreise gerade fallen, können sie in einer anderen Region steigen. 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 in der Regel 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, selektiv aber auch Logistik – also Lagerhäuser –, Wohnimmobilien sowie Hotels.

Aktives Fonds- und Risikomanagement

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.

Der globale Immobilienmarkt

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft setzte ihren Wachstumskurs im Jahre 2006 fort. Der Internationale Währungsfonds erwartet eine Steigerung des weltweiten Bruttoinlandproduktes von 5,1 %. Insgesamt war die wirtschaftliche Dynamik gleichmäßiger verteilt als im Vorjahr. Die Europäische Union sollte mit einer Steigerungsrate von 2,8 % wieder verstärkt zum globalen Wachstum beitragen. Nordamerika bleibt mit Wachstumsraten von 3,4 % in den USA, 2,7 % in Kanada und 4 % in Mexiko nach wie vor eine wichtige Antriebskraft der Weltwirtschaft. Positive Nachrichten kommen auch aus der zweitgrößten Volkswirtschaft der Welt, Japan, dessen Wirtschaft in 2006 um 2,7 % expandieren dürfte. Die Tigerstaaten (Südkorea, Hongkong, Singapur und Taiwan) sollten in 2006 Wachstumsraten von 5 % und die australische Volkswirtschaft von 3,1 % erreichen.

Im Jahr 2007 dürfte sich die weltweite Konjunktur zwar leicht abschwächen, aber im historischen Vergleich mit 4,9 % dennoch überdurchschnittlich wachsen. Ungeachtet dessen bestehen aber auch Risiken: So könnte beispielsweise die Geldpolitik – aufgrund eines starken Inflationsdruckes – zu einem höheren Zinsniveau führen als derzeit erwartet. Ferner geben denkbare Ölpreissteigerungen, ein potentiell überraschend starker Rückgang der US-Hauspreise sowie die globalen, außenwirtschaftlichen Ungleichgewichte in den Leistungsbilanzsalden Anlass zur Sorge.

Immobilienmarkt

Die Immobilienmärkte waren weltweit auch im vergangenen Jahr durch einen außergewöhnlich hohen Anlagedruck geprägt. Das geschätzte Anlagevolumen stieg um 20 % auf neue Rekordstände. Die anhaltend hohen Investmentvolumina sind dabei ein globales Phänomen. Insbesondere Asien ist als Investitionsziel zunehmend im Trend und konnte im ersten Halbjahr 2006 seinen Anteil an den globalen Immobilienanlagen auf 15 % steigern. Im Vergleichszeitraum flossen 45 % des weltweiten Anlagevolumens nach Nordamerika und 40 % nach Europa. Entsprechend dem hohen Investitionsdruck sind – mit der Ausnahme Hongkongs – die Anfangsrenditen in sämtlichen Zielmärkten weiter gesunken.

Europa

Nach wie vor wird die Performance an den europäischen Immobilienmärkten in erster Linie durch sinkende Anfangsrenditen geprägt. Dennoch werden künftig die Fundamentaldaten an den Vermietungsmärkten verstärkt eine Schlüsselrolle einnehmen. Die meisten Büromärkte Europas befinden sich in einer Aufschwungphase. Die Leerstände sind auf 8,4 % gesunken und die Mieten sind während der letzten 12 Monate im Durchschnitt um mehr als 5 % gestiegen. Die Neubautätigkeit zieht wieder an, bleibt aber insgesamt auf niedrigem Niveau. Es wird damit gerechnet, dass sich der Mietaufschwung auch im Jahr 2007 fortsetzen wird. Vor allem die Büromärkte in Paris, Stockholm, London und Madrid sollten überdurchschnittlich abschneiden.

Im Einzelhandelssegment wird in diesem Jahr eine moderat positive Mietentwicklung erwartet. Zwar bleibt das Fertigstellungsvolumen im Shoppingcentersegment auch künftig hoch, jedoch wirkt sich die verbesserte Arbeitsmarktsituation stimulierend auf Konsumneigung und Realeinkommen aus. In Westeuropa sollte der Einzelhandelsumsatz in 2006 voraussichtlich um 1,4 % wachsen.

Zum Vergleich: Im Jahr 2005 expandierte der Einzelhandel lediglich um 0,2 %. Ferner dürften die strukturellen Verschiebungen innerhalb des Sektors zugunsten von Shoppingcentern und Fachmarktzentren interessante Investmentgelegenheiten eröffnen.

Im Jahr 2006 hat sich das Investitionsvolumen in deutsche Gewerbeimmobilien außerordentlich stark erhöht. Dabei waren ausländische Investoren erstmalig die dominierende Käuferschicht. Gründe dafür sind die im europäischen Vergleich attraktiveren Renditen sowie die Erwartung, dass der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt seine Talsohle erreicht hat und in Zukunft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren sollte.

Nordamerika

Die Erholung an den US-Mietmärkten setzte sich fort. In allen wesentlichen Sektoren haben sich die Fundamentaldaten im Jahresvergleich verbessert. Auch während der nächsten 12 Monate gibt es kaum Anzeichen für ein erhöhtes Überangebotsrisiko. Im Bürosektor sind die Leerstandsraten in den USA auf knapp 13 % gesunken. Während der letzten 12 Monate stiegen die Mieten in zentralen Lagen um knapp 6 % und an dezentralen Standorten um 4,5 %.

Währenddessen entwickelten sich die Mieten im kanadischen Durchschnitt im Jahresvergleich lediglich moderat positiv. Dennoch notieren die Leerstandsraten in Kanada per Ende 2006 im einstelligen Bereich bei 8,3 %. Auf Stadtebene sind in Calgary 1,2 %, in Edmonton 7,7 %, in Vancouver 8,1 %, in Ottawa 6,8 %, in Toronto 9,7 % und in Montreal 11,7 % aller Büroflächen unvermietet.

Das Einzelhandelsegment profitiert sowohl in Kanada als auch in den USA weiterhin von einer positiven Bevölkerungsentwicklung und robusten Arbeitsmärkten. Im Oktober 2006 wurde in den USA offiziell der 300-millionste Bürger geboren. Kaum ein anderes Industrieland wächst so stark wie die USA und statistisch gesehen kommt alle elf Sekunden ein weiterer Mensch hinzu. Ferner liegt die Arbeitslosenquote deutlich unter der 5 %-Marke. In Kanada ist die Arbeitslosenquote auf 6,4 % gefallen, dem niedrigsten Stand seit 30 Jahren.
Entsprechend positiv fällt die Realeinkommensentwicklung aus. Nach 1,7 % (USA) und 2,3 % (Kanada) im Jahr 2005 dürften die Realeinkommen im Fünfjahresschnitt in den USA um 2,8 % und in Kanada um 3,6 % wachsen. In den USA sollten in diesem defensiven Anlagesegment die Mieten mittelfristig pro Jahr um 3 % steigen. Dennoch bleibt die künftige Hauspreisentwicklung ein kritischer Faktor.

Der Immobilienmarkt in Mexiko, der in den vergangenen vier Jahren mit Überangeboten zu kämpfen hatte, zeigt inzwischen wieder Anzeichen einer Erholung. Die Büroleerstandsquoten in Mexiko City sind auf unter 10 % gefallen und die Mieten steigen wieder. Auf Grund der verbesserten Fundamentaldaten werden jedoch auch wieder erste neue Projektentwicklungen begonnen. Während die Büromärkte am Beginn eines zyklischen Aufschwungs stehen, profitieren das Einzelhandels- sowie das Wohnsegment von günstigen demographischen Entwicklungen. Allein in den nächsten zehn Jahren sollte die Bevölkerung Mexikos in etwa um die dreifache Einwohnerzahl der Stadt Berlin bzw. um ca. 11 Millionen auf knapp 119 Millionen steigen. Im Einzelhandel können sich Investmentchancen aus dem beschleunigten strukturellen Wandel des Sektors ergeben, in dem moderne Einzelhandelskonzepte zunehmend eine wichtige Rolle spielen.

Asien

Auf den Mietmärkten Asiens sorgen Unternehmensgründungen und Expansionen für eine weiterhin starke Nachfrage nach Büroflächen. Von den drei analysierten Weltregionen führt Asien den Immobilienmietzyklus an. Die Büromieten folgen bereits seit zwei Jahren einem Aufwärtstrend, der sich, wenn auch verlangsamt, fortsetzen sollte. Insbesondere in Singapur und Tokio besteht noch ein weiteres Mietsteigerungspotenzial, währenddessen steht der Büromarkt in Hongkong kurz vor seinem zyklischen Höhepunkt. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere japanische Zweitstädte, wie z. B. Nagoya oder Fukuoka, deren Mietzyklen sich noch in einer vergleichsweise frühen Phase befinden, attraktiv.

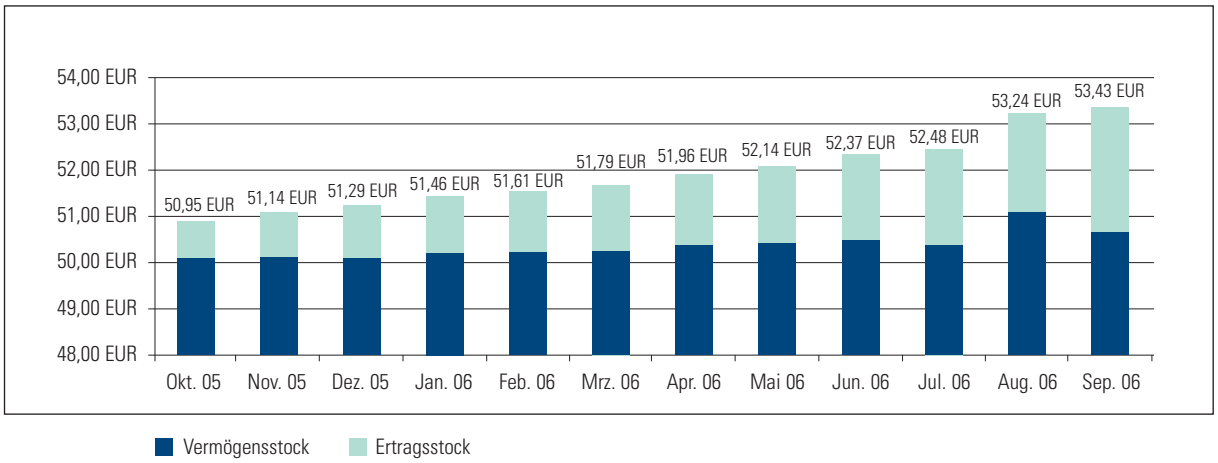
Weltweite Niederlassungen von Pramerica Real Estate Investors

Fondsvermögen und Mittelzuflüsse

Die Mittelzuflüsse im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2005 bis zum 30. September 2006 betrugen 304.662 TEUR und die Mittelabflüsse 59.948 TEUR. Daraus resultiert ein Netto-Mittelzufluss von 244.714 TEUR. Zum Stichtag beträgt das Fondsvermögen 285.604 TEUR, das Immobilienvermögen 410.934 TEUR und die liquiden Mittel 31.077 TEUR.

Nach Abzug der gebundenen Mittel[1] und der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 % ergeben die verfügbaren Mittel 12.819 TEUR bzw. 4,5 % des Fondsvermögens.

Anteilwertentwicklung im Geschäftsjahr 2005/2006

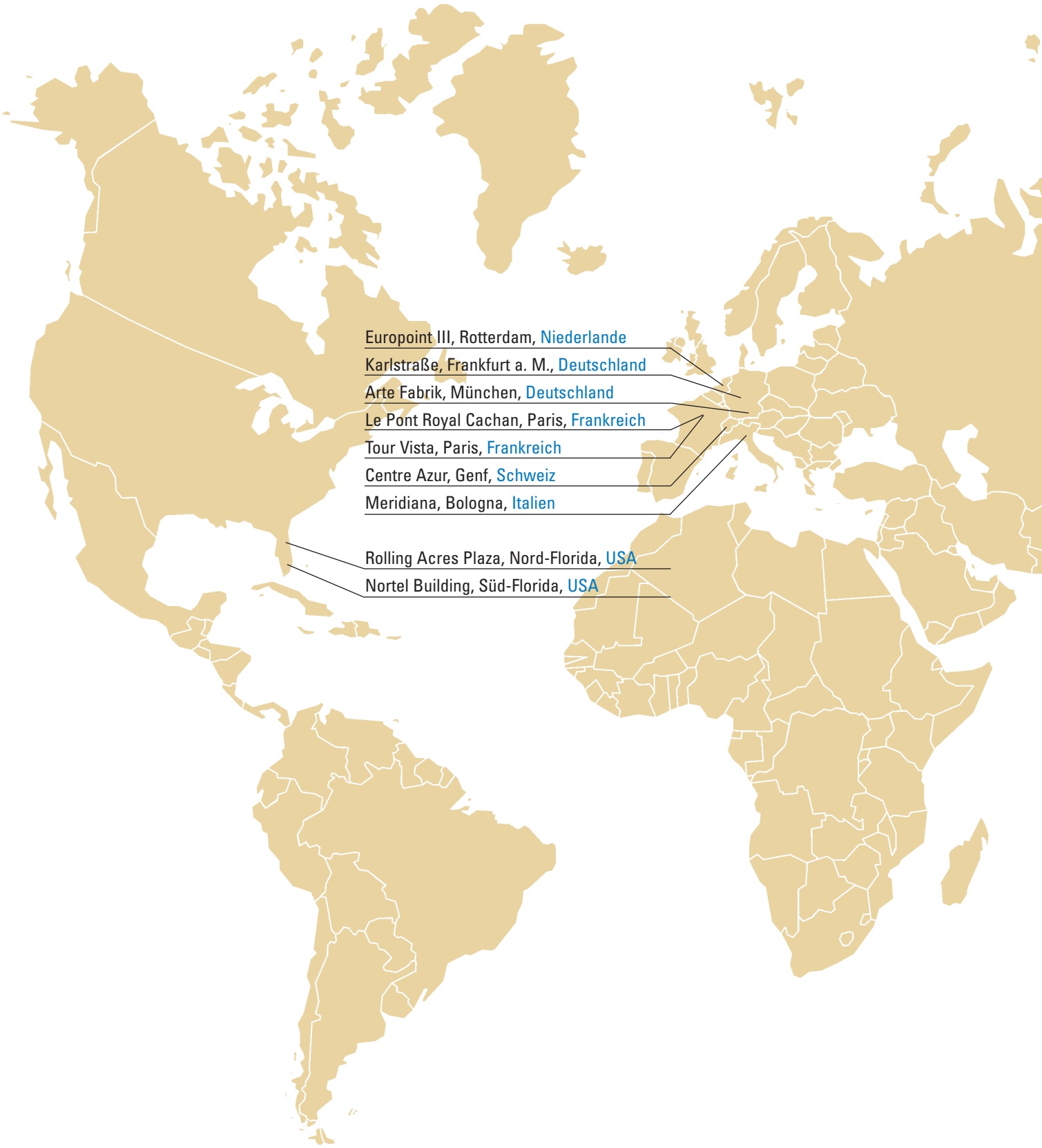


Monat	Okt. 05	Nov. 05	Dez. 05	Jan. 06	Feb. 06	Mrz. 06	Apr. 06	Mai 06	Jun. 06	Jul. 06	Aug. 06	Sep. 06	
Anteilwert	**50,95**	**51,14**	**51,29**	**51,46**	**51,61**	**51,79**	**51,96**	**52,14**	**52,37**	**52,48**	**53,24**	**53,43**	**EUR**
Ertragsstock	0,73	0,89	1,05	1,13	1,25	1,40	1,54	1,70	1,83	2,00	2,15	2,72	EUR
Vermögensstock	50,22	50,25	50,24	50,33	50,36	50,39	50,42	50,44	50,54	50,48	51,09	50,71	EUR

1) Gebundene Mittel: Summe Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Grundstücksbewirtschaftung, aus anderen Gründen und Rückstellungen abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung und Rückstellungen für latente Steuern

Arte Fabrik, München, Deutschland

Immobilienzugänge im Geschäftsjahr 2005/2006



Im Geschäftsjahr 2005/2006 wurden für den TMW Immobilien Weltfonds in Europa und den USA sechs direkt gehaltene Immobilien (davon eine Projektentwicklung) sowie drei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben. Der Gesamtverkehrswert aller Neuerwerbungen beläuft sich zum Stichtag auf 384.784 TEUR. Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks			Übergang Nutzen und Lasten	Detail-informationen
Deutschland	60329	Frankfurt a. Main	Karlstraße 4 – 6	Juli 2006	Seite 14
Deutschland	80802	München	Franzstraße 7	April 2006	Seite 16
Frankreich	94230	Cachan (Paris)	191, Avenue Aristide Briand	November 2005	Seite 18
Frankreich	92800	Puteaux/Paris	52/54 Quai de Dion Bouton	Dezember 2005	Seite 20
Niederlande	3029	Rotterdam	Galvanistraat 15/ Marconistraat 12 (Bürogebäude), Benjamin Franklinstraat 4/ Marconistraat 20 (Parkhaus)	Oktober 2005	Seite 22

2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Land	Lage des Grundstücks			Übergang Nutzen und Lasten	Detail-informationen
Schweiz	1202	Genf	Rue de Grand-Pré 64/66	September 2006	Seite 24

3. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungs-quote	Erwerb	Detail-informationen
Italien	Raptor S.r.l.	Mailand	100 %	Oktober 2005	Seite 26

4. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungs-quote	Erwerb	Detail-informationen
USA	TMW Weltfonds 1500 Concord Terrace L.P.	Delaware	99,5 %	Mai 2006	Seite 28
USA	TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P.	Delaware	99,5 %	September 2006	Seite 30

Karlstraße, Frankfurt am Main, Deutschland

Das neungeschossige Büro- und Gewerbegebäude wurde im Sommer 2006 fertig gestellt. Das Gebäude befindet sich im Zentrum Frankfurts in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs und ist damit exzellent an den öffentlichen regionalen und überregionalen Verkehr angebunden sowie für den Individualverkehr gut erreichbar.
Bei der Errichtung des Gebäudes wurde auf eine sehr gute bauliche Ausführung, den neuesten technischen Standard und eine gehobene Ausstattung der Mietflächen geachtet. Es verfügt über eine vermietbare Fläche von 16.133 qm. Die Grundrisse erlauben eine flexible Aufteilung der Büroflächen. Auf etwa 55 % der bebauten Fläche befindet sich ein 1933 errichteter Hochbunker, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Der Bunker wurde komplett mit Büroflächen überbaut.

Das Objekt ist derzeit zu 98,1 % an vier Mieter vermietet. Der Hauptmieter mit ca. 80 % der Fläche ist die Deutsche Bahn AG, die einen Mietvertrag bis 2016 abgeschlossen hat. Die Bunkerflächen sind an die Arcor AG & Co. bis zum 31. Dezember 2031 fest vermietet, die dort bereits seit dem 1. Januar 2002 einen Telekommunikationsknotenpunkt betreibt. Die Einzelhandelsflächen sind größtenteils an die Kaisers Tengelmann AG für 13 Jahre vermietet. Die Gastronomiefläche an der Kopfseite des Objektes ist für fünf Jahre an einen Cafébetreiber vermietet. Der Vermietung der verbleibenden Flächen (1,9 %) wird vom Verkäufer über einen Zeitraum von drei Jahren garantiert.

Das Gebäude wird durch eine konzernverbundene Gesellschaft verwaltet.

Investitionsgründe

Im ersten Halbjahr dieses Jahres wurde mit über 18 Milliarden EUR mehr als doppelt soviel in deutsche Gewerbeimmobilien investiert wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dabei waren ausländische Investoren mit einem Anteil von über 50 % erstmalig die dominierende Käuferschicht. Da sich ausländische Investoren traditionell antizyklischer verhalten als deutsche Investoren, kann dieses Interesse auch darauf hindeuten, dass der deutsche Gewerbemarkt seine Talsohle erreicht hat und besseren Zeiten entgegen sehen darf.

Obwohl Frankfurt noch immer eine der höchsten Leerstandsquoten ausweist, gehört es gleichwohl zu den drei bevorzugten Investitionsstandorten innerhalb Deutschlands. Das große Investitionsinteresse wirkt sich auch positiv auf die Preis- bzw. Wertentwicklung aus. Nach Jahren stetigen Preisverfalls berichten Marktbeobachter von einer Stabilisierung bis hin zu einer leichten Erholung. Der Kaufvertrag für das Objekt in der Karlstraße konnte Ende letzten Jahres zu günstigen Konditionen direkt mit dem Entwickler abgeschlossen werden.

Entscheidend für die zukünftige Wertentwicklung einer Immobilie sind ihre Lage und ihre Preis/Leistungsqualitäten. Die Lage im Zentrum von Frankfurt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof besitzt unserer Ansicht nach eine gute bis überdurchschnittliche Entwicklungsperspektive. Auch der günstige Mietpreis pro Quadratmeter kann Steigerungspotenzial bieten.

Mit diesem langfristig vermieteten Neubau hoher Qualität, der zu günstigen Konditionen direkt erworben werden konnte, partizipiert der TMW Immobilien Weltfonds am Entwicklungspotenzial eines der bedeutendsten Bürostandorte Deutschlands.

Karlstraße im Überblick

Region	Rhein/Main
Adresse	Karlstraße 4 – 6 60329 Frankfurt am Main, Deutschland
Objekttyp	Büro- und Gewerbegebäude
Hauptmieter	Deutsche Bahn AG, Arcor AG & Co., Kaisers Tengelmann AG, Food Select GmbH
Nutzfläche	16.133 qm
Stellplätze	49
Baujahr	2006
Erwerbsjahr	2006

Karlstraße Eckdaten

Stand 30. September 2006

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb
Verkäufer	Groß & Partner Grundstücksentwicklungs-GmbH & Co. Hochhaus KG, Frankfurt am Main
Kaufpreis	44,87 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 2,56 Mio. EUR (davon 0,66 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 1,54 Mio. EUR Grunderwerbssteuer sowie ca. 0,36 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 47,43 Mio. EUR
Finanzierung	keine Finanzierung
Gutachterlicher Verkehrswert	47,29 Mio. EUR (Stichtag 15. Juni 2006)
Vermietungsquote	100 % (inkl. Mietgarantie des Verkäufers über 1,9 % der Flächen)
Mietvertragsrestlaufzeit (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 10,9 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	2,82 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	2,82 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	2,82 Mio. EUR

Arte Fabrik, München, Deutschland

Das multifunktionale Bürogebäude „Arte Fabrik" liegt in der Franzstraße/Feilitzschstraße im renommierten Münchner Stadtteil Schwabing und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz.
Der Neubau wurde Ende 2005 fertig gestellt und verfügt über insgesamt ca. 8.690 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.

Investitionsgründe

Der Münchner Gewerbeimmobilienmarkt wird durch den verlangsamten Mietrückgang und die Stabilisierung der Leerstandsraten seinen zyklischen Tiefpunkt in 2007 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 Neubaus „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 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 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 (acht Jahre und 13 Jahre) mit Verlängerungsoptionen abgeschlossen. Weitere Mieter sind u. a. ein städtischer Kindergarten mit ca. 13 % der Gesamtfläche, ein Restaurant, ein Starbucks-Café sowie verschiedene Einzelhändler.
Die „Arte Fabrik" konnte direkt vom Bauherrn zu günstigen Konditionen erworben werden. Gemessen an der guten Standortqualität, dem hohen Neubaustandart und der langfristigen Vollvermietung sehen wir die „Arte Fabrik" als ein attraktives Investment in Deutschland.

Arte Fabrik im Überblick

Region	München, Deutschland
Adresse	Franzstraße 7, D – 80802 München
Objekttyp	Büro- und Einzelhandelsgebäude
Hauptmieter	Constantin Film AG
Nutzfläche	8.690 qm
Stellplätze	195 (Parkhaus/Tiefgarage)
Baujahr	2005
Erwerbsjahr	2006

Arte Fabrik Eckdaten

Stand 30. September 2006

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	Synergy Bauprojekt GmbH & Co. Franzstraße KG, Grünwald
Kaufpreis	38,85 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 2,26 Mio. EUR (davon 0,58 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 1,36 Mio. EUR Grunderwerbssteuer sowie 0,32 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	41,11 Mio. EUR
Finanzierung	keine Finanzierung
Gutachterlicher Verkehrswert	41,07 Mio. EUR (Stichtag 20. März 2006)
Vermietungsquote (stichtagsbezogen)	100 % an acht Mieter
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 10,4 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	2,31 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	2,30 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten (stichtagsbezogen)	2,30 Mio. EUR

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 Île-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 84,1 % an 14 Mieter.

Die Verwaltung übernimmt eine Konzerngesellschaft in Paris.

Investitionsgründe

Die Region Île-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.

Der Süden der französischen Metropole ist ein etablierter Standort vieler Forschungs- und Entwicklungsunternehmen und bevorzugter Wohnort von Akademikern. Darüber hinaus befindet sich die renommierte Universität „École national supérieur de Cachan“ in Laufnähe zu der Fonds-Immobilie. Dieser Standortfaktor spiegelt sich auch in den Tätigkeitsbereichen der Objektmieter wider, die im Bereich der Software-Beratung und -Entwicklung, Qualitätssicherung und Standardisierungstechnik sowie im hochspezialisierten Maschinenbau beheimatet sind. Die aktuellen Objektmieten liegen auf einem niedrigen Marktniveau und die Restlaufzeit der Mietverträge von ca. 1,6 Jahren bietet die Chance auf Steigerungspotenziale.

Der Leerstand des Objektes beträgt zum Berichtsstichtag 15,9 %.

Das Objekt konnte zu einem sehr attraktiven Kaufpreis erworben werden, der dem 11,9-fachen der Jahresistmiete zum Erwerbszeitpunkt entsprach.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und wurde in den letzen 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

Stand 30. September 2006

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	Cachan Porte Sud S.A., Paris
Kaufpreis	20,00 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 1,51 Mio. EUR (davon 0,30 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 0,21 Mio. EUR Drittkosten und 1,00 Mio. EUR Gebühren)
Investitionsvolumen	21,51 Mio. EUR
Finanzierung	8,65 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	21,49 Mio. EUR (Stichtag 1. Oktober 2005)
Vermietungsquote	84 % an 14 Mieter
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 1,6 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	1,86 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	1,55 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	1,74 Mio. EUR

Tour Vista, Puteaux/Paris, Frankreich

Die Projektentwicklung „Tour Vista" liegt am Quai de Dion Bouton in der Gemeinde Puteaux, ca. fünf km westlich des Zentrums von Paris. Zusammen mit La Défense bildet Puteaux einen der bekanntesten und wichtigsten Büromärkte von Paris. Das Gebäude ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und leicht mit dem Auto zu erreichen.

Bei dem Projekt handelt es sich nicht um einen Neubau im klassischen Sinne, sondern um eine Totalsanierung bis auf die Grundmauern, wodurch das fertig gestellte Gebäude als absolut neuwertig anzusehen ist. Das beauftragte Unternehmen ist das führende französische Bauunternehmen Bouygues Construction.

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 Klimatechnik, 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 gut angebunden. Puteaux liegt am Eingang des wichtigsten und größten Pariser Bürostandortes La Défense.

Die Projektentwicklung basiert auf der neubauähnlichen Grundsanierung eines älteren Gebäudes. Diese beinhaltet den neuesten Stand der Technik inklusive Bodenverkabelung und Kühldecken. Das anspruchvoll gestaltete und gut ausgestattete Objekt wird nach der Fertigstellung modernsten Büroraumansprüchen entsprechen.

Der richtige Investitionszeitpunkt und die Angemessenheit der zugrunde gelegten Mieten wurden durch eine fast 40 %ige Vorvermietung bereits dokumentiert. Die Vermietung der Restflächen ist durch eine 18-monatige Mietgarantie abgesichert. Die hohe Anzahl der Tiefgaragenplätze mit überdurchschnittlichem Platzangebot 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 Objektes bei Fertigstellung, da erst dann der volle Kaufpreis fällig wird. Sollte sich der Markt bis zum Ende dieses Jahres wider Erwarten negativ entwickeln, kann dies zu Einwertungsverlusten führen. Umgekehrt können Einwertungsgewinne entstehen, wenn sich der Markt positiver als erwartet entwickelt. Laut Gutachten blieb die Nachfrage nach hochwertigen neuen oder renovierten Immobilien über die letzten Quartale des vergangenen Jahres konstant auf hohem Niveau mit leicht steigender Tendenz; das Angebot entsprechender Flächen ist rückläufig und wird für die nächsten Jahre als weiter rückläufig prognostiziert.

Die Weltstadt Paris ist neben London der wichtigste und liquideste Immobilienmarkt in Europa mit entsprechend hohem Wettbewerbsdruck für Neuinvestitionen. Deshalb ist es besonders 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 erheblich 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 März 2007
Erwerbsjahr	2005

Tour Vista Eckdaten

Stand 30. September 2006

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	Dixence SAS, Paris (Group Sogelym Steiner)
Kaufpreis	mindestens 110,50 Mio. EUR, der endgültige Kaufpreis ist abhängig von dem erzielten Mietniveau
Erwerbsnebenkosten	ca. 4,00 Mio. EUR
Investitionsvolumen	ca.114,50 Mio. EUR (abhängig vom endgültigen Kaufpreis)
Finanzierung	ca. 49,73 Mio. EUR (geplant)
Gutachterlicher Verkehrswert	Einwertung erfolgt bei Kaufpreiszahlung nach Fertigstellung zum Frühjahr 2007
Vermietungsquote	ca. 40 % vorvermietet
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	–
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	6,72 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	6,72 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	–

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 II und III, mit jeweils 23 Stockwerken, sind über eine gemeinsame Lobby miteinander verbunden.

Europoint II[1] und III sowie die dazugehörigen 1.052 Parkplätze sind komplett bis 2011 an die Stadt Rotterdam vermietet.
Mit dem Mieter wurde eine fünfjährige Verlängerungsoption vereinbart. Der Standort ist sowohl mit dem PKW, als auch durch öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Bus und Straßenbahn gut 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 aktiven 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 von rund 1.444 EUR pro Quadratmeter vermietbarer Fläche (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. EUR renoviert) sichergestellt, dass der Mietertrag nicht durch außergewöhnlich hohe Instandhaltungskosten belastet wird.

Die mit der Stadt Rotterdam vereinbarte Miete ist mit 9,90 EUR/qm am unteren Ende der derzeitigen Marktmiete, wodurch zusätzliches Ertragspotenzial bei einer Neu- bzw. Anschlussvermietung entstehen kann. Abhängig von der Marktenwicklung 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, sodass 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 1. Januar 2009 und zum 1. 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. EUR zzgl. der durch den Mieter zu leistenden Abfindungszahlungen (2,04 Mio. EUR bei einer Kündigung zum 1. Januar 2009 und 1,36 Mio. EUR bei einer Kündigung zum 1. 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

Stand 30. September 2006

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	White Lane Investments B.V., Amsterdam (Bürogebäude) White Europoint Parking B.V., Amsterdam (Parkhaus)
Kaufpreis	44,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 3,56 Mio. EUR (davon 0,67 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 2,69 Mio. EUR Grunderwerbssteuer sowie 0,20 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	48,46 Mio. EUR
Finanzierung	19,50 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	50,07 Mio. EUR (Stichtag 29. August 2006)
Vermietungsquote	100 % an einen Mieter
Mietvertragsrestlaufzeit (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 4,8 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	3,71 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	3,71 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	3,71 Mio. EUR

Centre Azur, Genf, Schweiz

Die Büroimmobilie „Centre Azur" liegt im Stadtbezirk Servette – Petit Saconnex im Nordwesten der Stadt Genf zwischen dem westlichen Seeufer und dem nordwestlich gelegenen internationalen Flughafen in unmittelbarer Nähe der UNO.

Der Neubau wurde 2005 fertig gestellt und verfügt über insgesamt ca. 16.817 qm Nutzfläche sowie 210 Tiefgaragenstellplätze. Die verkehrstechnische Anbindung der Immobilie an das öffentliche Nahverkehrs- und Straßennetz ist sehr gut. Der sechsstöckige, u-förmige Gebäudekomplex bietet einen modernen und hohen Ausbau- und Sicherheitsstandart, der den besonderen Anforderungen der Mieter gerecht wird.

Derzeit ist das Gebäude zu 96,3 % an vorwiegend öffentlich-rechtliche Mieter wie z. B. die Europäische Kommission, den europäischen Ministerrat, die Stadt Genf sowie die zyprische und ungarische Botschaft vermietet.

Die Verwaltung übernimmt eine konzernverbundene Tochtergesellschaft in der Schweiz.

Investitionsgründe

Die schweizerische Volkswirtschaft lässt aufgrund ihrer günstigen Rahmenbedingungen langfristig ein dynamisches Wirtschaftswachstum erwarten, wovon auch Immobilieninvestitionen positiv profitieren werden. Im weltweiten Vergleich weist der schweizerische Gewerbeimmobilienmarkt eine der geringsten Leerstandsraten aus (Genf derzeit 2,6 %), wodurch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage gegeben ist. Dadurch ist die Nachfrage nach erstklassigen Investitionsobjekten auch relativ groß, trifft jedoch auf ein sehr begrenztes Angebot. Das Management des TMW Immobilien Weltfonds nutzt deshalb die Gelegenheit, eine erste Immobilie in der Schweiz zu erwerben und damit die geografische Diversifizierung des Fondsportfolios weiter auszubauen.

Die ansprechende Büroimmobilie „Centre Azur" wurde von dem bekannten italienischen Designer Matteo Thun gestaltet. Sie liegt in Laufnähe zum Palais des Nations der UNO und verkehrsgünstig an der Rue Grand-Pré, eine wichtige Verbindungsstraße zwischen Genfer Hauptbahnhof und dem internationalen Flughafen. Das „Centre Azur" bietet seinen Mietern modernste und hochwertig ausgestattete Büroflächen auf sechs Geschossen.

Hauptmieter der Immobilie ist die Stadt Genf mit ca. 51 % der Gesamtfläche bis 2020. Zweitgrößter Mieter mit ca. 25 % ist der Ministerrat der Europäischen Union der die Flächen bis 2019 angemietet hat. Beide Mieter haben mietvertragliche Verlängerungsoptionen von zehn Jahren. Weitere Mieter sind die Botschaften von Ungarn und Zypern. Der Leerstand der Immobilie beträgt derzeit 3,7 %. Hierbei handelt es sich um die im Erdgeschoss befindlichen Einzelhandelsflächen. Nach dem Berichtszeitpunkt konnte eine Fläche von 260 qm vermietet werden. Das Fondsmanagement geht davon aus, dass die verbleibenden Leerstandsflächen kurzfristig vermietet werden können.

Das „Centre Azur" konnte auf Grund des internationalen Netzwerkes der Pramerica direkt von dem Projektentwickler zu einem attraktiven Kaufpreis für den TMW Immobilien Weltfonds erworben werden.

Centre Azur im Überblick

Region	Genf, Schweiz
Adresse	Rue du Grand-Pré 64/66, CH – 1202 Genf
Objekttyp	Bürogebäude
Hauptmieter	Europäische Kommission, Ministerrat der EU, Stadt Genf
Nutzfläche	16.817 qm
Stellplätze	210 (Parkhaus)
Baujahr	2005
Erwerbsjahr	2006

Centre Azur Eckdaten

Stand 30. September 2006

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	A&A Real Estate Grand-Pré SA, Genf
Kaufpreis	129,14 Mio. CHF
Erwerbsnebenkosten	6,60 Mio. CHF (davon 1,94 Mio. CHF Akquisitionsgebühr, 3,87 Mio. CHF Grunderwerbssteuer sowie ca. 0,79 Mio. CHF Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	135,74 Mio. CHF
Finanzierung	80,40 Mio. CHF
Gutachterlicher Verkehrswert	136,41 Mio. CHF (Stichtag 24. Mai 2006)
Vermietungsquote (stichtagsbezogen)	96 % an fünf Mieter
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 12,5 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	7,78 Mio. CHF
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	7,30 Mio. CHF
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten (stichtagsbezogen)	7,11 Mio. CHF

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 des Zentrums der Stadt Bologna. Die Immobilie wurde in drei Bauabschnitten zwischen 1999 und 2003 in ansprechendem mediterranen Stil errichtet und verfügt über insgesamt 24.504 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 jeweils unterschiedlich in Stahlbetonbauweise mit vorgehängter Klinkerfassade sowie Stahlskelettbauweise mit Glasrahmenfassade ausgeführt wurden.
Die Vermietungsquote beträgt 99,2 % an 45 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 Casaleccio 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 ein beliebter Wohnort der oberen Mittelklasse und verfügt über großzügig angelegte Grünflächen und eine gute 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 Mietverträgen gewonnen werden, die rund die Hälfte des Mietertrags 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 fast vollständig vermietet. Die aktuellen Objektmieten liegen auf derzeitigem Marktniveau und die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt ca. 6,8 Jahre, wobei einigen kleineren Einzelhändlern marktübliche Sonderkündigungsrechte eingeräumt wurden.

Mit dem Erwerb des Einkaufs- und Freizeitzentrums Meridiana 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, I – 40033 Casalecchio di Reno/Meridiana (Bologna)
Objekttyp	Einkaufszentrum
Hauptmieter	United Cinemas International (UCI), Virgin Active, Expert, Benetton, Sisley
Nutzfläche	24.504 qm
Stellplätze	704
Baujahr	1999, 2003
Erwerbsjahr	2005

Centro Meridiana Eckdaten

Stand 30. September 2006

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Verkäufer	Galotti SpA
Kaufpreis	61,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 1,19 Mio. EUR (davon 0,93 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 0,26 Mio. EUR Drittkosten, Gebühren und Steuern)
Investitionsvolumen	63,09 Mio. EUR
Finanzierung	22,50 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	65,93 Mio. EUR (Stichtag 8. August 2006)
Vermietungsquote	99 % an 45 Mieter
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 6,8 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	4,54 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	4,54 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	4,58 Mio. EUR

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 Büropark „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 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. 16.006 qm vermietbare Fläche und 649 Stellplätze, wodurch sich ein günstiges Verhältnis von einem Stellplatz zu 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.

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.

Die Mieter des „Nortel Buildings" sind nicht nur für alle Nebenkosten sondern auch für Dach und Fach verantwortlich. 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 1,2 Millionen USD geleistet. Im Übrigen garantiert die kanadische Muttergesellschaft, die Nortel Networks Limited, den Mietvertrag ihrer US-Tochter. Das Grundstück bietet nach Auslauf des Mietvertrags 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 10 Milliarden USD zu den weltweit führenden Telekom-Ausrüstern.

Die an der New Yorker Stock Exchange gelistete Gesellschaft hat eine Marktkapitalisierung von ca. 12 Milliarden USD 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 Erwerbspreis unserer Ansicht nach kompensiert.

Nortel Building im Überblick

Region	Süd-Florida, USA
Adresse	1500 Concord Terrace USA – 33323 Sunrise, Florida
Objekttyp	Bürogebäude
Mieter	Nortel Networks
Nutzfläche	16.006 qm
Stellplätze	649
Baujahr	1995
Erwerbsjahr	2006

Nortel Building Eckdaten

Stand 30. September 2006

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Verkäufer	Strategic Property Fund II
Kaufpreis	40,75 Mio. USD
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 1,29 Mio. USD (davon 0,63 Mio. USD Akquisitionsgebühr, 0,33 Mio. USD Finanzierungskosten sowie 0,33 Mio. USD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	42,04 Mio. USD
Finanzierung	26,5 Mio. USD
Gutachterlicher Verkehrswert	42,13 Mio. USD (Stichtag 1. April 2006)
Vermietungsquote	100 % an einen Mieter
Mietvertragsrestlaufzeit (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 10,5 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	2,62 Mio. USD
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	2,62 Mio. USD
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	2,76 Mio. USD

Rolling Acres Plaza, Florida, USA

Das neue und qualitativ hochwertige Class A Power Center (Fachmarktzentrum) „Rolling Acres Plaza" ist Teil der nach einem Masterplan erbauten Siedlung „The Villages" in Lady Lake ca. 40 Meilen nordwestlich von Orlando und 20 Meilen südlich von Ocala. Das Power Center liegt verkehrsgünstig am Highway 441/27 und der Rolling Acres Road. Über den Highway 441/27 besteht eine direkte Verbindung zur Interstate 75 nach Tampa und Gainesville sowie zur Hauptverkehrsachse Florida Turnpike nach Orlando und Miami. Über die Rolling Acres Road ist die Siedlung „The Villages" gut angeschlossen. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das „Rolling Acres Plaza" über eine Buslinie (Greater Orlando Public Transport System) problemlos zu erreichen.

Das Gebäude ist derzeit zu ca. 96,5 % an 17 Mieter vermietet. Mit einem weiteren Interessenten wird derzeit über einen Mietvertrag von rund 111 qm Fläche verhandelt. Zusätzlich sind drei Parzellen des Grundstücks (sog. „Outparcels") für zehn bis 20 Jahre an Restaurants vermietet. Rund 78 % der Mietfläche sind an nationale Filialisten vermietet. Die Restlaufzeit der Mietverträge für diese Flächen beträgt ca. neun Jahre zuzüglich der entsprechenden Verlängerungsoptionen. Die Mietflächen verfügen über einen mieterspezifisch abgestimmten, guten Ausstattungsstandard und befinden sich in neuwertigem Zustand. Das Power Center verfügt über 1.037 oberirdische Parkplätze.

Das Objekt wird durch eine konzernverbundene Gesellschaft in den USA verwaltet.

Investitionsgründe

Der TMW Immobilien Weltfonds plant als global anlegender Offener Immobilienfonds eine mittelfristige Investitionsquote von ca. 40 % in Nordamerika. Gleichzeitig wird mittelfristig eine deutliche Erhöhung der Einzelhandelsallokation angestrebt. Aufgrund der erwarteten demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung stehen hierbei insbesondere US-Einzelhandelsimmobilien im Vordergrund.

Bei dem Objekt „Rolling Acres Plaza" handelt es sich um ein großflächiges Fachmarktzentrum, das dem neuen Typus des Power Centers entspricht. Es liegt strategisch im Zentrum des Bundesstaates Florida, ca. 40 Meilen nordwestlich von Orlando. Der Standort am Highway 441/27 erfüllt durch seinen hervorragenden Verkehrsanschluss, die vielfachen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten und durch seinen weitläufigen Einzugsbereich die erforderlichen Kriterien eines erfolgreichen Power Centers.

Das 2005 fertig gestellte Center mit 20 Geschäften und gastronomischen Einrichtungen entspricht in seiner Konzeption mit einer rückwärtigen Gebäudegruppe und mehreren dezentralen, vorgelagerten Satellitenbaukörpern der neuesten Generation eines Power Centers. Die Funktionalität des Centers und die weitgehend variable Aufteilbarkeit gewährleistet hierbei eine gute Drittverwendbarkeit innerhalb des Nutzungsspektrums. Das äußere Erscheinungsbild des Class A Centers mit historisierender Fassadenverblendung entspricht den aktuellen Trends moderner Einzelhandelsflächen.

Rolling Acres Plaza im Überblick

Region	Nord-Florida, USA
Adresse	600 – 690 US Highway 441 North, The Villages, Lady Lake, Florida 32159, USA
Objekttyp	Fachmarktzentrum („Power Center")
Mieter	17 Mieter (u. a. Petco, Pier 1 Imports, TJ Maxx, Linens n'Things, Ross)
Nutzfläche	17.593 qm
Stellplätze	1.037
Baujahr	2005
Erwerbsjahr	2006

Rolling Acres Plaza Eckdaten

Stand 30. September 2006

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Verkäufer	Morse-Sembler Villages Partnership #4
Kaufpreis	39,85 Mio. USD
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 1,09 Mio. USD (davon 0,60 Mio. USD Akquisitionsgebühr, 0,13 Mio. USD Finanzierungskosten sowie ca. 0,36 Mio. USD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 40,94 Mio. USD
Finanzierung	26,5 Mio. USD
Gutachterlicher Verkehrswert	41,2 Mio. USD (Stichtag 27. Juli 2006)
Vermietungsquote	97 % an 17 Mieter
Mietvertragsrestlaufzeit (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 8,7 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	2,67 Mio. USD
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	2,57 Mio. USD
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	2,70 Mio. USD

Immobilienbestand zum 30. September 2005

Koningshof, Amsterdam, Niederlande

Das multifunktionale Bürogebäude „Koningshof" liegt in verkehrgünstiger 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, NL – 1062 HE Amsterdam
Objekttyp	Bürogebäude
Hauptmieter	Rudy Uytenhaak Architekten und Viatel, CPM, Dam & Partners
Nutzfläche	13.483 qm
Stellplätze	131
Baujahr	1966 (Modernisierung 1999 und 2002)
Erwerbsjahr	2005

Koningshof Eckdaten

Stand 30. September 2006

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Verkäufer	Pluis Participation Group B.V., Amsterdam
Kaufpreis	24,1 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 1,91 Mio. EUR (davon 0,36 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 0,10 Mio. EUR Drittkosten und 1,45 Mio. EUR Gebühren und Steuern)
Investitionsvolumen	26,01 Mio. EUR
Finanzierung	10,40 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	26,15 Mio. EUR (Stichtag 19. Mai 2006)
Vermietungsquote	100 % an 15 Mieter
Mietvertragsrestlaufzeiten (durchschnittlich Nettosollmietbasis)	ca. 4,4 Jahre
Prognostizierter Sollmietertrag bei Vollvermietung	2,19 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge (annualisiert per Stichtag)	2,19 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete laut aktuellem Verkehrswertgutachten	2,23 Mio. EUR

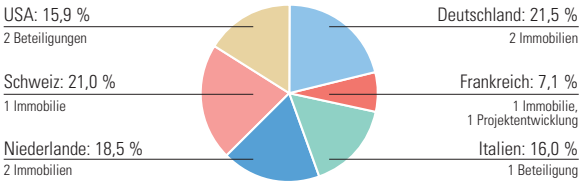
Portfoliostruktur zum 30. September 2006

Immobilienvermögen

Zum 30. September 2006 setzt sich das gesamte Immobilienvermögen des TMW Immobilien Weltfonds aus zehn Objekten zusammen. Davon werden sieben Objekte direkt und drei über Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Immobilienankäufe sowie der Nachbewertung eines Bestandsobjektes erhöhte sich das Immobilienvermögen im Geschäftsjahr von 26.120 TEUR auf 410.934 TEUR.

Geographische Verteilung der Fonds-Immobilien[1]

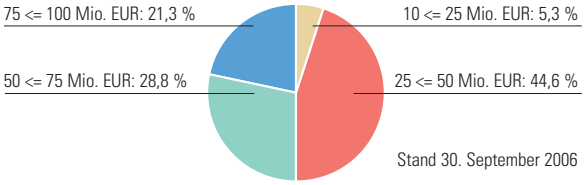
In Deutschland ist der Fonds zum Berichtsstichtag mit 88.360 TEUR in zwei Objekte in München und Frankfurt investiert.
Das im Ausland direkt gehaltene Immobilienvermögen in Höhe von 191.440 TEUR entfällt mit 86.108 TEUR auf ein Objekt in Genf, Schweiz, mit 76.220 TEUR auf je ein Objekt in Amsterdam und Rotterdam, Niederlande sowie mit 21.490 TEUR auf ein Objekt und mit 7.622 TEUR auf ein Grundstück im Zustand der Bebauung in Paris, Frankreich.



Stand 30. September 2006

Zusätzlich zu den Direktinvestitionen hält der Fonds eine 100 %-Beteiligung in Bologna, Italien mit einem Verkehrswert der Immobilie von 65.930 TEUR und zwei 99,5 %-Beteiligungen in Florida, USA mit einem Gesamtverkehrswert der Immobilie von 65.204 TEUR. Somit ist der TMW Immobilien Weltfonds zu 78 % im Ausland investiert, davon entfallen 63 % auf Europa und 16 % auf die USA. Im nächsten Geschäftsjahr werden verstärkt Investitionen in Nordamerika sowie Asien angestrebt.

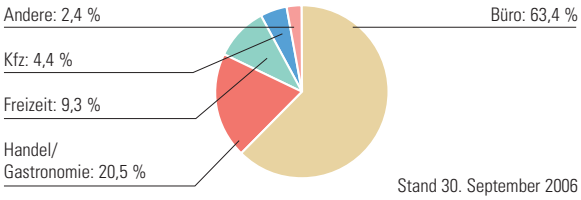
Größenklassen der Fonds-Immobilien[2]



Stand 30. September 2006

Nutzungsarten der Fonds-Immobilien[3]

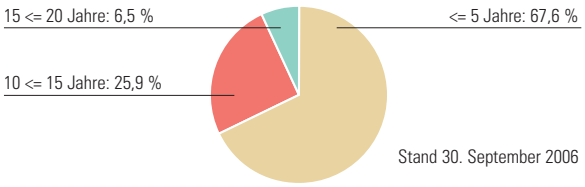
Der Fonds ist zum Berichtsstichtag in sechs Büroobjekte, zwei Shopping Center sowie zwei gemischt genutzte Immobilien investiert. Damit sind die Schwerpunkte im Portfolio die Nutzungsarten Büro mit 63 % und Einzelhandel mit 27 %. Zur breiteren Diversifikation soll im Geschäftsjahr 2006/2007 der Anteil an Einzelhandelsimmobilien weiter ausgebaut werden.



Stand 30. September 2006

Wirtschaftliche Alterstruktur der Fonds-Immobilien[2]

Das wirtschaftliche Alter wird auf Basis der Restnutzungsdauer laut Gutachten ermittelt.
Im Portfolio der TMW Immobilien Weltfonds befinden sich zu 68 % Immobilien (fünf Objekte), die jünger als fünf Jahre sind. 32 % der Immobilien besitzen eine wirtschaftliche Alterstruktur zwischen zehn und 16 Jahren (vier Objekte).



Stand 30. September 2006

1) Aufteilung nach Verkehrswerten direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; inklusive im Bau befindlicher Objekte
2) Aufteilung nach Verkehrswerten direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; exklusive im Bau befindlicher Objekte
3) Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil

Kreditmanagement

Im Berichtszeitraum erhöhte sich das Kreditvolumen des TMW Immobilien Weltfonds von 10.396 TEUR auf 153.270 TEUR. Das gesamte Kreditportfolio des Fonds entspricht 37,3 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Fonds-Immobilien (410.934 TEUR).

Von dem gesamten Kreditvolumen entfallen 89.298 TEUR auf direkt gehaltene Immobilien und 63.972 TEUR auf Immobilien-Gesellschaften. Insgesamt bestehen sieben Kredite zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung von Objekten im Ausland. Alle Kredite wurden in der Landeswährung der zu finanzierenden Immobilien aufgenommen. Somit beinhaltet das Kreditportfolio zu 40 % Darlehen in Euro, zu 33 % Kredite in Schweizer Franken und zu 27 % Kredite in US-Dollar.

Vorteile der teilweisen Fremdfinanzierung sind, neben der Währungssicherung, die steuerliche Optimierung sowie die Ausnutzung des Leverage-Effekts. Um diese Vorteile während der gesamten Kreditlaufzeit zu nutzen, wurden Fremdfinanzierungen ausschließlich mit einer Tilgung bei Endfälligkeit gewählt.

Entsprechend der strategischen Haltedauer der Objekte wurden überwiegend mittel- bis langfristige Zinsbindungen gewählt bzw. variable Zinsen mit einem Zins-Swap fixiert zur Erhaltung der Flexibilität bei Verkaufsentscheidungen.

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 30. September 2006

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest-schreibung
Direkt gehaltene Immobilien					
Arte Fabrik, Deutschland	–	–	–	–	–
Karlstraße, Deutschland	–	–	–	–	–
Le Pont Royal, Frankreich	8.650	40,3 %	4,10 %	2010	4 Jahre
Tour Vista, Frankreich	–	–	–	–	–
Koningshof, Niederlande	10.396	39,8 %	4,29 %	2015	4 Jahre
Europoint III, Niederlande	19.500	38,9 %	4,35 %	2015	9 Jahre
Centre Azur, Schweiz	50.752	58,9 %	2,33 %	2016	0 Jahre
Direkt gesamt	**89.298**				
Indirekt gehaltene Immobilien[1]					
Centro Meridina, Italien	22.500	34,1 %	3,50 %	2015	9 Jahre
Nortel Building, USA	20.736	62,9 %	6,20 %	2016	10 Jahre
Rolling Acres Plaza, USA	20.736	64,3 %	6,73 %	2016	10 Jahre
Indirekt gesamt	**63.972**				

1) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Art des Kredits

Stand 30. September 2006

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fonds-Immobilien in %	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Direkt gehaltene Immobilien			
Euro-Kredite (Inland)[2]	38.546	9,4 %	13,5 %
CHF-Kredite	50.752	12,3 %	17,8 %
Indirekt gehaltene Immobilien[1]			
Euro-Kredite (Ausland)[2]	22.500	5,5 %	7,9 %
USD-Kredite	41.472	10,1 %	14,5 %
Indirekt gesamt	**153.270**	**37,3 %**	**53,7 %**

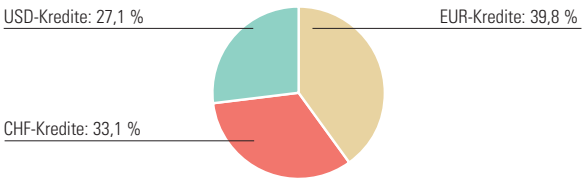
Laufzeit der Zinsfestschreibung[3]

Stand 30. September 2006

	Unter 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 5 Jahre	5 – 10 Jahre	Über 10 Jahre
EUR-Kredite (Inland)[2]	–	–	12,4 %	12,7 %	–
EUR-Kredite (Ausland)[2]	–	–	–	14,7 %	–
CHF-Kredite	33,1 %	-	-	-	-
USD-Kredite	–	–	–	27,1 %	–

Kreditvolumina nach Währungsraum[3]

Stand 30. September 2006



1) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten
2) Bezieht sich auf den Sitz der ausreichenden Bank
3) In Prozent des Kreditvolumens

Währungsrisiken und Währungssicherung

Zur Reduzierung des Währungsrisikos bei Immobilieninvestitionen in Fremdwährung werden sowohl Fremdwährungsdarlehen aufgenommen als auch Devisentermingeschäfte abgeschlossen. Zum Berichtsstichtag belaufen sich die offenen Währungspositionen auf 7.693 TEUR das entspricht 2,7 % des Fondsvermögens.
Informationen zu Währungssicherungsgeschäften finden Sie in der Tabelle auf Seite 62.

Währungsrisiken

Stand 30. September 2006

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	**Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum** in %	**Anteil am Fondsvermögen (netto) gesamt** in %
Schweizer Franken (CHF)	– 3.645	– 9,6 %	– 1,3 %
Kanadische Dollar (CAD)	707	100,0 %	0,2 %
US Dollar (USD)	3.341	13,9 %	1,2 %
Gesamt	**7.693**		**2,7 %**

Nortel Building, Florida, USA

Übersicht Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen[1]

	Deutschland direkt	Frankreich direkt	Niederlande direkt
I. Immobilien			
Bruttoertrag[2]	5,1 %	7,2 %	8,0 %
Bewirtschaftungsaufwand[2]	– 0,4 %	– 0,5 %	– 0,5 %
Nettoertrag[2]	4,7 %	6,7 %	7,5 %
Wertänderungen[2]	– 0,6 %	– 0,1 %	2,2 %
Ausländische Ertragssteuern[2]	0,0 %	0,0 %	– 0,8 %
Ausländische latente Steuern[2]	0,0 %	– 1,2 %	– 1,5 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand[2]	4,1 %	5,4 %	7,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand[3]	4,1 %	5,9 %	9,7 %
Währungsänderung[3]	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung[3]	**4,1 %**	**5,9 %**	**9,7 %**
II. Liquidität[4]			
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[5]			
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI Methode)			

Die Renditekennzahlen beziehen sich auf den Berichtszeitraum vom 30. September 2005 bis zum 30. September 2006[1]. In der Übersicht werden die Renditekennzahlen detailliert nach Ländern der Direktinvestitionen sowie nach Ländern mit Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ausgewiesen. Erträge und Aufwendungen der Beteiligungen werden anteilig, entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote, berücksichtigt. Da die Mehrheit der Fonds-Immobilien während des Geschäftsjahres erworben wurde, ist die Aussagekraft der Renditekennzahlen beeinträchtigt.

Der Bruttoertrag aus Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 7,2 %.
Das Ergebnis vor Darlehensaufnahme in Höhe von 7,1 % setzt sich aus der Summe des Nettoertrags der Immobilien (6,5 %), der Wertänderung der Immobilien (2,5 %), der Berücksichtigung ausländischer Ertragssteuern (– 0,5 %) und der ausländischen latenten Steuer (– 1,4 %) zusammen. Die Position Ausländische latente Steuern stellt die Kennzahl aus gebildeten Rückstellungen für latente Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen dar.

Der positive Effekt aus der Fremdfinanzierung führt zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von 8,3 % bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Nach Addition der Währungsänderung (– 0,4 %) ergibt sich ein Gesamtergebnis der Immobilien in Höhe von 7,9 %. Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 2,2 %, die mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 22,0 % des Nettofondsvermögens erzielt wurde, ergibt sich eine **Fondsrendite vor Abzug der Fondskosten** in Höhe von 6,6 %.

Die Performance des TMW Immobilien Weltfonds **nach Abzug der Fondskosten** wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (30. September 2005 bis 30. September 2006) bei 5,1 %.

Schweiz direkt	Direktinvestments gesamt	Italien indirekt	USA indirekt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
4,8 %	7,0 %	7,7 %	7,0 %	7,6 %	**7,2 %**
– 0,4 %	– 0,5 %	– 1,2 %	– 0,6 %	– 1,1 %	**– 0,7 %**
4,4 %	6,5 %	6,5 %	6,4 %	6,5 %	**6,5 %**
6,6 %	1,4 %	4,9 %	2,6 %	4,4 %	**2,5 %**
0,0 %	– 0,4 %	– 0,9 %	0,0 %	– 0,7 %	**– 0,5 %**
– 2,4 %	– 1,1 %	– 2,0 %	– 1,1 %	– 1,8 %	**– 1,4 %**
8,6 %	6,4 %	8,5 %	7,9 %	8,4 %	**7,1 %**
17,8 %	7,4 %	9,9 %	10,9 %	10,1 %	**8,3 %**
– 11,3 %	– 0,3 %	0,0 %	– 5,2 %	– 0,6 %	**– 0,4 %**
6,5 %	**7,1 %**	**5,0 %**	**– 5,7 %**	**9,5 %**	**7,9 %**
					2,2 %
					6,6 %
					5,1 %

1) Durchschnittswerte werden anhand von 13 Monatsendwerten (30. September 2005 – 30. September 2006) errechnet.
2) Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30. September 2005 – 30. September 2006
3) Bezogen auf das durchschnittlich direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30. September 2005 – 30. September 2006
4) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30. September 2005 – 30. September 2006
5) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30. September 2005 – 30. September 2006

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)[1]

	Deutschland direkt	Frankreich direkt	Niederlande direkt
Direkt gehaltene Immobilien	29.868	23.909	71.196
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien			
Immobilien insgesamt			
Liquiditätsanlagen			
Kreditvolumen	–	7.319	28.396
Fondsvermögen			

1) Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatsendwerten (30. September 2005 – 30. September 2006) berechnet.
2) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.

Informationen zu Wertänderungen (in TEUR)

	Deutschland direkt	Frankreich direkt	Niederlande direkt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	88.360	29.112	76.220
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	5.151	8.410	5.943
Positive Wertänderungen laut Gutachten	–	–	1.530
Sonstige positive Wertänderungen	–	–	99
Negative Wertänderungen laut Gutachten	–	–	–
Sonstige negative Wertänderungen[1]	– 185	– 20	– 57
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	–	– 295	– 1.034
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	**–**	**–**	**1.530**
Sonstige Wertänderungen insgesamt[2]	**– 185**	**– 315**	**– 992**

1) Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern
2) Einschließlich der negativen Wertänderungen durch latente Steuern

Die Informationen zu Wertänderungen sind stichtagsbezogen. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten sowie den gutachterlichen Bewertungsmieten handelt es sich um Werte per 30. September 2006. Im Bau befindliche Liegenschaften werden zum derzeitigen Verkehrswert berücksichtigt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden anteilig, entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote, einbezogen. Der in der Vermögensaufstellung ausgewiesene Wert der Beteiligungen in Italien und in den USA in Höhe von 66.161 TEUR entspricht dem Netto-Vermögen der Gesellschaften. Die Differenz zwischen den gutachterlichen Verkehrswerten in dieser Tabelle und dem gesamten Beteiligungswert in der Vermögensaufstellung stellen weitere Bilanzpositionen in den Gesellschaften dar.

Die positiven/negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.

Die Wertänderungen laut Gutachten insgesamt in Höhe von 4.310 TEUR betreffen beide Objekte in den Niederlanden sowie das indirekt gehaltene Objekt in Italien.

Schweiz direkt	Direktinvestments gesamt	Italien indirekt[2]	USA indirekt[2]	Beteiligungen gesamt[2]	Gesamt
6.624	131.597	–	–	–	**131.597**
	–	58.720	15.157	73.877	**73.877**
					205.474
					39.288
3.904	39.619	17.308	9.569	26.877	**66.496**
					178.440

Stand 30. September 2006

Schweiz direkt	Direktinvestments gesamt	Italien indirekt	USA indirekt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
86.108	279.800	65.930	65.204	131.134	**410.934**
4.487	23.991	4.578	4.291	8.869	**32.860**
–	1.530	2.780	–	2.780	**4.310**
437	536	100	394	494	**1.030**
–	–	–	–	–	**–**
–	– 262	–	–	–	**– 262**
– 161	– 1.490	– 1.164	– 174	– 1.338	**– 2.828**
–	**1.530**	**2.780**	**–**	**2.780**	**4.310**
276	**– 1.216**	**– 1.064**	**220**	**– 844**	**– 2.060**

Die sonstigen positiven/negativen Wertänderungen ergeben sich aus Änderungen im Buchwert der Immobilien, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind Einwertungsgewinne und -verluste sowie Nachaktivierungen auf Grundstücken und Gebäuden.

Rückstellungen für latente Steuern werden separat in der Position Negative Wertänderungen durch latente Steuern ausgewiesen.

Die Position Sonstige Wertänderungen insgesamt in Höhe von – 2.060 TEUR beinhaltet alle sonstigen positiven/negativen Wertänderungen sowie die negativen Wertänderungen durch latente Steuern.

Vermietung

Vermietungsinformationen

	Deutschland direkt[1]	Frankreich direkt[1]	Niederlande direkt[2]
Jahresmietertrag Büro	62,4 %	91,1 %	92,9 %
Jahresmietertrag Handel, Gastronomie	11,6 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Jahresmietertrag Freizeit	11,7 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Kfz	5,2 %	8,9 %	6,9 %
Jahresmietertrag Andere	9,1 %	0,0 %	0,1 %

1) Bezogen auf den Jahres-Nettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land
2) Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien
3) Bezogen auf den Jahres-Nettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen) im einzelnen Land
4) Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)
5) Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag des Fonds

Informationen zum Leerstand

	Deutschland direkt[1]	Frankreich direkt[1]	Niederlande direkt[2]
Leerstand Büro	0,0 %	14,7 %	0,0 %
Leerstand Handel, Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz	0,0 %	1,2 %	0,0 %
Leerstand Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	**100,0 %**	**84,1 %**	**100 %**

1) Bezogen auf den Jahres-Bruttosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land
2) Bezogen auf den gesamten Jahres-Bruttosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien
3) Bezogen auf den Jahres-Bruttosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen) im einzelnen Land
4) Bezogen auf den gesamten Jahres-Bruttosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)
5) Bezogen auf den gesamten Jahres-Bruttosollmietertrag des Fonds

Stand 30. September 2006

Schweiz direkt[1]	Direktinvestments gesamt[2]	Italien indirekt[3]	USA indirekt[3]	Beteiligungen gesamt[4]	Gesamt[5]
90,2 %	83,1 %	0,0 %	49,5 %	23,6 %	**63,5 %**
3,1 %	4,2 %	59,3 %	46,9 %	53,4 %	**20,5 %**
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
0,0 %	3,4 %	40,7 %	0,0 %	21,3 %	**9,3 %**
6,7 %	6,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	**4,4 %**
0,0 %	2,7 %	0,0 %	3,6 %	1,7 %	**2,3 %**

Stand 30. September 2006

Schweiz direkt[1]	Direktinvestments gesamt[2]	Italien indirekt[3]	USA indirekt[3]	Beteiligungen gesamt[4]	Gesamt[5]
0,1 %	1,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	**1,2 %**
3,5 %	0,9 %	0,8 %	1,8 %	1,3 %	**1,0 %**
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
0,4 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	**0,2 %**
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
96,0 %	**96,9 %**	**99,2 %**	**98,2 %**	**98,7 %**	**97,6 %**

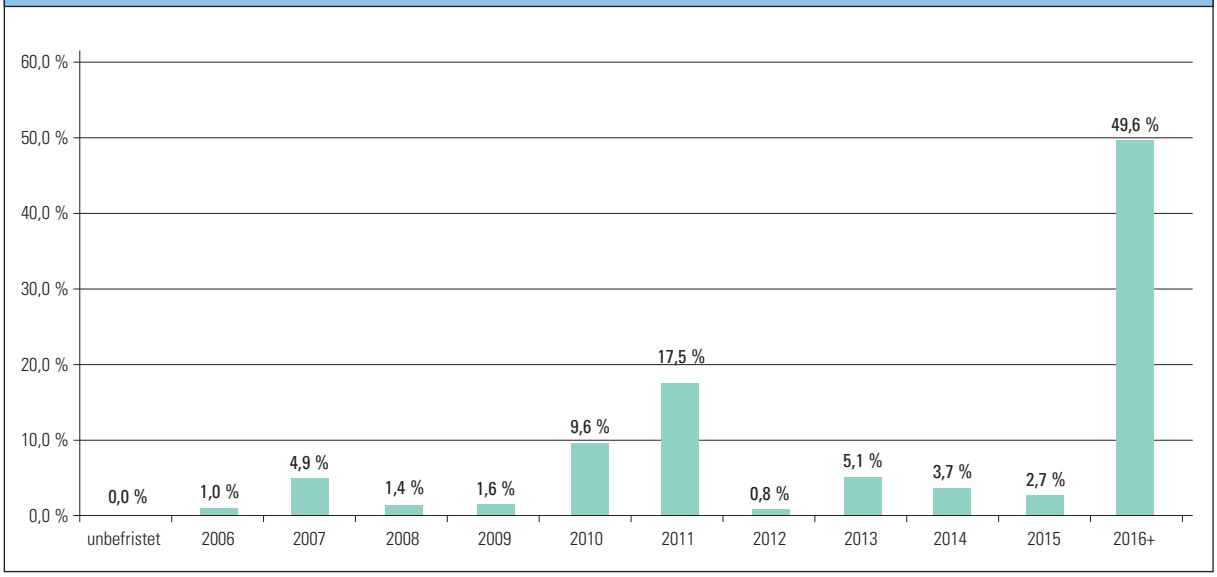
Restlaufzeit der Mietverträge[1]

Stand 30. September 2006

	Deutschland direkt	Frankreich direkt	Niederlande direkt	Schweiz direkt	Direktinvest-ments gesamt	Italien direkt	USA direkt	Beteiligungen gesamt	gesamt
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
2006	0,0 %	0,0 %	0,7 %	0,0 %	0,2 %	4,5 %	0,0 %	2,4 %	**1,0 %**
2007	0,0 %	63,2 %	0,0 %	0,0 %	6,6 %	2,5 %	0,0 %	1,3 %	**4,9 %**
2008	0,0 %	11,6 %	0,1 %	0,0 %	1,2 %	3,3 %	0,0 %	1,8 %	**1,4 %**
2009	1,1 %	5,4 %	0,3 %	0,0 %	1,0 %	5,3 %	0,0 %	2,8 %	**1,6 %**
2010	0,0 %	0,0 %	32,3 %	0,0 %	10,8 %	9,6 %	4,4 %	7,1 %	**9,6 %**
2011	6,7 %	0,0 %	63,3 %	0,0 %	23,2 %	7,2 %	4,4 %	5,9 %	**17,5 %**
2012	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,7 %	0,0 %	2,4 %	**0,8 %**
2013	0,0 %	0,0 %	1,5 %	0,0 %	0,5 %	27,6 %	0,0 %	14,5 %	**5,1 %**
2014	16,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,9 %	2,5 %	0,0 %	1,3 %	**3,7 %**
2015	2,6 %	4,2 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %	0,0 %	12,1 %	5,7 %	**2,7 %**
2016+	72,9 %	0,0 %	1,8 %	96,0 %	47,6 %	31,9 %	77,3 %	53,5 %	**49,6 %**

Restlaufzeit der Mietverträge auf Fonds-Ebene[1]

Stand 30. September 2006

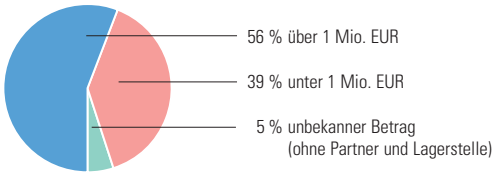


1) In Prozent des Jahres-Nettosollmietertrags

Anlegerstruktur

Mit dem vorliegenden Jahresbericht des TMW Immobilien Weltfonds, legen wir auf der Grundlage des vom Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) herausgegebenen Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahresberichten und Halbjahresberichten, Stand 31. März 2006, die uns bekannte Struktur der Anleger des TMW Immobilien Weltfonds offen.
Die von Seiten des Fondsmanagements des TMW Immobilien Weltfonds gemachten Angaben entsprechen dabei den geforderten Mindestangaben des BVI.

Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 30. September 2006



Anmerkung zur Veröffentlichung

Die Datengrundlage für die Ermittlung der Bestände sowie deren Höhe und der sich dahinter befindenden Anleger bildet die quartalsweise erstellte Abrechnung der an unsere Vertriebspartner zu zahlenden Bestandsprovisionen sowie die Aufstellung aller bei Clearstream verwahrten Fondsanteile. Darüber hinaus beruht die Rückverfolgung der Bestände bis hin zum Einzelanleger auf der umfangreichen Kenntnis der Strukturen unserer Vertriebspartner sowie deren Unterstützung bei den Meldungen. Die TMW Pramerica Property Investment GmbH (Kapitalanlagegesellschaft) übernimmt für die Richtigkeit dieser Angaben keine Garantie. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass diese Angaben nicht vom Testat des Wirtschaftsprüfers für den Jahresbericht umfasst sind.

Ergänzende Ausführungen zum Vertriebskonzept

Der TMW Immobilien Weltfonds wurde bis Ende 2005 nahezu ausschließlich über einen Vertriebspartner im Privatkundenbereich vertrieben. Darüber hinaus erfolgte die Kapitaleinwerbung über unseren institutionellen bzw. semiinstitutionellen existierenden Kundenstamm.

Seit dem 1. Januar 2006 haben wir die Mindestzeichnungssumme für den TMW Immobilien Weltfonds von zunächst 500.000 EUR auf 1.000 EUR reduziert und die Vertriebskanäle sukzessive weiter ausgebaut.
Zwischenzeitlich weist der Fonds aus unserer Sicht eine gute Mischung in seiner Anlegerstruktur auf. Ziel ist es, in den kommenden Jahren den Anteil der Privatkunden weiter auszubauen.

In der Kategorie der Anleger mit einem Volumen oberhalb der 1 Mio. EUR Grenze weisen wir die im TMW Immobilien Weltfonds investierten Dachfondsgesellschaften aus.
Gleiches gilt für Anlagen von Vermögensverwaltern und Asset Managern, die zwar eine Vielzahl von Einzelkunden betreuen, ihre Anlageentscheidungen in der Regel jedoch einheitlich und gesamtverantwortlich treffen.

Die gesetzliche Regelung der Meldung von Anlagen oberhalb der 1 Mio. EUR Marke würde das Reporting in diesem Bereich erheblich erleichtern. Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Rückgabefristen bei Anlagen dieser Größenklasse.

Obwohl eine gesetzliche Regelung aktuell noch aussteht, haben wir mit einer Reihe von Investoren im institutionellen Bereich Rückgabevereinbarungen getroffen.

Bewertung und Transparenz

Der 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 Immobilien Weltfonds sogar noch einen großen Schritt weiter. Diese Daten sind im Internet abrufbar und schaffen dadurch noch mehr Transparenz (www.weltfonds.de).

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 sowie 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 soweit wie möglich 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 Anlauffrist 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 ***fonds**telegramm* vom 24. Mai 2006 mit der Note Eins sowie am 12. September 2006 mit dem Scope Special Award für Transparenz ausgezeichnet.

Scope Investment Award 2006, in der Kategorie
Bester Emittent, Special Award - Transparenz

Ausblick

Das Immobilienportfolio des TMW Immobilien Weltfonds wird seiner Anlagestrategie folgend im laufenden Geschäftsjahr weiter aufgebaut. Dabei stehen insbesondere Anlageobjekte in Nordamerika und Asien im Fokus. Selektiv können sich aber auch Investitionschancen in Europa eröffnen, soweit sie die Portfoliostruktur des Fonds sinnvoll ergänzen. Durch den anhaltenden Anlagedruck auf den Immobilienmärkten ist allerdings von einem weiterhin hohen Preisniveau auszugehen.

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 auch weiterhin Ihr Vertrauen für diese Strategie.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Jobst Beckmann
Geschäftsführer

Sebastian Lohmer
Geschäftsführer

München, im Dezember 2006

Centro Meridiana, Bologna, Italien

9 SALE
PANORAMICA CAFE'
PIZZERIA GRAN

Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds

	30. September 2006	31. März 2006	30. September 2005[1]	
Immobilien	279.800	103.549	26.120	TEUR
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	66.161	41.298	–	TEUR
Liquiditätsanlagen	31.077	61.563	13.779	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	5.981	7.949	2.257	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 97.415[2]	– 43.722[3]	– 11.059[4]	TEUR
Fondsvermögen	285.604	170.637	31.097	TEUR
Nettomittelzufluss im Berichtszeitraum	244.714	137.074	30.754	TEUR
Anteilumlauf	5.345.576	3.295.083	611.390	(Stück)
Anteilwert	53,43	51,79	50,86	EUR
Ausschüttung je Anteil	2,70	–	–	EUR
Tag der Ausschüttung	10. Januar 2007	–	–	

1) Es handelt sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. Der TMW Immobilien Weltfonds wurde zum 1. Juni 2005 aufgelegt.
2) In dieser Position sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.824 TEUR enthalten.
3) In dieser Position sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 511 TEUR enthalten.
4) In dieser Position sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 119 TEUR enthalten.

Entwicklung der Renditen

	30. September 2006	30. September 2005[1]
I. Immobilien		
Bruttoertrag[2]	7,5 %	8,7 %
Bewirtschaftungsaufwand[2]	– 0,7 %	– 1,4 %
Nettoertrag[2]	6,8 %	7,3 %
Wertänderungen[2]	1,3 %	1,5 %
Ausländische Ertragssteuern[2]	– 0,5 %	– 0,9 %
Ausländische latente Steuern[2]	–1,4 %	– 1,5 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand[2]	6,2 %	6,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand[3]	7,0 %	8,4 %
Währungsänderung[3]	– 0,4 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung[3]	6,6 %	8,4 %
II. Liquidität[4]	2,2 %	1,5 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[5]	5,6 %	5,8 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI Methode)	5,1 %	1,7 %[6]

1) Es handelt sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. Der TMW Immobilien Weltfonds wurde zum 1. Juni 2005 aufgelegt.
2) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds
3) Bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds
4) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds
5) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds
6) Annualisiert beträgt die Rendite nach BVI für das Rumpfgeschäftsjahr 2005 5,2 %.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Oktober 2005 bis zum 30. September 2006

	EUR	EUR	EUR	**EUR**
Fondsvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres				**31.096.955,25**
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen			304.661.952,97	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen			– 59.947.872,76	
Mittelaufkommen (netto)				**244.714.080,21**
Ertragsausgleich				**– 6.422.884,26**
Ordentlicher Nettoertrag				**14.503.289,96**
Realisierte Gewinne				
abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre				
bei Liquiditätsanlagen	60.015,32	0,00	60.015,32	
(davon in Fremdwährung	0,00	0,00	0,00)	
				60.015,32
Realisierte Verluste				**0,00**
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne				
bei Immobilien			1.056.094,70	
(davon in Fremdwährung			275.908,70)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			1.936.660,60	
(davon in Fremdwährung			220.190,66)	
bei Liquiditätsanlagen			2.532,00	
(davon in Fremdwährung			0,00)	
				2.995.287,30
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste				
bei Immobilien			– 742.551,70	
(davon in Fremdwährung			0,00)	
				– 742.551,70
Währungskursveränderungen				
bei Immobilien			– 176.933,40	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			– 379.253,76	
bei Liquiditätsanlagen			– 44.259,24	
				– 600.446,40
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres				**285.603.745,68**

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil mit enthalten.
Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um **Ertragsausgleichsbeträge** gekürzt und damit auf die Vermögensveränderung reduziert. Im Ergebnis führt der Ertragsausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen beeinflusst wird.

Der **ordentliche Nettoertrag** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Realisierte Gewinne oder Verluste, die sich bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen aus dem Immobilien- und Beteiligungsportfolio ergeben könnten, waren nicht auszuweisen, da im Berichtszeitraum keine Veräußerungen stattfanden.

Die **realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen** (Wertpapiere/Geldmarktinstrumente/Fondsanteile) sind der Unterschied zwischen den niedrigeren Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Liquiditätsanlagen beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftsjahr verkauften bzw. fällig gewordenen Wertpapiere/Geldmarktinstrumente/Investmentanteile bis zum Ende des Vorjahres. Mit Abzug der nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode. Soweit anlässlich der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Ausland Gewinnsteuern gezahlt wurden, mindert sich der realisierte Gewinn um den gezahlten Betrag.

Die **realisierten Verluste** werden analog zu den realisierten Gewinnen ermittelt.

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne** ergibt sich bei den **Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** aus Wertfortschreibung und Veränderung der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen, Einwertungsgewinne sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen.
Im Berichtszeitraum ist die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien und Beteiligungen in Höhe von 2.995 TEUR im Wesentlichen auf die jährliche Nachbewertung der Objekte sowie auf Einwertungsgewinne zurückzuführen.

Die **Netto-Veränderung der nicht realisierten Gewinne/ Verluste** ergibt sich **bei den Liquiditätsanlagen** aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile im Geschäftsjahr.
Zum 30. September 2006 wird unter Netto-Wertveränderung der nicht realisierte Gewinn aus der Kurswertveränderung des im Portfolio befindlichen Geldmarktfonds gezeigt.

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste** ergibt sich **bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Das oben zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne Ausgeführte gilt entsprechend.
Die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste bei Immobilien in Höhe von – 743 TEUR im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen auf die Bildung von Rückstellungen für latente Steuern sowie auf Einwertungsverluste zurückzuführen.

Insgesamt beinhalten die Netto-Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Immobilien und Beteiligungen die Zuführung zu Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne in Höhe von 1.705 TEUR[1].

Unter **Fremdwährung** sind sämtliche Nicht-EUR-Positionen zu verstehen.
Im Berichtszeitraum entfallen die Fremdwährungs-Positionen auf Schweizer Franken, Kanadische Dollar sowie auf US Dollar.

Die **Währungskursveränderungen** beziehen sich auf Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen. Bei Währungskursveränderungen ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode anzugeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist – bewertet mit dem Berichtsperiodenendkurs – in der Nettoveränderung nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien, bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und bei Liquiditätsanlagen enthalten. Bei im Berichtsjahr erworbenen Vermögensanlagen wird die Differenz aus der Bewertung mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Aktivierung und dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode angegeben.
Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt, sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht geschlossen sind. Realisierte Gewinne und Verluste aus der Schließung von Derivatgeschäften auf Währungen im Berichtszeitraum werden – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen, s. o. – berücksichtigt.

1) Zusammen mit den Rückstellungen für latente Steuern des vorigen Geschäftsjahrs in Höhe von 119 TEUR bestehen zum Stichtag Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne in Höhe von 1.824 TEUR.

Europoint III (Bild Mitte), Rotterdam, Niederlande

Vermögensaufstellung zum 30. September 2006

	EUR	EUR	**EUR**	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe S. 58 – 59)				
1. Geschäftsgrundstücke		272.178.182,83		
(davon in Fremdwährung	86.108.182,83)			
2. Grundstücke im Zustande der Bebauung		7.622.090,97		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe der Immobilien			**279.800.273,80**	97,9 %
(davon in Fremdwährung	86.108.182,83)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe S. 60 – 61)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		66.160.988,72		
(davon in Fremdwährung	23.949.968,78)			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			**66.160.988,72**	23,2 %
(davon in Fremdwährung	23.949.968,78)			
III. Liquiditätsanlagen (siehe S. 62)				
1. Bankguthaben		16.137.488,88		
(davon in Fremdwährung	282.431,29)			
2. Investmentanteile		14.939.328,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe der Liquiditätsanlagen			**31.076.816,88**	10,9 %
(davon in Fremdwährung	282.431,29)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.315.628,81		
(davon in Fremdwährung	327.387,26)			
2. Zinsansprüche		295.224,53		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Andere		3.370.636,25		
(davon in Fremdwährung	3.143.558,69)			
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			**5.981.489,59**	2,1 %
(davon in Fremdwährung	3.470.945,95)			
Summe			**383.019.568,99**	**134,1 %**
(davon in Fremdwährung	113.811.528,85)			
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		89.298.128,88		
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	89.298.128,88			
(insgesamt in Fremdwährung	50.752.128,88)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.410.039,75		
(davon in Fremdwährung	37.366,57)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		2.653.632,12		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		1.473.854,31		
(davon in Fremdwährung	94.065,00)			
Summe der Verbindlichkeiten			**94.835.655,06**	33,2 %
(davon in Fremdwährung	50.883.560,45)			
VI. Rückstellungen			**2.580.168,25**	0,9 %
davon für latente Steuern	1.824.081,75			
(insgesamt in Fremdwährung	399.274,22)			
Summe			**97.415.823,31**	**34,1 %**
(davon in Fremdwährung	51.282.834,67			
Fondsvermögen			**285.603.745,68**	**100,0 %**

Anteilwert: 53,43 EUR
Umlaufende Anteile: 5.345.576 Stück

Unter Fremdwährung sind sämtliche nicht Euro-Positionen zu verstehen.

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.

Devisenkurse per 28. September 2006:

Schweizer Franken (CHF)	1 EUR = 1,58417 CHF
Kanadische Dollar (CAD)	1 EUR = 1,41404 CAD
US Dollar (USD)	1 EUR = 1,27160 USD

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

Im ersten vollen Geschäftsjahr erfolgten sechs Direktinvestitionen in Immobilien. Im Rahmen der Akquisitionsstrategie wurden fünf **Geschäftsgrundstücke** in Deutschland, Frankreich, den Niederlanden und der Schweiz sowie ein **Grundstück im Zustand der Bebauung** in Frankreich erworben. Die im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien sind aus den Tabellen auf Seite 13 ersichtlich.

Zum 30. September 2006 ist der Fonds mit 88.360 TEUR in zwei gemischt genutzte Gewerbeimmobilien in Deutschland investiert.
Das im Ausland gehaltene Immobilienvermögen in Höhe von 191.440 TEUR entfällt mit 86.108 TEUR auf ein Bürogebäude in der Schweiz, mit 76.220 TEUR auf zwei Büroimmobilien in den Niederlanden sowie mit 21.490 TEUR auf ein Büroobjekt und mit 7.622 TEUR auf ein Grundstück im Zustand der Bebauung in Frankreich. Bei der Projektentwicklung wurden bisher Vorauszahlungen und Nebenkosten in Höhe von 7.346 TEUR sowie Bauzeitzinsen mit 276 TEUR aktiviert.

Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Immobilienankäufe sowie der Nachbewertung des Bestandsobjekts erhöhte sich das direkt gehaltene Immobilienvermögen von 26.120 TEUR auf 279.800 TEUR. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 58 bis 59 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens dar.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zusätzlich zu den Direktinvestitionen wurden im Berichtszeitraum eine 100 %-Beteiligung in Italien und zwei **Mehrheitsbeteiligungen** in den USA erworben.
Zum 30. September 2006 beträgt der Verkehrswert der über Beteiligungen gehaltenen Objekte 131.134 TEUR. Nach Abzug der Verbindlichkeiten und Rückstellungen in den Gesellschaften ergibt sich ein Beteiligungswert von 66.161 TEUR. Davon entfallen 42.211 TEUR auf Italien und 23.950 TEUR auf die USA.

Einzelangaben zu den Beteiligungsgesellschaften sowie zu den in diesen gehaltenen Immobilien werden auf Seite 13 und auf den Seiten 61 – 62 dargestellt.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 31.077 TEUR entfällt auf Bankguthaben sowie auf Investmentanteile.
Von den **Bankguthaben** in Höhe von 16.137 TEUR befinden sich 13.018 TEUR auf laufenden Bankkonten, 1.606 TEUR auf Mieteingangs- bzw. Betriebskostenkonten sowie 237 TEUR auf Kautionskonten. Des Weiteren sind Forderungen wegen Anteilabsatz in Höhe von 1.159 TEUR sowie unterwegsbefindliche Gelder in Höhe von 117 TEUR enthalten.
Die Bankguthaben betreffen mit 1.386 TEUR das Ausland, davon mit 1.104 TEUR Euro-Staaten, mit 198 TEUR die USA sowie mit 84 TEUR die Schweiz.

Darüber hinaus hält das Sondervermögen **Investmentanteile** an einem Geldmarktfonds in Höhe von 14.939 TEUR. Angaben zu den Investmentanteilen sind der Tabelle auf Seite 62 zu entnehmen.

Per 30. September 2006 weist der TMW Immobilien Weltfonds eine Brutto-Liquidität von 10,9 % aus.
Nach Abzug der gebundenen Mittel[1] in Höhe von 3.978 TEUR sowie nach Abzug von 14.280 TEUR für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % ergibt die frei verfügbare Liquidität 12.819 TEUR bzw. 4,5 % des Fondsvermögens.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Position Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 5.981 TEUR enthält **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** über 2.316 TEUR, die Mietforderungen über 980 TEUR und umlagefähige Betriebskostenforderungen mit 1.336 TEUR enthalten. Den Betriebskostenforderungen stehen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 1.571 TEUR gegenüber.

1) Gebundene Mittel: Summe Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Grundstücksbewirtschaftung, aus anderen Gründen und Rückstellungen abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung und Rückstellungen für latente Steuern

Die **Zinsansprüche** in Höhe von 295 TEUR resultieren aus einem Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaft in Italien, das im Juli 2006 aufgelöst wurde. Die Rückführung der Zinserträge wird aufgrund steuerlicher Optimierung bis zum Ende 2006 erwartet.

Die Position **Andere** in Höhe von 3.371 TEUR umfasst im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche in Höhe von 2.623 TEUR, davon resultieren 2.401 TEUR aus dem Erwerb der Immobilie in der Schweiz. Des Weiteren ist eine Anzahlung über 707 TEUR für einen Immobilienkauf in Kanada enthalten, dessen Übergang Nutzen und Lasten Ende 2006 stattfinden wird.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände betreffen mit 5.783 TEUR das Ausland, davon mit 2.729 TEUR die Schweiz, mit 707 TEUR Kanada, mit 35 TEUR die USA und mit 2.312 TEUR das Euro-Ausland.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 89.298 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien im Ausland dienen. Davon entfallen 43,2 % auf EUR-Kredite und 56,8 % auf CHF-Kredite.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** in Höhe von 1.410 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um einen Kaufpreiseinbehalt für das Objekt „Karlstraße“ in Frankfurt am Main

Die Position **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 2.654 TEUR betrifft Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 1.571 TEUR, Mietabgrenzungen in Höhe von 454 TEUR sowie ausstehende Rechnungen für Betriebskosten mit 404 TEUR. Des Weiteren sind Verbindlichkeiten wegen Kautionszahlungen von Mietern über 225 TEUR enthalten.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 1.474 TEUR betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Absicherung des ausländischen Immobilienvermögens durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 548 TEUR und Zinsverbindlichkeiten aus den Bankdarlehen über 504 TEUR. Darüber hinaus sind Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 242 TEUR und Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Fondsverwaltung und der Depotbank über 176 TEUR enthalten.

Von den gesamten Verbindlichkeiten entfallen 92.238 TEUR auf das Ausland, davon 50.884 TEUR auf die Schweiz und 41.354 TEUR auf das Euro-Ausland.

Rückstellungen

Zum Stichtag 30. September 2006 wurden Rückstellungen in Höhe von 2.580 TEUR gebildet. Die Position enthält Körperschaftssteuerrückstellungen über 627 TEUR für die Objekte in den Niederlanden sowie Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten, Instandhaltungen und nicht umlegbare Betriebskosten über 129 TEUR.
Bei ausländischen direkt gehaltenen Immobilien sowie bei Beteiligungen in den USA werden Rückstellungen für latente Steuern zu 100 % gebildet. Die Höhe wird durch den Unterschied zwischen dem aktuellen Verkehrswert und dem steuerlichen Buchwert, multipliziert mit dem jeweils zur Zeit gültigen Steuersatz, berechnet.
Die Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.824 TEUR betreffen die Objekte in Frankreich, in den Niederlanden, in der Schweiz sowie in den USA.
Zusätzlich bestehen Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.164 TEUR für die Immobilien-Gesellschaft Raptor S.r.l. in Italien. Bei einem Verkauf dieser Beteiligung geht das Fondsmanagement davon aus, dass aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen bei Immobilienan- und verkäufen in Italien die Immobiliengesellschaft als Ganzes veräußert werden wird. Das Fondsmanagement geht daher von einer Steuerbelastung in Höhe von 50 % der latenten Steuern aus.

Karlstraße, Frankfurt a. Main, Deutschland

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2006

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[1]	Erwerbsdatum
1.		Karlstraße **D** – 60329 Frankfurt am Main Karlstraße 4 – 6	G	86 % B 5 % G/H 1 % K 8 % A	07/2006
2.		Arte Fabrik **D** – 80802 München Franzstraße 7	G	34 % B 19 % G/H 26 % F 10 % K 11 % A	04/2006
3.		Le Pont Royal Cachan **F** – 94230 Cachan/Paris 191, Avenue Aristide Briand	G	91 % B 9 % K	11/2005
4.		Tour Vista **F** – 92800 Puteaux (Paris) 52/54 Quai de Dion Bouton	GB[4]	– –	12/2005
5.		Koningshof **NL** – 1062 EB Amsterdam, Delflandlaan 4 NL – 1062 HE Amsterdam, Schipluidenlaan 4, 6, 8	G/W, E[5]	91 % B 9 % K	06/2005
6.		Europoint III **NL** – 3029 Rotterdam Galvanistraat 15/Marconistraat 12 (Bürogebäude) Benjamin Franklinstraat 4, Marconistraat 20 (Parkhaus)	G, E[5]	94 % B 6 % K	10/2005

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[1]	Erwerbsdatum
7.		Centre Azur **CH** – 1202 Genf Rue du Grand-Pré 64/66	G	90 % B 3 % G/H 7 % K	09/2006

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

Verkehrswert in EUR	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattungs-merkmale
47.290.000	2006	3.607	16.133	–	L, P
41.070.000	2005	3.356 (Gebäude) 3.100 (Tiefgarage)[2]	8.690	–	L, P
21.490.000	1993/2000	3.470[3]	10.129	–	K, L, P
7.622.091	Ca. 1972/ 2004 – 2006	6.993	–	–	–
26.150.000	1966/ 1998, 1999 2001, 2002	6.047[5]	13.248[6]	130	L, P
50.070.000	Ca. 1975/ 2001 – 2003	3.038 (Bürogebäude)[5] 2.836 (Parkhaus)[7]	31.092	–	K, L, P

Verkehrswert in CHF	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattungs-merkmale
136.410.000	2005	5.957	16.817	–	K, L, P

1) Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.
2) Teileigentum
3) Volumeneigentum nach französischem Recht
4) Geplante Fertigstellung erstes Quartal 2007
5) Erbbaurecht nach niederländischem Recht
6) Korrektur aus Nachbewertung
7) Teilerbbaurecht nach niederländischem Recht

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grund-stücks	Art der Nutzung[1]	Erwerbsdatum
8.		Meridiana **I** – 40033 Casalecchio di Reno (Bologna)/Meridiana Via Aldo Moro 16 – 66 Piazza Degli Etruschi 6 – 40	Raptor S.r.l., Mailand Gesellschaftskapital: 100.000 EUR Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –	G	59 % G/H 41 % F	10/2005

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grund-stücks	Art der Nutzung[1]	Erwerbsdatum
9.		Nortel Building **USA** – 33323 Sunrise (FL) 1500 Concord Terrace (N.W. 146th Avenue)	TMW Weltfonds 1500 Concord Terrace L.P., Delaware Gesellschaftskapital: – Beteiligungsquote: 99,5 % Gesellschafterdarlehen: –	G	100 % B	05/2006
10.		Rolling Acres Plaza **USA** – 32159 The Villages (FL) 600 – 690 US Highway 441 North	TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P., Delaware Gesellschaftskapital: – Beteiligungsquote: 99,5 % Gesellschafterdarlehen: –	G	93 % G/H 7 % A	09/2006

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

1) Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des 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.
3) Korrektur aus Nachbewertung
4) Der Verkehrswert bezieht sich auf die gesamte Immobilie.

Verkehrswert in EUR	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattungs-merkmale
65.930.000	1999, 2003	19.861[2]	24.504[3]	–	L, P

Verkehrswert in USD	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche Gewerbe in qm	Nutzfläche Wohnen in qm	Ausstattungs-merkmale
42.130.000[4]	1995	89.136	16.006	–	L, K
41.200.000[4]	2005	79.338	17.593	–	

Liquiditäts- und Zinsmanagement

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 31.077 TEUR (10,9 % des Nettofondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben in Höhe von 16.138 TEUR sowie um Anteile an einem Geldmarktfonds über 14.939 TEUR.
Damit wurde erstmalig im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Teil der im TMW Immobilien Weltfonds gehaltenen Liquidität in einen Geldmarktfonds investiert. Diese Investition stellt einen weiteren Schritt im Rahmen der Verbesserung der Verzinsung der liquiden Mittel dar und wird zukünftig weiter ausgebaut werden.
Kriterien für die Auswahl des Geldmarktfonds waren insbesondere seine Größe und Historie, da diese beiden Aspekte die Möglichkeit von täglichen Zu- und Verkäufen sowie eine deutlich bessere Verzinsung gegenüber der bisherigen Tagesgeldkonten bieten.

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in der Schweiz und in den USA wurden im Berichtsjahr Devisentermingeschäfte abgeschlossen. Ihr Wert beträgt zum 30. September 2006 – 548 TEUR.

Zur Absicherung gegen Zinsschwankungen wurde ein Zins-Swap abgeschlossen, dessen Wert zum 30. September 2006 – 319 TEUR beträgt.

I. Bestand der Investmentanteile

Stand 30. September 2006

	Käufe in Stück	**Verkäufe** in Stück	**Bestand** in Stück	**Kurswert Stichtag** in EUR	**Anteil am Fondsvermögen** in %
DWS Institutional Money +	3.218	2.018	1.200	14.939.328,00	5,23 %

II. Bestand der Sicherungsgeschäfte

Stand 30. September 2006

1. Offene Positionen Devisenterminkontrakte

Nominalwert (Verkauf gegen EUR)		**Kurswert Verkauf** in EUR	**Kurswert Stichtag** in EUR	**Ergebnis am Stichtag** in EUR
CHF	52.670.000,00	37.394.391,20	37.562.964,50	– 168.573,30
CHF	3.797.891,00	2.411.359,37	2.400.357,35	11.002,02
CHF	2.625.000,00	1.861.438,09	1.872.086,23	– 10.648,14
CHF	**59.092.891,00**	**41.667.188,66**	**41.835.408,08**	**– 168.219,42**
USD	15.300.000,00	11.074.918,57	11.367.182,28	– 292.263,71
USD	14.360.000,00	9.931.530,53	10.019.250,08	– 87.719,55
USD	**29.660.000,00**	**21.006.449,10**	**21.386.432,36**	**– 379.983,26**

2. Offene Positionen Zins-Swap

Nominalwert (Verkauf gegen EUR)		**Laufzeit**	**Zinssatz** in %	**Ergebnis am Stichtag** in EUR
EUR	22.500.00,00	November 2015	4,011 %	– 319.074,00

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2005 bis zum 30. September 2006

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Erträge aus Immobilien			**8.897.585,30**	
(davon in Fremdwährung	315.355,82)			
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			**1.951.823,73**	
(davon in Fremdwährung	151.823,73)			
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen				
2.1 Erträge aus Bankguthaben			**862.606,66**	
(davon in Fremdwährung	3.923,89)			
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			**275.513,68**	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Sonstige Erträge			**368.154,54**	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe der Erträge				**12.355.683,91**
(davon in Fremdwährung	471.103,44)			
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten				
1.1 Betriebskosten		272.120,21		
(davon in Fremdwährung	23.684,66)			
1.2 Instandhaltungskosten		164.409,46		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		81.758,13		
(davon in Fremdwährung	440,71)			
1.4 Sonstige Kosten		252.025,90	**770.313,70**	
(davon in Fremdwährung	181.487,90)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			**16.375,12**	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsaufwendungen			**1.555.735,89**	
(davon in Fremdwährung	82.118,95)			
4. Ausländische Steuern			**557.098,50**	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens				
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		1.119.041,18		
5.2 Depotbankvergütung		55.083,21		
5.3 Sachverständigenkosten		15.315,32		
5.4 Sonstige Aufwendungen gem. § 13 Abs. 5 BVB		185.721,90	**1.375.161,61**	
(davon in Fremdwährung	26.813,69)			
Summe der Aufwendungen				**4.274.684,82**
(davon in Fremdwährung	314.545,91)			
III. Ertragsausgleich				**6.422.290,87**
Ordentlicher Nettoertrag				**14.503.289,96**
Total Expense Ratio (TER)				0,88 %

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 8.898 TEUR wurden durch die Mieterträge der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland mit 1.518 TEUR, in den Niederlanden mit 5.609 TEUR, in Frankreich mit 1.456 TEUR und der Schweiz mit 315 TEUR erwirtschaftet.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 1.952 TEUR betreffen die Ertragsausschüttungen der Gesellschaft in Italien mit 1.800 TEUR und der Gesellschaften in Florida, USA mit 152 TEUR.

Die **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 863 TEUR resultieren aus Zinsen für Bankguthaben, die überwiegend Anlagen in Deutschland betreffen.

Die Position **Eigengeldverzinsung** über 276 TEUR ergibt sich aus der Verzinsung des während der Bauphase eingesetzten Eigenkapitals für die Projektentwicklung „Tour Vista" in Frankreich. Es wird ein jährlicher Zinssatz von 5,0 % angesetzt.

Sonstige Erträge in Höhe von 368 TEUR ergeben sich im Wesentlichen aus Darlehenszinsen im Rahmen eines zurückgeführten Gesellschafterdarlehens an die italienische Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 295 TEUR sowie aus Auflösungen von Rückstellungen in den Niederlanden über 67 TEUR.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 770 TEUR beinhalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und Sonstige Kosten.
Die Betriebskosten ergeben sich aus nicht umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von 272 TEUR, davon entfallen 237 TEUR auf das Euro-Ausland und 24 TEUR auf die Schweiz.
Die Kosten der laufenden Instandhaltung für die Objekte in Deutschland, den Niederlanden und Frankreich betragen 164 TEUR.
Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 82 TEUR handelt es sich vorwiegend um Kosten der Hausverwaltung der deutschen und niederländischen Objekte über 74 TEUR.
Die Position Sonstige Kosten in Höhe von 252 TEUR enthält im Wesentlichen Aufwendungen nach § 13 Abs. 5 BVB über 241 TEUR, die durch nicht realisierte Objektankäufe in den USA mit 181 TEUR und in Deutschland mit 60 TEUR entstanden sind.

Die Position **Erbbauzinsen** über 16 TEUR bezieht sich auf den Erbbauzins der niederländischen Objekte.

Die **Zinsaufwendungen in Höhe von** 1.556 TEUR resultieren aus den Kosten der Fremdfinanzierung der Objekte in den Niederlanden mit 1.172 TEUR, Frankreich mit 302 TEUR und der Schweiz mit 82 TEUR.

Der Posten **Ausländische Steuern** beinhaltet Rückstellungen für Ertragssteuern in den Niederlanden in Höhe von 557 TEUR. Aufgrund hoher Abschreibungen in der Schweiz wird davon ausgegangen, dass keine Körperschaftssteuern für die Jahre 2005 und 2006 anfallen. In Frankreich wird ebenfalls aufgrund hoher Abschreibung sowie aufgrund des steuerlichen Verlustvortrags aus 2005 mit keiner Körperschaftssteuerbelastung gerechnet.

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 wurden dem Sondervermögen Ankaufsgebühren nach § 13 Abs. 3 BVB in Höhe von 5.435 TEUR in Rechnung gestellt. Diese Gebühren werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung gezeigt, sondern als Teil der Anschaffungskosten der Objekte erfasst.

Die Vergütung der Fondsverwaltung wurde mit 1.119 TEUR direkt dem Fonds, mit 268 TEUR in der Immobilien-Gesellschaft in Italien und mit 44 TEUR in den Gesellschaften in den USA belastet. Dies entspricht 0,75 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, welcher aus den Werten am Ende eines jeden Monats im Berichtszeitraum ermittelt wird.
Die Depotbankvergütung beläuft sich auf 55 TEUR und wurde im Rahmen der vertraglichen Grenzen bemessen.
Die Sachverständigenkosten entstehen im Rahmen der jährlichen Bewertung der Bestandsobjekte und betragen im Berichtszeitraum 15 TEUR.
Die Sonstigen Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB in Höhe von 186 TEUR umfassen Prüfungs-, Steuerberatungs- und Veröffentlichungskosten über 160 TEUR sowie Gebühren für Devisentermingeschäfte in Höhe von 26 TEUR.

Von den gesamten Aufwendungen entfallen 2.523 TEUR auf das Euro-Ausland, 195 TEUR auf die USA und 119 TEUR auf die Schweiz

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.[1]

Total Expense Ratio (TER)

Die Total Expense Ratio ist die Gesamtkostenquote, bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen in Prozent. Sie enthält die folgenden Positionen: Vergütung der Fondsverwaltung, Depotbankvergütung, Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

1) Im Berichtszeitraum ist im Ertragsausgleich eine Kapitalertragssteuerzahlung in Höhe von 1 TEUR enthalten.

Arte Fabrik, München, Deutschland

Berechnung der Ausschüttung

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
Ordentlicher Nettoertrag	14.503.289,96	2,7131
Realisierte Gewinne		
– bei Immobilien	0,00	0,0000
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,0000
– bei Liquiditätsanlagen	60.015,32	0,0112
Vortrag aus dem Vorjahr	510.703,09	0,0955
Einbehalt von Überschüssen gemäß § 14 Abs. 2 BVB	0,00	0,0000
Für Ausschüttung verfügbar	15.074.008,37	2,8199
Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 14 Abs. 5 BVB	0,00	0,0000
Vortrag auf neue Rechnung	640.953,17	0,1199
Für Ausschüttung vorgesehene Erträge auf 5.345.576 ausgegebene Anteile	14.433.055,20	2,7000

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2005/2006 beträgt bei 5.345.576 ausgegebenen Anteilen und einer Ausschüttung von 2,70 EUR je Anteil insgesamt 14.433 TEUR. Ausschüttungstermin ist der 10. Januar 2007.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Jobst Beckmann
Geschäftsführer

Sebastian Lohmer
Geschäftsführer

München, im Dezember 2006

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers:

Wir haben gemäß § 44 Absatz 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens TMW Immobilien Weltfonds für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2005 bis 30. September 2006 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.
Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Absatz 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 8. Dezember 2006

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kempf
Wirtschaftsprüfer

ppa. Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2005/2006 in Höhe von 2,70 EUR je Anteil erfolgt am 10. Januar 2007.

Ausschüttung

Die ausgeschütteten Erträge 2005/2006 werden steuerlich wie folgt behandelt:

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen in EUR
Ausschüttung je Anteil	2,7000	2,7000
davon steuerfrei		
Ausschüttung aus Vortrag	0,0871	0,0871
Veräußerungsgewinne	0,0107	0,0000
Steuerfreie Dividenden (§ 3 Nr. 40 EStG; 50 %)	0,1371	0,1371
Steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen [1]	1,3310	1,3310
Substanzauskehrungen (Bauzinsen)	0,0493	0,0493
Steuerfrei insgesamt	1,6152	1,6045
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge [2]	0,7087	0,7194
Zinsabschlagsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge [3]	0,5716	0,5716
Zinsabschlagsteuer bei Depotverwahrung 30 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,1809	0,1809

1) Der aus dem Ausland zufließende, aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Ertrag unterliegt dem Progressionsvorbehalt. Progressionsvorbehalt bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind. Die nach dem Doppelbesteuerungsabkommen mit den Niederlanden und Frankreich steuerbefreiten Einkünfte werden für Zwecke des Progressionsvorbehaltes gem. § 32b EStG nach steuerlichen Grundsätzen ermittelt.

2) Der Unterschied zwischen der Ausschüttung pro Anteil und der Summe aus steuerfreien und steuerpflichtigen Erträgen resultiert im Wesentlichen aus steuerlichen Abschreibungen der Immobilien des Sondervermögens. Die Abschreibung mindert die steuerliche Bemessungsgrundlage, was faktisch zu einem steuerfreien Anteil der Ausschüttung führt.

3) In die Bemessungsgrundlage für die Zinsabschlagsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge ab Geltung des InvStG nicht mehr mit einzubeziehen.

Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, handelt es sich bei den steuerpflichtigen Erträgen des Fonds um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese Erträge sind grundsätzlich im Jahr des Zuflusses zu versteuern und in der Einkommensteuererklärung in der Anlage KAP bei den inländischen Kapitalerträgen anzugeben, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Freibetrag einschließlich des Werbungskosten-Pauschbetrages von jährlich 1.421 EUR (ab 2007 801 EUR) (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.842 EUR (ab 2007 1.602 EUR) (für zusammenveranlagte Ehegatten) übersteigen.

Besteht das Einkommen ganz oder teilweise aus Einkünften aus nichtselbständiger Tätigkeit, von denen ein Steuerabzug vorgenommen worden ist, so wird eine Veranlagung zur Einkommensteuer nur durchgeführt, wenn die einkommensteuerpflichtigen Einkünfte, die nicht dem Lohnsteuerabzug unterliegen (z. B. der steuerpflichtige Anteil der Ausschüttung des Fonds), oder die Einkünfte, die dem Progressionsvorbehalt unterliegen (z. B. die anteiligen steuerfreien ausländischen Immobilieneinkünfte des Fonds), jeweils mehr als 410 EUR betragen.

Inländische und ausländische Dividenden, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger nur zur Hälfte steuerpflichtig (sog. Halbeinkünfteverfahren).

Insbesondere Miet-, Zins-, und Dividendenerträge, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden, gelten bei den Anlegern mit Ablauf des Fondsgeschäftsjahres als zugeflossen.

Zum Fondsvermögen gehören Immobilien, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus fließen aufgrund der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen i. d. R. im Ausland steuerpflichtig und fließen im Inland steuerfrei zu (Freistellungsmethode). Sie unterliegen jedoch dem Progressionsvorbehalt, d. h. die steuerfreien Einkünfte sind bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der für die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers ermittelt wird, zu berücksichtigen. Diese Einkünfte sind in der Anlage AUS in einer Summe anzugeben.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind stets steuerfrei.

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Sowohl die ausgeschütteten als auch die ausschüttungsgleichen (thesaurierten) Erträge des Geschäftsjahres gelten den Anlegern im Zeitpunkt der Ausschüttung als steuerlich zugeflossen.

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, erzielen in der Regel gewerbliche Einkünfte.

Inländische und ausländische Dividenden, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger nur zur Hälfte steuerpflichtig (sog. Halbeinkünfteverfahren). Bei Körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern werden diese Erträge in der Regel steuerfrei gestellt (5 % der Dividenden gelten jedoch als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben).

Bilanzierende Anleger haben für die Absetzung für Abnutzung (AfA) für steuerliche Zwecke einen passiven Ausgleichsposten zu berücksichtigen.

Der passive Ausgleichsposten ist im Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile aufzulösen.

Dividenden, Zinsen und Mieten, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden (ausschüttungsgleiche bzw. thesaurierte Erträge), gelten als zugeflossen. Für steuerliche Zwecke ist in Höhe der als zugeflossen geltenden Erträge ein aktiver Ausgleichsposten zu bilden. Der aktive Ausgleichsposten ist im Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile oder dann, wenn die thesaurierten Beträge zur Ausschüttung verwendet werden, aufwandswirksam aufzulösen.

Nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreie Erträge und Erträge, die dem Halbeinkünfteverfahren unterliegen, sind bei der Erstellung der Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuererklärung von dem Gewinn lt. Handels- und Steuerbilanz zu kürzen (bei Erträgen, die dem Halbeinkünfteverfahren unterliegen und die einkommensteuerpflichtigen Anlegern zufließen, sind nur 50 % dieser Erträge zu kürzen).

Die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien ausländischen Einkünfte unterliegen beim einkommensteuerpflichtigen Anleger dem Progressionsvorbehalt.

Nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreie Erträge und Erträge, die dem Halbeinkünfteverfahren unterliegen, sind bei der Erstellung der Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuererklärung von dem Gewinn lt. Handels- und Steuerbilanz zu kürzen (bei Erträgen, die dem Halbeinkünfteverfahren unterliegen und die einkommensteuerpflichtigen Anlegern zufließen, sind nur 50 % dieser Erträge zu kürzen).

Zinsabschlagsteuer

Die steuerpflichtigen Erträge unterliegen grundsätzlich der Zinsabschlagsteuer (kurz ZASt).

Das depotführende Kreditinstitut, bei dem die Anteile verwahrt werden, hat von den zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteilen bei Auszahlung an Privatkunden mit Wohnsitz im Inland grundsätzlich 30 % als Zinsabschlag einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Bei Tafelgeschäften beträgt der Zinsabschlag 35 %.

Steuerausländer erhalten die Ausschüttung ohne Steuerabzug, wenn die Anteile bei einer in- oder ausländischen Bank im Depot verwahrt werden.

Die abgeführte Zinsabschlagsteuer wird dem Anleger bescheinigt und ist als anzurechnende Steuer (inländische Kapitalertragsteuer) in die Anlage KAP einzutragen und auf die Einkommensteuer anzurechnen. Bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-(NV-)Bescheinigung oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft beim depotführenden Kreditinstitut werden die in der Ausschüttung enthaltenen zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteile in voller Höhe, bei Vorlage eines Freistellungsauftrages bis zur Höhe des Sparer-Freibetrages einschließlich Werbungskosten-Pauschbetrag (1.421 EUR (ab 2007 801 EUR)/ 2.842 EUR (ab 2007 1.602 EUR)) vom Zinsabschlag freigestellt.

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer wird auf Anweisung der Finanzverwaltung wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge je Anteil sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus sind 30 % Zinsabschlagsteuer zu errechnen.

Befinden sich die Anteile im Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme bzw. eine Vergütung vom Zinsabschlag und eine Erstattung der Kapitalertragsteuer nur durch Vorlage einer NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine entsprechende Steuerbescheinigung.

Solidaritätszuschlag

Der Solidaritätszuschlag zur Einkommen- und Körperschaftsteuer beträgt 5,5 %. Soweit Ausschüttungen oder ausschüttungsgleiche Erträge aus den Fonds-Anteilen dem Kapitalertragsteuerabzug/Zinsabschlag unterliegen, ist die einbehaltene Kapitalertrag-/Zinsabschlagsteuer Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag.

Der Solidaritätszuschlag wird in der Steuerbescheinigung gesondert ausgewiesen; er ist auf den im Rahmen der Einkommen- oder Körperschaftsteuerveranlagung endgültig festzusetzenden Solidaritätszuschlag anrechenbar. Zuviel gezahlter Solidaritätszuschlag wird erstattet.

Private Veräußerungsgeschäfte

Werden Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Eine Ausnahme gilt, wenn der aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 512 EUR betragen hat. Bei einer Veräußerung außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe Seite 71) kommen kann. Das Halbeinkünfteverfahren findet auf den Veräußerungsgewinn keine Anwendung.

Zwischengewinnbesteuerung

Seit 1. Januar 2005 kommt es wieder zur Besteuerung sog. Zwischengewinne. Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig.

Die Kapitalertragsteuer auf den Zwischengewinn beträgt 30 % bei Depotverwahrung bzw. 35 % bei Eigenverwahrung (jeweils zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Kapitalertragsteuer). Die einbehaltene Steuer ist eine Vorauszahlung auf die Einkommensteuer und in die Anlage KAP einzutragen.

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird auch beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer NV-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben unberücksichtigt: Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Vom Anleger in die Anlage KAP zur Einkommensteuererklärung aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Erträgnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Immobilien- und Aktiengewinn sind nur für Anleger, die ihre Anteile in einem Betriebsvermögen halten, anzuwenden.

Der Fonds-Immobiliengewinn beinhaltet noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten sowie realisierte und nicht realisierte Wertveränderungen ausländischer Immobilien des Sondervermögens, sofern Deutschland gemäß einem Doppelbesteuerungsabkommen auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Immobiliengewinn als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Fonds-Aktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividendenerträge, auch aus Immobilienkapitalgesellschaften, realisierte oder nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.
Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktiengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Anteile (sowie zum Bilanzstichtag) hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobilien- bzw. Anleger-Aktiengewinn zu ermitteln.

Die Differenz aus beiden Größen stellt den steuerlich relevanten besitzzeitanteiligen Immobilien- bzw. Aktiengewinn des Anlegers dar.

Für alle betrieblichen Anleger ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Immobiliengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei (unter Progressionsvorbehalt).

Für Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten und nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei; allerdings gelten 5 % dieser steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben.

Für einkommensteuerpflichtige Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, zur Hälfte steuerfrei.

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG für das am 30. September 2006 endende Geschäftsjahr für den TMW Immobilien Weltfonds (ISIN: DE 000 A0DJ32 8) Ausschüttung/Teilthesaurierung

		Privatanleger Je Anteil in EUR	Sonstiger betrieblicher Anleger Je Anteil in EUR	Kapital-gesellschaft Je Anteil in EUR
a)	**Ausschüttung**	2,7000	2,7000	2,7000
b)	**Ausgeschüttete Erträge 2006**	2,1875	2,1875	2,1875
b)	**Ausschüttungsgleiche Erträge** [1]	0,1002	0,1002	0,1002
c)	**In der Ausschüttung enthaltene**			
aa)	ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0871	0,0871	0,0871
bb)	steuerfreie Veräußerungsgewinne	0,0107	0,0000	0,0000
cc)	Dividenden gem. § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,2742	0,2742	0,0000
dd)	Dividenden gem. § 8b Abs. 1 KStG; 100 % [2][3]	0,0000	0,0000	0,2742
ee)	Veräußerungsgewinne gem. § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	Veräußerungsgewinne gem. § 8b Abs. 2 KStG; 100 % [3]	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	steuerfreie Veräußerungsgewinne von Bezugsrechten auf Freianteile	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	steuerfreie Veräußerungsgewinne aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	DBA-befreite ausländische Einkünfte (Progressionsvorbehalt)	1,3310	1,3310	1,3310
jj)	ausländische Einkünfte für anrechenbare Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	davon Halbeinkünfteverfahren (§ 3 Nr. 40 EStG; § 8b Abs. 1 KStG); 100 %	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	davon Nicht-Halbeinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	ausländische Einkünfte für fiktive Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	davon Halbeinkünfteverfahren (§ 3 Nr. 40 EStG; § 8b Abs. 1 KStG); 100 %	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	davon Nicht-Halbeinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
c)	**In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene**			
aa)	ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	steuerfreie Veräußerungsgewinne	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Dividenden gem. § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0126	0,0126	0,0000
dd)	Dividenden gem. § 8b Abs. 1 KStG; 100 % [2][3]	0,0000	0,0000	0,0126
ee)	Veräußerungsgewinne gem. § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	Veräußerungsgewinne gem. § 8b Abs. 2 KStG; 100 % [3]	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	steuerfreie Veräußerungsgewinne von Bezugsrechten auf Freianteile	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	steuerfreie Veräußerungsgewinne aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	DBA-befreite ausländische Einkünfte (Progressionsvorbehalt)	0,0613	0,0613	0,0613
jj)	ausländische Einkünfte für anrechenbare Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	davon Halbeinkünfteverfahren (§ 3 Nr. 40 EStG; § 8b Abs. 1 KStG); 100 %	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	davon Nicht-Halbeinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	ausländische Einkünfte für fiktive Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	davon Halbeinkünfteverfahren (§ 3 Nr. 40 EStG; § 8b Abs. 1 KStG); 100 %	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	davon Nicht-Halbeinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
d)	**Bemessungsgrundlage für (Ausschüttung und ausschüttungsgleicher Ertrag)**			
aa)	Zinsabschlagsteuer	0,5979	0,5979	0,5979
bb)	Kapitalertragsteuer	0,0000	0,0000	0,0000
e)	**Betrag der (Ausschüttung und ausschüttungsgleicher Ertrag)**			
aa)	Zinsabschlagsteuer	0,1794	0,1794	0,1794
aa)	Solidaritätszuschlag auf Zinsabschlagsteuer	0,0099	0,0099	0,0099
bb)	Kapitalertragsteuer	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	Solidaritätszuschlag auf Kapitalertragsteuer	0,0000	0,0000	0,0000
f)	**Ausländische Steuern**			
aa)	anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
aa)	davon auf Erträge Halbeinkünfteverfahren (§ 3 Nr. 40 EStG; § 8b Abs. 1 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
aa)	davon auf Erträge Nicht-Halbeinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	abziehbare ausländische Steuern (§ 34c Abs. 3 EStG)	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	davon auf Erträge Halbeinkünfteverfahren (§ 3 Nr. 40 EStG; § 8b Abs. 1 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	davon auf Erträge Nicht-Halbeinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
g)	**Betrag der Absetzung für Abnutzung / Substanzverringerung (Ausschüttung und ausschüttungsgleicher Ertrag)**	0,4860	0,4860	0,4860
h)	**Körperschaftsteuerminderungsbetrag (i. S. d. § 37 Abs. 3 KStG)**	0,0000	0,0000	0,0000

1) Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 30. September 2006 als zugeflossen.
2) Es handelt sich um Bruttowerte vor Berücksichtigung von § 8b Abs. 3 KStG i. V. m. §§ 2 und 3 InvStG.
3) Da § 8b Abs. 7 und 8 KStG für bestimmte Fälle die Anwendung von § 8b Abs. 1 und 2 KStG ausschließt, erfolgt insoweit in den Zeilen c) dd) bzw. c) ff) keine Angabe.

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Ermittlung der steuerlichen Angaben

Die Investmentgesellschaft TMW Pramerica Property Investment GmbH (nachfolgend: die Gesellschaft) hat die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (nachfolgend: Ernst & Young) beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Buchführung und des geprüften Jahresberichtes für das Investmentvermögen TMW Immobilien Weltfonds für den Zeitraum vom 1. Oktober 2005 bis 30. September 2006 die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft, für das Investmentvermögen TMW Immobilien Weltfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrages.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt.

Diese Bescheinigung wurde für die Gesellschaft zum Zwecke der Veröffentlichung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG erstellt. Sie darf ohne schriftliche Zustimmung von Ernst & Young nicht für andere Zwecke verwendet werden.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG gilt für diese Bescheinigung die Haftungsbeschränkung nach § 323 HGB sinngemäß. Daher besteht die Verantwortung von Ernst & Young für die Durchführung des Auftrages und den Inhalt dieser Bescheinigung nur gegenüber der Gesellschaft, nicht aber gegenüber Dritten.

München, im Dezember 2006

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hubert Kratzer ppa. Martina Sradj

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

Handelsregister: München HRB 149356
Stammkapital: TEUR 25[1]
Haftendes Eigenkapital: TEUR 2.978[1]

Geschäftsführung

Jobst Beckmann
Dr. Tilman Hickl (bis 21. August 2006)
Sebastian Lohmer (ab 4. Juli 2006)

Aufsichtsrat

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 (bis 28. Juni 2006)
Director Business Development der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH

Georg von Werz (ab 28. Juni 2006)
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

Victoria Shigehira Sharpe
Managing Director, International
Pramerica Real Estate Investors, Parsippany, USA

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 Brönner, 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

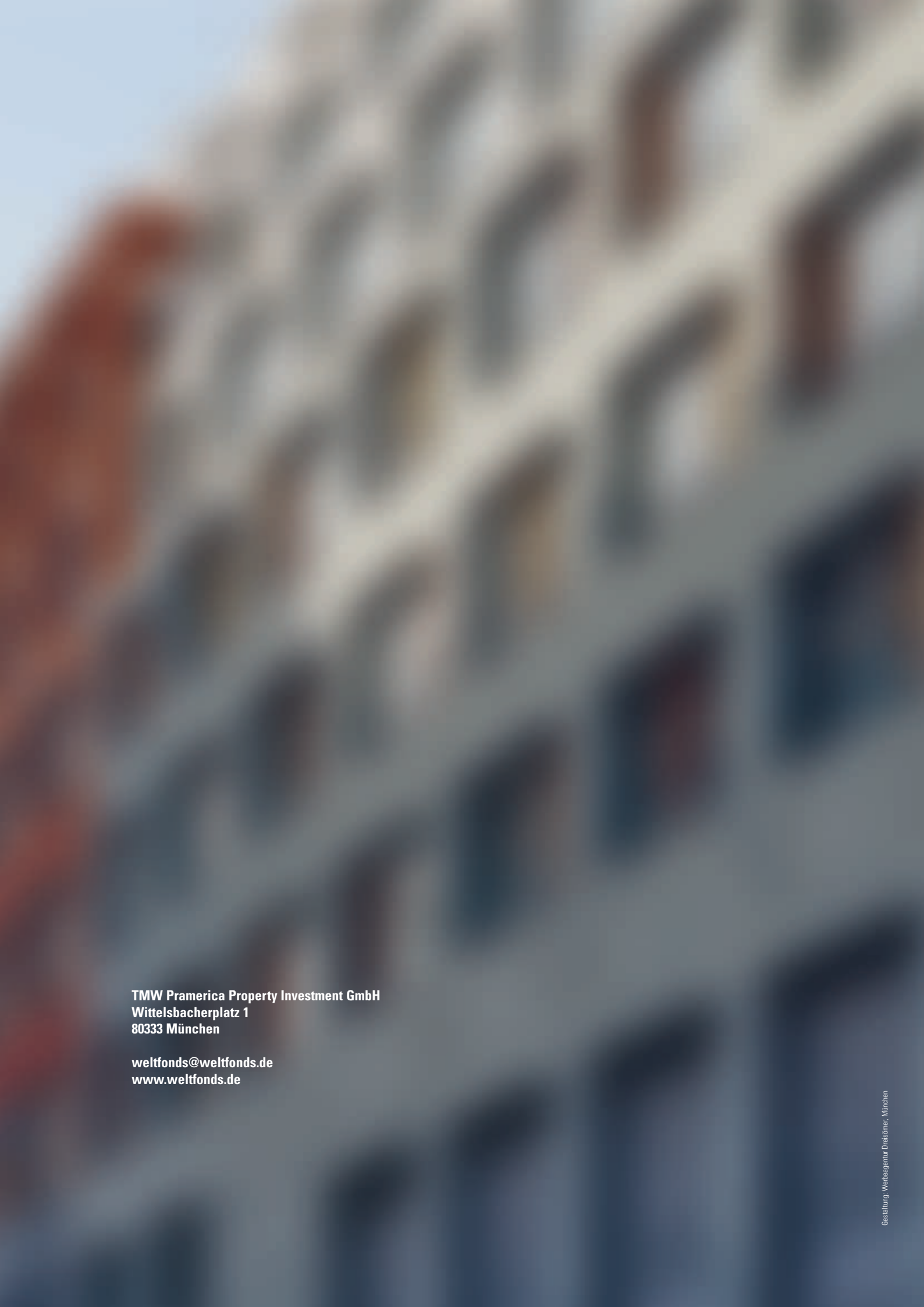
Dipl.-Ing. Dipl.-Volkswirt Dr. Ralf Engel, Münster
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

weltfonds@weltfonds.de
www.weltfonds.de

Gestaltung: Werbeagentur Dreissmer, München