TMW Immobilien Weltfonds

Offener Immobilienfonds

Halbjahresbericht zum 31. März 2008 und Verkaufsprospekt einschließlich Vertragsbedingungen

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Pramerica

Auf einen Blick: Kennzahlen des TMW Immobilien Weltfonds

	Stand 31. März 2008	Stand 30. September 2007	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	735.389	525.732	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.123.815	793.658	TEUR
Nettomittelzufluss	215.069	229.467	TEUR
Investitionsquote [1]	152,8	151,0	%
Finanzierungsquote [2]	41,7	41,9	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt [3]	931.814	639.846	TEUR
davon direkt gehalten	522.975	389.247	TEUR
davon im Bau	74.301	15.745	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	408.837	250.599	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	23	13	
davon direkt gehalten	12	7	
davon im Bau / Umbau	5	1	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11	6	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	10	4	
Verkäufe von Objekten	–	1	
Vermietungsquote [4]	99,5	98,9	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	174.199	136.903	TEUR
Gebundene Mittel [5]	109.258	55.964	TEUR
Freie Liquidität [6]	64.941	80.939	TEUR
Liquiditätsquote [7]	8,8	15,4	%
Wertentwicklung (BVI-Methode) [8]			
für ein Jahr	6,1	6,2	%
seit Auflage am 01. Juni 2005	16,3	13,5	%
seit Auflage am 01. Juni 2005 p. a.	5,7	5,8	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	13.836.327	9.753.349	Stück
Rücknahmepreis / Anteilwert	53,15	53,90	EUR
Ausgabepreis	55,81	56,60	EUR

Auflage des Fonds:	01. Juni 2005
ISIN:	DE 000 A0DJ32 8
WKN:	A0DJ32
Internet:	www.weltfonds.de

1) Fondsvermögen brutto bezogen auf Fondsvermögen netto
2) Summe Kredite bezogen auf Immobilienvermögen gesamt
3) Summe Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und indirekt gehaltenen Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; bei im Bau befindlichen Immobilien: Berücksichtigung von Kaufpreis, Anschaffungskosten und getätigten Baukosten
4) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag, stichtagsbezogen
5) Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen
6) Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
7) Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto
8) Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

Crystal Tower, Amsterdam, Niederlande

Inhaltsverzeichnis

Bericht der Fondsverwaltung 5
Anlagestrategie 6
Portfoliostruktur 8
Entwicklung des Weltfonds 9
Anlegerstruktur 13
Immobilienzugänge 14
Projektentwicklungen 16

Immobilienzugänge 18

Immobilienbestand 38

Kreditmanagement 64

Währungsrisiken und Währungssicherung 68

Bestand der Liquidität 71

Vermietung 72

Ausblick 76

Vermögensaufstellung 78

Erläuterung zur Vermögensaufstellung 79

Immobilienverzeichnis 82

Ertrags- und Aufwandsrechnung 90

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung 91

Gremien 93

Verkaufsprospekt 95
Allgemeine Vertragsbedingungen 137
Besondere Vertragsbedingungen 145

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Halbjahresbericht informiert Sie die Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH über die Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds im dritten Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2007 bis zum 31. März 2008.

Anmerkungen zum Berichtszeitraum

Der TMW Immobilien Weltfonds hat seine Anlagestrategie im Berichtszeitraum mit Neuerwerbungen in den Niederlanden, Argentinien, USA und Polen sowie Projektentwicklungen in Frankreich, Finnland und Chile erfolgreich fortgesetzt. Detaillierte Informationen zu den Neuerwerbungen und den Projektentwicklungen finden Sie im Kapitel Immobilienzugänge bzw. Immobilienbestand.

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 209,7 Mio. EUR auf 735,4 Mio. EUR, die Nettomittelzuflüsse betrugen 215,1 Mio. EUR. Die Wertentwicklung nach der BVI-Methode betrug in den letzten zwölf Monaten 6,1 %.[1, 2]

Im Mai 2007 wurde die Ausgabe neuer Anteile aus Liquiditätsgründen ausgesetzt, um die Wertentwicklung unserer Anleger nicht zu verwässern. Seit dem 07. Februar 2008 können neue Anteile wieder gezeichnet werden.

Dr. Ulrich Nack
Geschäftsführer

Sebastian Lohmer
Geschäftsführer

Jobst Beckmann
Geschäftsführer

Von der Kreditkrise war der Fonds im Berichtszeitraum nicht betroffen, da keine nennenswerten Abwertungen stattgefunden haben. Auch war der Fonds in Märkten mit größeren Preiskorrekturen z. B. in Großbritannien nicht investiert. Gleichwohl wird die Kreditkrise aber auch als Chance gesehen, zu günstigeren Konditionen in neue Märkte einzusteigen.

Die Bedeutung der ökologischen Nachhaltigkeit von Immobilien nimmt in Zeiten des Klimawandels ständig zu. Niedrigere Emissionen tragen nicht nur dazu bei, die Umweltbelastung zu reduzieren, auch die Mieter und der Fonds profitieren davon durch geringere Energiekosten bzw. durch besser vermarktbare Gebäude. Ein wichtiger Aspekt bei Investitionsentscheidungen des TMW Immobilien Weltfonds ist daher die ökologische Nachhaltigkeit der Immobilien, bei Neuerwerbungen genauso wie bei der nachträglichen Zertifizierung. Dabei sollte der finanzielle Aufwand und ökologische Ertrag in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Wir haben als junger, im Aufbau befindlicher Fonds die große Chance, ökologische Aspekte sowohl beim Neuerwerb als auch in der Bestandsverwaltung besonders zu berücksichtigen. Dieser Leitlinie fühlen wir uns mit unseren Dienstleistungspartnern verpflichtet.

Um unseren Anlegern einen Überblick über die ökologischen Komponenten des Portfolios zu geben, haben wir unsere Berichterstattung im Kapitel „Immobilienbestand" mit dem Unterkapital „ökologische Nachhaltigkeit" ergänzt.

1) Bezogen auf den Zeitraum vom 01.04.2007 bis 31.03.2008; Nach Berechnungsmethode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
2) Dies ist keine Aussage über die zukünftige Wertentwicklung des Fonds.

Bericht der Fondsverwaltung

Anlagestrategie des TMW Immobilien Weltfonds

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.

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

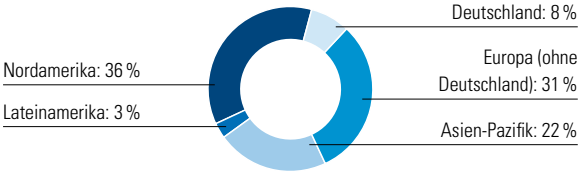
Im Rahmen dieser Analyse werden die Chancen und Risiken der Investitionsländer bewertet. Neben der Entwicklung der Immobilienmärkte spielen politische, volkswirtschaftliche und bevölkerungsspezifische Faktoren eine Rolle. Da der Sicherheitsaspekt im Vordergrund steht, werden Zielmärkte bevorzugt, deren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

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

Weltweite Anlagemöglichkeiten

Das größte Potenzial gewerblich genutzter Immobilien liegt 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, 2007

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, ökologische Aspekte usw.

Der TMW Immobilien Weltfonds investiert vorwiegend in langfristig vermietete Immobilien in etablierten Lagen von Primär-, aber auch Sekundärstandorten. Da die Bonität der Mieter entscheidend für die Nachhaltigkeit der zukünftigen Mieterträge ist, wird diese immer in der Regel von Konzernverbundenen Mitarbeitern vor Ort sorgfältig geprüft. Eine weitere Risikominderung wird durch die in der Anlagestrategie vorgesehene Streuung nach Nutzungsarten erreicht. Schwerpunkte sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien, selektiv aber auch Logistik- und 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 Objekts wird permanent überprüft. Ist es sinnvoll, das Objekt weiter im Fonds zu halten? Oder sollte es besser verkauft werden, um gegebenenfalls einen Veräußerungsgewinn zu realisieren oder aufkommende Risiken zu vermeiden? Dieses Vorgehen gilt für unser gesamtes Immobilien-Portfolio.

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

Der TMW Immobilien Weltfonds wird von München aus gesteuert. Die operative Umsetzung der Fondsstrategie erfolgt durch konzernverbundene Immobilienspezialisten an 17 weiteren Standorten weltweit.

Karlstraße, Frankfurt, Deutschland

Bericht der Fondsverwaltung

Portfoliostruktur

Wertentwicklung [1]

Am 31. März 2008 beträgt der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines TMW Immobilien Weltfonds Anteils 53,15 EUR, der Ausgabepreis 55,81 EUR.

Unter Berücksichtigung der am 09. Januar 2008 erfolgten Ausschüttung von 2,05 EUR je Anteil erhöhte sich der Anteilwert in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres um 1,30 EUR.

In den letzten zwölf Monaten erzielte der Fonds eine Wertentwicklung von 6,1 % [2] (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.). Seit Auflegung des Fonds am 01. Juni 2005 beträgt der Anlageerfolg 16,3 %, dies entspricht einer annualisierten Rendite von 5,7 % p. a.

Fondsvermögen und Mittelzuflüsse

Im Berichtszeitraum vom 01. Oktober 2007 bis zum 31. März 2008 wurden 4.917.861 Anteile im Wert von 259.772 TEUR ausgegeben und 832.665 Anteile in Höhe von 44.703 TEUR zurückgenommen. Daraus resultiert ein Nettomittelzufluss von 215.069 TEUR im ersten Geschäftshalbjahr.

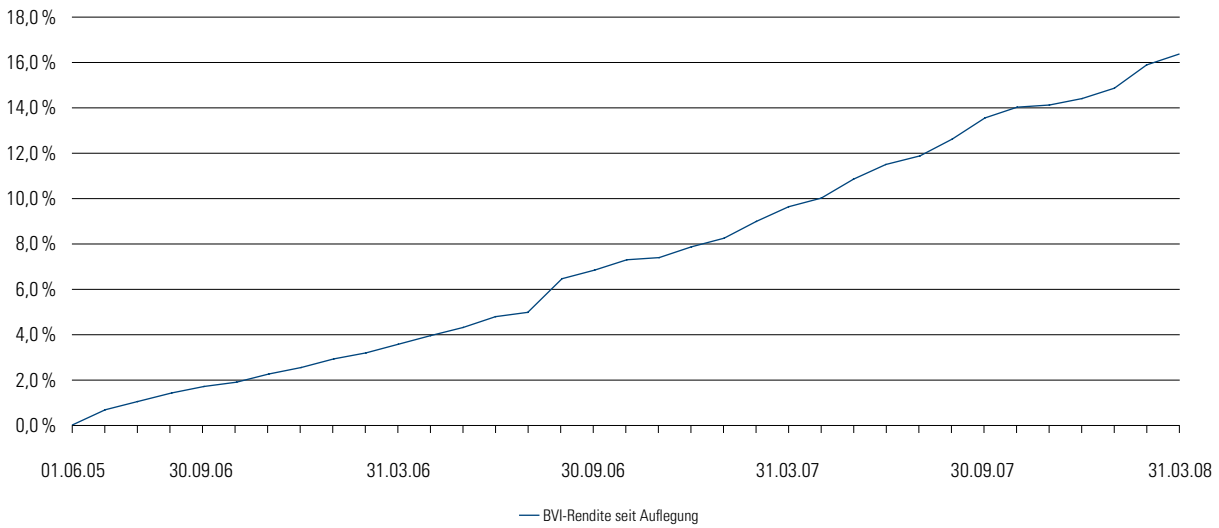
Am 09. Januar 2008 wurden insgesamt 19.887 TEUR ausgeschüttet. Bei 9.700.765 ausgegebenen Anteilen am Tag der Ausschüttung entspricht dies einer Ausschüttung von 2,05 EUR je Anteil. Die Ausschüttungsrendite beläuft sich auf 3,8 %. [3]

Somit stieg in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2007 / 2008 das Fondsvermögen gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres um 209.657 TEUR auf 735.389 TEUR.

Liquidität

Zum Stichtag betragen die liquiden Mittel 174.199 TEUR. Nach Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Bauvorhaben, der für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel, der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen ergeben die verfügbaren Mittel 64.941 TEUR bzw. 8,8 % des Fondsvermögens.

Wertentwicklung (BVI-Rendite) des TMW Immobilien Weltfonds seit Auflegung



1) Dies ist keine Aussage über die zukünftige Wertentwicklung des Fonds.
2) Bezogen auf den Zeitraum vom 01.04.2007 bis 31.03.2008; Nach Berechnungsmethode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
3) Ausschüttung bezogen auf den Anteilwert zum 30.09.2007

Entwicklung des Weltfonds

	31.03.2008 in TEUR	30.09.2007 in TEUR	31.03.2007 in TEUR	30.09.2006 in TEUR
Immobilien	522.975	389.247	394.412	279.800
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	213.008	102.529	89.538	66.161
Liquiditätsanlagen	174.199	136.903	141.554	31.077
Sonstige Vermögensgegenstände	70.240	70.095	48.181	5.981
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 245.032 [1]	– 173.042 [2]	– 171.668 [3]	– 97.415 [4]
Fondsvermögen	735.389	525.732	502.017	285.604
Nettomittelzufluss im Berichtszeitraum	215.069	229.467	224.085	244.714
Umlaufende Anteile	13.836.327	9.753.349	9.644.345	5.345.576
Anteilwert	53,15	53,90	52,05	53,43
Ausschüttung je Anteil	–	2,05	–	2,70
Tag der Ausschüttung	–	09.01.2008	–	10.01.2007

Immobilienvermögen

Im laufenden Geschäftsjahr 2007 / 2008 wurden zehn Objekte erworben (darunter vier Projektentwicklungen). Unter weiterer Berücksichtigung der jährlichen Nachbewertung der Fondsimmobilien sowie der Devisenkursänderungen erhöhte sich das Immobilienvermögen einschließlich der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte von 639.846 TEUR zum 30. September 2007 auf 931.814 TEUR zum 31. März 2008.

Das Immobilienvermögen errechnet sich aus der Summe der gutachterlichen Verkehrswerte aller direkt gehaltenen Immobilien sowie der über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien gemäß Beteiligungsanteil. Bei Projektentwicklungen werden die bereits gezahlten Kaufpreisraten sowie Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Positionen in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs vom 28. März 2008 bewertet.

Zum 31. März 2008 befinden sich 23 Objekte im Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds, davon werden zwölf Objekte direkt und elf über Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Eine Übersicht aller Fondsobjekte entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis auf den Seiten 82–89.

1) Darin sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 10.204 TEUR enthalten.
2) Darin sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 8.154 TEUR enthalten.
3) Darin sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 4.058 TEUR enthalten.
4) Darin sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.824 TEUR enthalten.

Bericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Der TMW Immobilien Weltfonds weist eine ausgewogene geografische Verteilung seines Immobilienvermögens auf.

Im Berichtszeitraum erweiterte der TMW Immobilien Weltfonds seine geografische Allokation durch Ankäufe in Argentinien, Chile, Finnland und Polen. Weitere Fondsobjekte befinden sich in Deutschland, Frankreich, Italien, den Niederlanden, der Schweiz, den USA sowie Kanada.

Somit verteilt sich das direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen zum 31. März 2008 auf insgesamt sieben Länder in Europa, zwei Länder in Nordamerika sowie zwei Länder in Südamerika.

Mit 16,6 % des gesamten Immobilienvolumens stellt Frankreich den größten Anteil am Immobilienportfolio dar. Das in Frankreich gehaltene Immobilienvermögen in Höhe von 154.482 TEUR beinhaltet die Bestandsimmobilie „Tour Vista" in Puteaux / Paris sowie die im Berichtszeitraum neu erworbenen Projektentwicklungen „Tour Gallieni" in Bagnolet / Paris und „L'Avancée" in Créteil / Paris.

In den Niederlanden befindet sich mit 15,5 % ein weiterer Investitionsschwerpunkt des TMW Immobilien Weltfonds. Durch den Erwerb der Büroimmobilie „Crystal Tower" in Amsterdam erhöhte sich das niederländische Immobilienvermögen auf 144.535 TEUR (drei Immobilien).

Mit einem Anteil von 14,5 % am Immobilienvermögen stellen die USA den drittwichtigsten Immobilieninvestitionsstandort des Fonds dar. Der Wert des US-amerikanischen Immobilienportfolios erhöhte sich durch den Erwerb eines Büroimmobilienpaketes in Dullas (Sterling), Virgina (Großraum Washington) auf 134.794 TEUR (vier Immobilien).

Das Schweizer Immobilienvermögen in Höhe von 123.705 TEUR (zwei Immobilien) stellt 13,3 % des Immobilienvermögens des Fonds dar, gefolgt von Deutschland mit einem Anteil von 11,9 % am Immobilienvermögens bzw. 110.852 TEUR (drei Immobilien).

An sechster Stelle liegt das Immobilienvermögen in Kanada mit 79.949 TEUR (zwei Immobilien), das entspricht 8,6 % des Immobilienvolumens des Fonds.

Das Immobilienvermögen in Italien mit 66.200 TEUR (eine Immobilie) bzw. 7,1 % liegt auf Platz sieben der geografischen Verteilung der Immobilienstandorte.

In Argentinien befindet sich eine Immobilie mit einem Verkehrswert von 48.338 TEUR. Dies entspricht einem Anteil von 5,2 % am Gesamtvermögen.

Auf den letzten drei Plätzen liegen die Investitionen in Polen mit einem Immobilienvermögen von 43.202 TEUR (zwei Immobilien), das entspricht 4,6 %, und Finnland mit 2,3 %, was einem Immobilienvermögen von 21.410 TEUR (eine Immobilie) entspricht, sowie Chile mit einem Immobilienvermögen von 4.347 TEUR bzw. 0,5 % (eine Immobilie).

Somit ist der TMW Immobilien Weltfonds zum 31. März 2008 zu 88,1 % im Ausland investiert, davon entfallen 59,4 % auf Europa (Frankreich, Italien, Niederlande, Schweiz, Polen, Finnland), 23,0 % auf Nordamerika (Kanada, USA) sowie 5,7 % auf Südamerika (Argentinien, Chile).

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien[1]

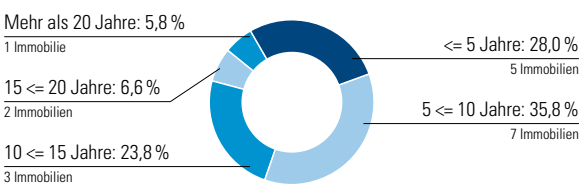
		Verkehrswert	Anzahl Immobilien
Frankreich	16,6 %	154.482 TEUR	3
Niederlande	15,5 %	144.535 TEUR	3
USA	14,5 %	134.794 TEUR	4
Schweiz	13,3 %	123.705 TEUR	2
Deutschland	11,9 %	110.852 TEUR	3
Kanada	8,6 %	79.949 TEUR	2
Italien	7,1 %	66.200 TEUR	1
Argentinien	5,2 %	48.338 TEUR	1
Polen	4,6 %	43.202 TEUR	2
Finnland	2,3 %	21.410 TEUR	1
Chile	0,5 %	4.347 TEUR	1

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

Das Immobilienportfolio des TMW Immobilien Weltfonds zeichnet sich durch seinen jungen Objektbestand aus. 28,0 % des Immobilienvermögens sind jünger als fünf Jahre (fünf Immobilien). Weitere 35,8 % der Immobilien besitzen ein wirtschaftliches Alter zwischen fünf und zehn Jahren (sieben Immobilien), 23,8 % zwischen zehn und fünfzehn Jahren (drei Immobilien). Lediglich 12,4 % des Immobilienportfolios ist zwischen 15 und 23 Jahren alt (drei Immobilien).

Das wirtschaftliche Alter ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der Restnutzungsdauer. Im Bau befindliche Objekte werden nicht berücksichtigt.

Altersstruktur der Fondsimmobilien[2]

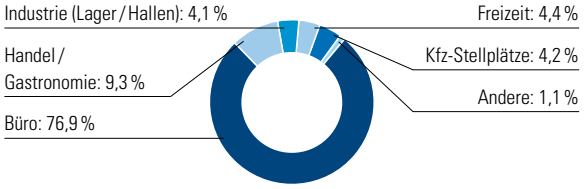


Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Im vergangenen Geschäftsjahr erwarb der TMW Immobilien Weltfonds vier Bürogebäude, zwei Logistikimmobilien sowie drei Büroprojektentwicklungen und eine gemischt genutzte Immobilienprojektentwicklung. Somit beinhaltet das Bestandsportfolio fertig gestellter Immobilien zum Berichtsstichtag zwölf Büroobjekte, zwei Einkaufszentren, zwei gemischt genutzte Immobilien sowie zwei Logistikimmobilien. Das Projektentwicklungsportfolio besteht aus einer Hotelprojektentwicklung sowie vier Büroprojektentwicklungen und einer gemischt genutzten Immobilie.

Damit liegen die Schwerpunkte im Portfolio auf den Nutzungsarten Büro mit 76,9 % des Jahresnettosollmietertrags sowie Handel / Gastronomie mit 9,3 %.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien[3]



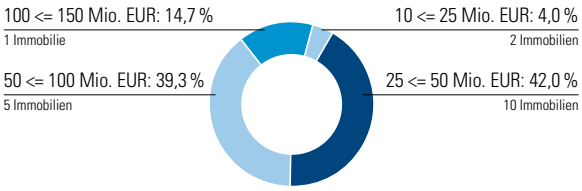
1) Aufteilung nach Verkehrswerten direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; inklusive im Bau befindlicher Immobilien
2) Aufteilung nach Verkehrswerten direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; exklusive im Bau befindlicher Immobilien; das wirtschaftliche Alter wird auf Basis der Restnutzungsdauer laut Gutachten ermittelt.
3) Aufteilung nach Jahresnettosollmietertrag direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; exklusive im Bau befindlicher Immobilien

Bericht der Fondsverwaltung

Größenklassen der Fondsimmobilien

Das Fondsmanagement des TMW Immobilien Weltfonds achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, d. h. leicht handelbare Investitionsgrößen. Über 80 % der Fondsimmobilien haben deshalb eine Größe zwischen 25 und 100 Mio. EUR. Kleiner als 25 Mio. EUR sind zwei Immobilien und größer als 100 Mio. EUR ist lediglich eine Immobilie, wodurch Klumpenrisiken vermieden werden.

Größenklassen der Fondsimmobilien [1]



1) Aufteilung nach Verkehrswerten laut Gutachten

Vermietungssituation der Fondsimmobilien

Die Vermietungsquote des TMW Immobilien Weltfonds, ermittelt auf Basis des Jahresbruttosollmietertrags, beläuft sich zum 31. März 2008 auf 99,5 %. In dieser Berechnung wurden die Hotelprojektentwicklung, die bereits zu 100 % vorvermietet ist, sowie die anderen Projektentwicklungen nicht berücksichtigt.

Im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (30. September 2007) konnte die Vermietungsquote von 98,9 % um 0,6 % gesteigert werden. Dies ist insbesondere auf die Neuerwerbungen in Argentinien, USA, Polen und Amsterdam (Vermietungsquote jeweils 100,0 %) sowie die Steigerung der Vermietungsquote in Italien um 1,0 % auf 99,5 % und Kanada um 1,4 % auf 99,8 % zurückzuführen.

In den Erläuterungen zu den Immobilienzugängen (ab Seite 18) sowie zum Immobilienbestand (ab Seite 38) finden Sie die Vermietungsquoten der einzelnen Objekte.

Schützenstraße, Pfäffikon bei Zürich, Schweiz

Anlegerstruktur

Mit dem vorliegenden Halbjahresbericht legen wir auf der Grundlage des vom BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) herausgegebenen Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten (Stand 31. März 2007) die uns bekannte Anlegerstruktur des TMW Immobilien Weltfonds offen. Die vonseiten des Fondsmanagements des TMW Immobilien Weltfonds gemachten Angaben entsprechen dabei dem Standard und den Vorgaben des BVI.

Anmerkung zur Veröffentlichung

Die Datengrundlage für die Ermittlung der Bestände und der sich dahinter befindenden Anleger bilden u. a. die quartalsweise erstellten Abrechnungen der an unsere Vertriebspartner gezahlten Bestandsfolgeprovisionen. Zusätzlich erhalten wir separate Aufstellungen aller bei Clearstream* verwahrten Fondsanteile sowie Einzelaufstellungen über Marktteilnehmer, die nicht unmittelbar mit uns kooperieren.

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH (Kapitalanlagegesellschaft) übernimmt für die Richtigkeit dieser Angaben keine Gewähr.

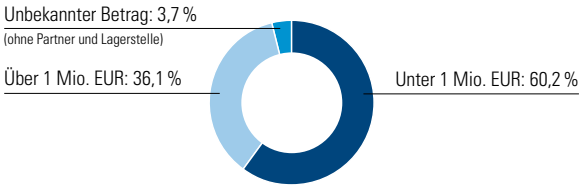
Ergänzende Ausführungen zum Vertriebskonzept

Am 07. Februar 2008 haben wir, genau neun Monate nach der Aussetzung der Ausgabe neuer Anteilscheine, den TMW Immobilien Weltfonds wieder für Neuanlagen geöffnet. Die seit Anfang an bestehende Regelung für institutionelle Anleger, deren Investitionen wir mit separaten Rückgabeankündigungen versehen, ist unverändert geblieben. Diese Regelung betrifft gleichfalls alle Einzelorders mit einem Volumen größer 500 TEUR.

Der TMW Immobilien Weltfonds weist 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 über 1 Mio. EUR weisen wir auch die im TMW Immobilien Weltfonds investierten Dachfonds-Gesellschaften 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 und somit dieser Anlegergruppe zugeordnet werden.

Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 31. März 2008



*) Clearstream Banking S.A. ist eine im Jahre 2000 aus der Fusion der Deutsche Börse Clearing AG (vormals Deutscher Kassenverein AG) und Cedel International hervorgegangene Verwahr- und Glearinggesellschaft mit Sitz in Luxemburg.

Bericht der Fondsverwaltung

Immobilienzugänge

Im Berichtszeitraum wurden vier Grundstücke im Zustand der Bebauung (Projektentwicklungen) direkt erworben. Darüber hinaus erwarb der Fonds eine Bestandsimmobilie als Direktinvestition sowie fünf weitere Immobilien über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Zum 31. März 2008 beläuft sich der Verkehrswert aller Neuerwerbungen auf 294.921 TEUR.

Im November 2007 investierte der TMW Immobilien Weltfonds erstmals in Argentinien. Über eine 100 %-Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A" erwarb der Fonds das Bürogebäude „Colonos Plaza" in Buenos Aires mit einem Verkehrswert von insgesamt 48.338 TEUR zum 31. März 2008. Ebenfalls im November 2007 wurde in ein Immobilienpaket an zwei Standorten „Orbital Sciences Campus" und „Broad Run Building E" über die Grundstücksgesellschaft „TMW Weltfonds Loudoun L.P." in Dulles (Sterling), Großraum Washington D.C., mit einem Gesamtverkehrswert von insgesamt 81.777 TEUR investiert.

Im Dezember 2007 wurden zwei Projektentwicklungen in Finnland und Frankreich direkt erworben. Auf dem Baugrundstück in der französischen Gemeinde Créteil, Großraum Paris, werden bis Ende 2009 zwei Bürogebäude mit insgesamt ca. 11.900 m² Nutzfläche entstehen. Zum Berichtsstichtag wurden 1.063 TEUR Erwerbsnebenkosten aktiviert. Auf dem Baugrundstück im Stadtteil Pitäjänmäki der finnischen Hauptstadt Helsinki wird bis Anfang 2009 ebenfalls ein Bürogebäude mit einer Nutzfläche von ca. 10.000 m² entstehen. Zum 31. März 2008 wurden Erwerbskosten von 21.410 TEUR aktiviert. Dieser Betrag enthält die ersten Kaufpreisraten sowie verauslagte Erwerbsnebenkosten.

Im Januar 2008 tätigte der Fonds seine erste Investition in Polen mit dem Erwerb des Logistikportfolios „Raben". Das Portfolio besteht aus mehreren Immobilien an zwei Standorten in den Städten Gadki, Großraum Posen, und Grodzisk Mazowiecki, Großraum Warschau. Die Immobilien werden über eine 100 %-Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Simona Investments Sp.zo.o." gehalten. Zum Berichtsstichtag beträgt der Gesamtverkehrswert der Immobilien 43.202 TEUR.

Im Februar 2008 wurde das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds um eine weitere, direkt gehaltene Projektentwicklung in Frankreich sowie eine direkt gehaltene Bestandsimmobilie in Amsterdam erweitert. Die Projektentwicklung „Tour Gallieni" in der Gemeinde Bagnolet, Großraum Paris, mit einer Nutzfläche von ca. 26.600 m² wird bis Ende 2009 fertig gestellt. Zum Berichtsstichtag wurden Erwerbskosten von 27.419 TEUR aktiviert. Der Betrag enthält eine Kaufpreisanzahlung sowie verauslagte Erwerbsnebenkosten. In Amsterdam erwarb der Fonds die Büroimmobilie „Crystal Tower" mit einem Verkehrswert von 67.365 TEUR zum 31. März 2008.

Im März 2008 investierte der TMW Immobilien Weltfonds erstmals in Chile. Die direkte gehaltene Projektentwicklung „Felix de Amesti" mit einer Nutzfläche von ca. 21.900 m² liegt im Stadtteil Las Condes der Landeshauptstadt Santiago de Chile und wird bis Ende 2009 fertig gestellt. Zum Berichtsstichtag wurden 4.347 TEUR Anschaffungskosten aktiviert. Der Betrag enthält die erste Kaufpreisanzahlung sowie verauslagte Erwerbsnebenkosten.

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang	Detailinformationen
1. Niederlande	1043 DP Amsterdam Orlyplein 10	Geschäftsgrundstück	Februar 2008	Seite 18
2. Finnland	00380 Helsinki Kutomotie 2	Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung	Dezember 2007	Seite 20
3. Frankreich	94000 Créteil 15 Avenue Ferdinand Pouillon, Rue Auguste Oerret, Rue Clause Nicolas Ledoux	Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung	Dezember 2007	Seite 22
4. Frankreich	93170 Bagnolet 78 / 80 / 82 Avenue du Général de Gaulle	Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung	Februar 2008	Seite 24

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang	Detailinformationen
5. Chile	Santiago de Chile Avenida Apoquindo Nr. 4501	Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung	März 2008	Seite 36

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

Land	Lage des Grundstücks	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Bestandsübergang	Detailinformationen
1. Argentinien	Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A.	Buenos Aires	100,00 %	November 2007	Seite 26
2. Polen	Simona Investments Sp. z o.o.	Warschau	100,00 %	Januar 2008	Seite 28–31
3. USA	TMW Weltfonds Loudoun LP	Delaware	99,50 %	November 2007	Seite 32

Bericht der Fondsverwaltung

Projektentwicklungen

Im Berichtszeitraum wurden vier Projektentwicklungen für das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds erworben. Damit sind derzeit fünf laufende Bauprojekte im Bestand des Fonds.

In Düsseldorf entsteht bis Anfang 2009 ein Vier-Sterne-plus-Businesshotel, das langfristig an die Hotelgruppe Mövenpick verpachtet ist. Hierfür wurde bereits im April 2007 das Baugrundstück erworben. Darüber hinaus verzeichnet das Portfolio drei weitere Zugänge in europäischen Metropolen, die Büroimmobilie „Emerald" in Helsinki sowie die Büroprojektentwicklungen „Tour Gallieni" und „L'Avancée" im Großraum Paris. Die Immobilie in Helsinki wird voraussichtlich Anfang 2009 fertig gestellt werden. Mit dem Verkäufer wurde zur Vermeidung eines Baukostenrisikos ein Festpreis abgeschlossen sowie eine zweijährige Mietgarantie vereinbart. Die Fertigstellung der Projektentwicklungen „L'Avancée" in Paris-Créteil und „Tour Gallieni" in Paris-Bagnolet ist im Herbst 2009 geplant. Auch hier wurden zur Vermeidung von Baukostenrisiken Immobilienfestpreise vereinbart. Zur Reduzierung von Vermietungsrisiken gewährt der Verkäufer bei der Projektentwicklung „L'Avancée" zusätzlich eine zwölfmonatige Mietgarantie. In Santiago de Chile wurde für den Fonds die Projektentwicklung „Felix de Amesti" erworben. Der Fertigstellungstermin der gemischt genutzten Büro- und Einzelhandelsimmobilie ist voraussichtlich Ende 2009. Mit dem Verkäufer wurde ein Festpreis sowie eine zweijährige Mietgarantie vereinbart.

Das Projektentwicklungsportfolio des TMW Immobilien Weltfonds beinhaltet derzeit ca. 82.600 m² Nutzfläche. Bei Fertigstellung werden die Projektentwicklungen mit ihrem zum Zeitpunkt der Übernahme festgestellten Verkehrswert in den Bestand des Fonds eingestellt.

Land	Lage des Grundstücks	Nutzung	Erwerbsdatum Grundstück	Geplante Fertigstellung	Detailinformationen
Chile	Santiago de Chile Avenida Apoquindo 4501	Büro und Einzelhandel	März 2008	Ende 2009	Seite 36
Deutschland	40479 Düsseldorf Inselstraße 2, Freiligrathstraße 1	Hotel	April 2007	Anfang 2009	Seite 38
Finnland	00380 Helsinki Kutomotie 2	Büro	Dezember 2007	Anfang 2009	Seite 20
Frankreich	94000 Créteil 15 Avenue Ferdinand Pouillon	Büro	Dezember 2007	Ende 2009	Seite 22
Frankreich	93170 Bagnolet 78/80/82 Avenue du Général de Gaulle	Büro	Februar 2008	Ende 2009	Seite 24

Arte Fabrik, München, Deutschland

Immobilienzugänge

Crystal Tower, Amsterdam, Niederlande

Das Bürogebäude „Crystal Tower" liegt im renommierten Amsterdamer Stadtteil Sloterdijk, der direkt an den Westhafen der Stadt anschließt. Es verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz. Der Haupteingang des Bahnhofes Amsterdam Sloterdijk liegt dem Gebäude direkt gegenüber.

Das Gebäude wurde Ende 2002 fertig gestellt und verfügt über insgesamt 20.353 m^2 Nutzfläche sowie 223 Stellplätze in der Tiefgarage. Die 27-stöckige Büroimmobilie mit ihrer Glas- und Granitfassade bietet modernste, vollklimatisierte Büroflächen, die eine flexible Nutzung gewährleisten.

Das Objekt ist derzeit komplett an elf Mieter u. a. aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Medien, Rechtsberatung und Immobilienwirtschaft vermietet. Hauptmieter ist die internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit ca. 64 % der Fläche, die einen Mietvertrag bis 2012 abgeschlossen hat.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

Investitionsgründe

Der Amsterdamer Büromarkt hat im Jahr 2005 seinen zyklischen Tiefpunkt durchschritten. Seitdem sind die Mieten wieder gestiegen und die Leerstandsrate gesunken. Zwar liegt die Leerstandsrate mit über 10 % noch immer überdurchschnittlich hoch, jedoch hat Amsterdam als „Underperformer" im europäischen Vergleich noch Nachholpotenzial.

Insbesondere für langfristig orientierte Investoren bieten sich in Amsterdam attraktive Anlagechancen. Zum einen besteht in kaum einer anderen europäischen Stadt ein vergleichbar starkes Nachholpotenzial bei den Mieten, die heute noch immer ca. 25 % unter dem letzten Zyklushöhepunkt notieren. Gleichzeitig zählen die Niederlande laut Global Competitiveness Report 2007 / 2008 des World Economic Forums zu den zehn wettbewerbsfähigsten Volkswirtschaften weltweit. Diese sollte sich auch in einer langfristig robusten Mietnachfrage in dem wirtschaftlichen Zentrum des Landes niederschlagen. Aufgrund des großen Wachstumspotenzials durch die hohe Wettbewerbsfähigkeit der niederländischen Volkswirtschaft sowie der historisch günstigen Bewertung des Mietniveaus halten wir Amsterdam im europäischen Vergleich für attraktiv.

Der „Crystal Tower" liegt in dem angesehenen, 750.000 m^2 großen Businesspark „Teleport" in Sloterdijk im Nordwesten von Amsterdam. Wegen seiner guten Verkehrsanbindung an die Ringautobahn A10 haben insbesondere Großbanken wie z. B. ABN Amro, Rabobank und ING umfangreiche Bürokomplexe im Teleport errichtet. Zu den internationalen Nutzern im Park zählen u. a. Firmen wie Warner Bros. und Hewlett Packard.

Der über 100 m hohe, repräsentative Büroturm „Crystal Tower" wurde von der international bekannten holländischen Architektengruppe AGS entworfen und ist mit seiner hochwertigen Granit- / Glasfassade eines der markantesten Gebäude im Teleport. Es verfügt über modernste Gebäudetechnik und ist voll klimatisiert. In den oberen Stockwerken bietet sich ein schöner Ausblick über Amsterdam. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den unmittelbar gegenüber dem Gebäude liegenden Bahnhof Sloterdijk hervorragend. Für den Individualverkehr befindet sich die Auffahrt zur Ringautobahn A10 in nur 1 km Entfernung.

Mit seiner zweiten Investition in Amsterdam konnte der Fonds ein sogenanntes „Landmark"-Gebäude an einem zukunftsträchtigen Standort erwerben. Wertsteigerungspotenziale ergeben sich bei einem eventuellen Auszug des Hauptmieters Deloitte durch die Nachvermietung zu höheren Mietraten, vorausgesetzt, die Erholung des Büromarktes setzt sich bis dahin fort.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Gebäude verfügt über eine Grundwasserwärmepumpe mit Wärmerückgewinnung und Isolierverglasung zur Verringerung von Wärmeimmissionen.

Crystal Tower im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb
Erwerbsjahr Grundstück	2008
Verkäufer	KFN Property I B.V., Utrecht
Kaufpreis	62,49 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 4,93 Mio. EUR (davon 0,94 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 3,81 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie 0,18 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	67,42 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten	33,77 Mio. EUR
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Amsterdam, Niederlande
Adresse	Orlyplein 10 1043 DP Amsterdam

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	2.397 m^2
Nutzfläche	20.353 m^2
Stellplätze	223
Baujahr [1]	2002
Restnutzungsdauer [1]	64 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	67,37 Mio. EUR

Vermietung	
Hauptmieter	Deloitte Holding B.V.
Vermietungsquote [3]	zu 100,0 % an elf Mieter
Restlaufzeit der Mietverträge	3,8 Jahre
Auslaufende Mietverträge 13.03.2008–30.09.2008 [2]	–
Prognostizierte Mieterträge 13.03.2008–30.09.2008 [2]	2,43 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	4,35 Mio. EUR

1) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 18.01.2008
2) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
3) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag

Immobilienzugänge

Emerald, Helsinki, Finnland

Die Büroprojektentwicklung „Emerald" liegt im Stadtteil Pitäjänmäki, etwa 7,5 km nordwestlich des Stadtzentrums von Helsinki.

Das Gebäude wird voraussichtlich Anfang 2009 fertig gestellt und verfügt über insgesamt ca. 10.000 m^2 Nutzfläche sowie 180 Tiefgaragenstellplätze und sieben Außenstellplätze. Das attraktive sechsgeschossige Riegelgebäude mit einer geplanten Glas-, Naturstein- und Aluminiumfassade bietet moderne, teilklimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können.

Der Stadtteil Pitäjänmäki ist einer der neuen, bereits etablierten Bürostandorte der finnischen Landeshauptstadt, in dem sich namhafte Mieter wie z. B. Nokia, ABB und Stockmann angesiedelt haben. Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die das Grundstück tangierende Straße Pitäjämäentie führt zu übergeordneten Ausfallstraßen mit Anbindung an den inneren Autobahnring Helsinkis. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Minuten und der internationale Flughafen in ca. 20 Minuten Fahrtzeit erreichbar. An der fußläufig gelegenen Stadtbahnhaltestelle „Valimo" verkehren Züge zur Innenstadt von Helsinki und zu den umliegenden Stadtteilen. Darüber hinaus befinden sich Bushaltestellen in nächster Nähe.

Die Projektentwicklung ist derzeit bereits zu 57 % an zwei Mieter, die Peab Seicon Oy, eine Tochtergesellschaft der schwedischen Projektentwicklungsgesellschaft Peab AB, sowie die Sicherheitsfirma G4S Security Services Oy, vorvermietet. Für potenzielle Leerstände bei Baufertigstellung hat der Verkäufer eine zweijährige Mietgarantie gestellt.

Verkäufer und Projektentwickler ist die renommierte schwedische Projektentwicklungsgesellschaft Peab AB.

Investitionsgründe

Mit der Projektentwicklung „Emerald" erwirbt der TMW Immobilien Weltfonds seine erste Immobilie in der finnischen Landeshauptstadt. Finnland zählt weltweit zu den wettbewerbsfähigsten Volkswirtschaften. Im Ranking des Global Competitiveness Report 2007 / 2008 des World Economic Forums erreicht Finnland den sechsten Platz unter 131 Volkswirtschaften. Ein Grund für das sehr gute Abschneiden liegt in dem wissensbasierten Wachstum des Landes, dessen BIP im vergangenen Jahr um 4,3 % anstieg. Wir gehen davon aus, dass insbesondere das wettbewerbsfähige und wissensbasierte Umfeld der finnischen Hauptstadt nachhaltig die Nachfrage nach Büroraum stimulieren sollte. Dies zeigt sich auch in einer seit dem Jahr 2005 rückläufigen Leerstandsrate, die aktuell bei ca. 7 % liegt.[1] Trotz einer leicht anziehenden Bauaktivität in diesem Jahr dürfte die Nachfrage das Angebot auch weiterhin übertreffen. Somit sind die Grundvoraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung an den Mietmärkten gegeben.

Das Management des TMW Immobilien Weltfonds nutzt deshalb die Gelegenheit, eine erste Immobilie in Skandinavien zu erwerben und damit die geografische Diversifizierung des Fondsportfolios weiter auszubauen.

Die Chance bzw. das Risiko jeder Projektentwicklung liegt in der Einwertung des Objektes bei Fertigstellung. Zwischenzeitliche allgemeine Immobilienpreis- sowie Leerstands- und Mietpreisentwicklungen können Einwertungsgewinne bzw. -verluste verursachen. Das bei einer Projektentwicklung bestehende Kosten- und Vermietungsrisiko ist bei dem Objekt „Emerald" durch die vereinbarte Festpreisgarantie und die hohe Vorvermietungsquote von 57 % der Flächen sowie der zweijährigen Mietgarantie annähernd vollständig ausgeschlossen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Gebäude wird gemäß den Vorgaben der finnischen Umweltklassifizierung Promise Level C errichtet. Hierbei werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

– Wärmerückgewinnung bei der Lüftungsanlage
– Wärmeisolierung, insbesondere bei den Außenwänden
– Energieeffizienz bei Baukonstruktion und Betriebskosten

1) Quelle: Property Market Analysis, 2008

Emerald im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb einer Projektentwicklung
Erwerbsjahr Grundstück	2007
Übergang fertig gestellte Immobilie	voraussichtlich Anfang 2009
Verkäufer	Peab Seico Oy, Helsinki
Kaufpreis	ca. 36,25 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 1,67 Mio. EUR (davon ca. 0,54 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, ca. 0,22 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie ca. 0,91 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 37,92 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [2]	18,71 Mio. EUR (geplant)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Helsinki, Finnland
Adresse	Kutomotie 2, 00380 Helsinki

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	4.530 m^2
Nutzfläche	ca. 10.000 m^2
Stellplätze	187
Baujahr	Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2009
Restnutzungsdauer	wird nach Fertigstellung festgelegt
Gutachterlicher Verkehrswert	wird nach Fertigstellung festgelegt

Vermietung	
Hauptmieter	Peab Seicon Oy
Vermietungsquote [1]	zu 61,2 % vorvermietet
Restlaufzeit der Mietverträge	–
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [3]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [3]	–

1) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
2) Die Finanzierung des Objektes wird bei Fertigstellung des Objektes aufgenommen. Die Angabe bezieht sich auf die durch das Portfoliomanagement geplante Finanzierungshöhe.
3) Angaben werden erst nach Fertigstellung veröffentlicht.

Immobilienzugänge

L'Avancée, Créteil, Frankreich

Die aus zwei Gebäuden bestehende Büroprojektentwicklung „L'Avancée" befindet sich im südöstlichen Pariser Vorort Créteil, die zu der Präfektur des Département Val-de-Marne gehört.

Der Gebäudekomplex liegt im Eingangsbereich des neuen Bürozentrums von Créteil, des Europarks, der vorwiegend von Firmen aus dem Technologiebereich genutzt wird. Der Europark wurde 1986 eröffnet und umfasst eine Fläche von 29 ha. Mittlerweile haben sich 144 Firmen mit ca. 3.200 Mitarbeitern angesiedelt, darunter internationale Technologieunternehmen wie Epson, Nashuatec, Valeo und SNEF.

Die Projektentwicklung L'Avancée schließt die letzte verbleibende Baulücke des Europarks und soll bis Mitte 2009 fertig gestellt werden. Die Gebäude verfügen über insgesamt ca. 11.900 m^2 Nutzfläche sowie 208 Tiefgaragenstellplätze und 134 Außenstellplätze. Die viergeschossigen, attraktiven Riegelgebäude mit einer geplanten Glas-, Naturstein- und Aluminiumfassade bieten modern klimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können.

Verkäufer und Projektentwickler ist die renommierte Lazard Group.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

Investitionsgründe

Mit der Projektentwicklung „L'Avancée" in Créteil konnte der TMW Immobilien Weltfonds ein weiteres Investitionsobjekt im Großraum Paris erwerben.

Durch die Nähe zu Paris haben sich in der Gemeinde Créteil zahlreiche internationale Unternehmen sowie die bekannte Universität Paris-XII angesiedelt. Um von der positiven Entwicklung des Großraums Paris zu profitieren und einen hohen Cash-Flow zu generieren, hat der TMW Immobilien Weltfonds diese Projektentwicklung in einem etablierten Nebenstandort zu einem attraktiven Kaufpreis erworben.

Die Chance bzw. das Risiko jeder Projektentwicklung liegt in der Einwertung des Objektes bei Fertigstellung. Die dabei entstehenden evtl. Einwertungsgewinne bzw. -verluste können durch allgemeine Immobilienpreis- sowie Leerstands- und Mietpreisentwicklungen verursacht werden. Das bei einer Projektentwicklung bestehende Kosten- und Vermietungsrisiko konnte jedoch bei den Gebäuden L'Avancée durch eine Festpreis- und Mietgarantie für zwölf Monate signifikant reduziert werden.

L'Avancée im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb einer Projektentwicklung
Erwerbsjahr Grundstück	2007
Übergang fertig gestellte Immobilie	voraussichtlich Ende 2009
Verkäufer	SCCV L'Avancée, Paris
Kaufpreis	ca. 34,22 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 1,58 Mio. EUR (davon ca. 0,51 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, ca. 0,45 Mio. EUR Finanzierungskosten sowie ca. 0,62 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 35,80 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [2]	18,03 Mio. EUR (geplant)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Créteil, Frankreich
Adresse	15 Avenue Ferdinand Pouillon 94000 Créteil

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	9.600 m^2
Nutzfläche	ca. 11.900 m^2
Stellplätze	342
Baujahr	Fertigstellung voraussichtlich Ende 2009
Restnutzungsdauer	wird nach Fertigstellung festgelegt
Gutachterlicher Verkehrswert	wird nach Fertigstellung festgelegt

Vermietung	
Hauptmieter	n. n.
Vermietungsquote	Vermarktung erfolg nach Baubeginn – derzeit unvermietet
Restlaufzeit der Mietverträge	–
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 3]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [3]	–

1) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
2) Die Finanzierung des Objektes wird bei Fertigstellung des Objektes aufgenommen. Die Angabe bezieht sich auf die durch das Portfoliomanagement geplante Finanzierungshöhe.
3) Angaben werden erst nach Fertigstellung veröffentlicht.

Immobilienzugänge

Tour Gallieni, Bagnolet, Frankreich

Die Büroprojektentwicklung „Tour Gallieni" liegt in der Avenue du Général de Gaulle in der Gemeinde Bagnolet, ca. 7 km östlich des Zentrums von Paris.

Bei dem Projekt handelt es sich um eine Totalsanierung eines bestehenden Bürohochhauses, bei der das Gebäude bis auf die Stahlbetonskelettstruktur rückgebaut und neu errichtet wird. Das Gebäude wird zudem um einen Mitarbeiterrestaurantneubau erweitert. Nach Fertigstellung ist es als neuwertig anzusehen und wird zu den modernsten und technisch fortschrittlichsten Gebäuden östlich des Boulevard Périphérique zählen.

„Tour Gallieni" umfasst auf 25 Geschossen mit drei Untergeschossen eine Nutzfläche von ca. 26.600 m^2. In der angrenzenden Tiefgarage stehen 508 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die im Rahmen der Transaktion miterworben werden. Das Gebäude mit einer geplanten Glas-, Naturstein- und Aluminiumfassade bietet modern klimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können.

Verkehrstechnisch ist die Immobilie exzellent erschlossen. Sie liegt direkt am Autobahnknotenpunkt A3 / Périphérique. Über die Autobahnanbindung sind die Flughäfen Roissy-Charles-de-Gaulle und Orly in jeweils ca. 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen. In ca. 100 m Entfernung ist das Objekt durch die Haltestelle Gallieni an das Pariser U-Bahn-Netz angeschlossen.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

Investitionsgründe

Der Großraum Paris (Île de France) ist das wirtschaftliche, finanzielle, kulturelle und politische Zentrum des Landes. Entsprechend ist die Raumstruktur Frankreichs monozentrisch auf Paris ausgerichtet. Dies spiegelt sich in der Bedeutung des Immobilienmarktes wider, der gemessen an seiner Fläche als einer der größten Märkte Europas gilt. Allein die Mietnachfrage des Jahres 2007 entspricht in etwa dem gesamten Bürobestand einer Stadt wie Dublin. Der Pariser Büromarkt profitiert von einer breit aufgestellten Mietnachfrage, die auf eine robuste Angebotsstruktur trifft. Derzeit liegt die Leerstandsrate im Großraum Paris unter 5 %.[1]

Darüber hinaus flossen im letzten Jahr Immobilieninvestitionen in Höhe von ca. 19 Mrd. EUR in die französische Hauptstadt. Damit ist Paris, neben London, einer der liquidesten Märkte Europas. Dementsprechend niedrig fällt das zukünftige Exit-Risiko aus, was dem konservativen Anlageprofil des Fonds entspricht.

Das Projekt „Tour Gallieni" ist für den Fonds – nach dem sehr erfolgreichen Projekt „Tour Vista" – die zweite Revitalisierung eines Hochhauses in Paris. Auch hier besteht die Strategie in dem frühzeitigen Markteintritt an einem aufstrebenden Bürostandort, um das Potenzial steigender Mieten bis zur Fertigstellung zu realisieren. Dies kann jedoch nur gelingen, wenn das Objekt in Bezug auf Lage und Preis-Leistungs-Verhältnis den wachsenden Anforderungen künftiger Nutzer genügt. Wir sind überzeugt, dass der „Tour Gallieni" diese Voraussetzungen erfüllt, und haben ihn deshalb für den Fonds erworben.

Das Gebäude wird komplett kernsaniert und erhält eine völlig neue Fassade und modernste Haustechnik. Die Risiken für den Fonds werden durch eine Fertigstellungsgarantie reduziert. „Tour Gallieni" kann nach der umfangreichen Modernisierung und Vollvermietung ein interessantes Verkaufsobjekt für institutionelle Investoren sein oder langfristig stabile Mieterträge für den Fonds erwirtschaften.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die Durchführung des Bauprojektes „Tour Gallieni" soll unter den Auflagen des NF Bâtiments Tertiares – Démarche HQE®, eines Zertifikats für hohe Umweltstandards, durchgeführt werden. Hierbei stehen die Verwendung umweltschonender Materialien, die Überwachung des Wasser- und Stromverbrauchs sowie die Reduzierung der Lärmemissionen und des Abfallaufkommens während der Bauphase im Vordergrund. Darüber hinaus wird besonderer Wert auf die Wärmeisolierung des Mauerwerks gelegt sowie ein Mülltrennungssystem installiert. Seit Beginn des Projektes im Februar 2008 konnten ca. 52 % der Bauabfallprodukte einer Wiederverwendung zugeführt werden.

1) Quelle: Property Market Analysis, 2008

Tour Gallieni im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb einer Projektentwicklung
Erwerbsjahr Grundstück	2008
Übergang fertig gestellte Immobilie	voraussichtlich Ende 2009
Verkäufer	SCI GEHE Tour Gallieni 1 (Group Hoche-Espais), Paris
Kaufpreis	ca. 101,17 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 4,73 Mio. EUR (davon ca. 1,52 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, ca. 0,71 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie ca. 2,50 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 105,90 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [2]	57,18 Mio. EUR (geplant)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Bagnolet, Frankreich
Adresse	78 / 80 / 82 Avenue du Général de Gaulle 93170 Bagnolet

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	2.252 m^2
Nutzfläche	ca. 26.600 m^2
Stellplätze	508
Baujahr	Fertigstellung voraussichtlich Ende 2009
Restnutzungsdauer	wird nach Fertigstellung festgelegt
Gutachterlicher Verkehrswert	wird nach Fertigstellung festgelegt

Vermietung	
Hauptmieter	n. n.
Vermietungsquote	Vermarktung erfolg nach Baubeginn – derzeit unvermietet
Restlaufzeit der Mietverträge	–
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 3]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [3]	–

1) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
2) Die Finanzierung des Objektes wird bei Fertigstellung des Objektes aufgenommen. Die Angabe bezieht sich auf die durch das Portfoliomanagement geplante Finanzierungshöhe.
3) Angaben werden erst nach Fertigstellung veröffentlicht.

Immobilienzugänge

Colonos Plaza, Buenos Aires, Argentinien

Das moderne „Colonos Plaza" Bürogebäude befindet sich im Osten des Stadtzentrums von Buenos Aires, im bekannten Stadtteil Puerto Madero direkt am Rio de la Plata gelegen. Der Stadtteil zählt zu den historischen Vierteln von Buenos Aires und wurde in den letzten Jahren im Rahmen der Stadterneuerung baulich neu geplant und umfangreich saniert.

„Colonos Plaza" wurde im Jahr 2001 errichtet. Oberirdisch erstrecken sich zwei Bürotürme mit jeweils neun Geschossen. Die drei Untergeschosse, die die gesamte bebaute Grundstücksfläche von 3.155 m^2 umfassen, bieten 434 Stellplätze. Das „Class A+"-Gebäude mit seiner Glasfassade bietet moderne, klimatisierte Büroflächen, die flexibel genutzt werden können. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und verfügt über 23.460 m^2 vermietbare Fläche.

Das Gebäude ist zu 100 % an verschiedene Mieter unter anderem an ABN AMRO, eine führende internationale Bank, an AIG, der weltweit größte Erstversicherungskonzern, und an AON vermietet.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Mexiko verwaltet.

Investitionsgründe

Argentinien hat seit seiner Krise beginnend mit der starken Wirtschaftsrezession 1998 / 1999 und dem Kollaps des Finanzsystems in 2001 / 2002 eine beeindruckende wirtschaftliche Entwicklung genommen:

Getragen durch die weltweite Nachfrage nach Rohstoffen stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um durchschnittlich fast 9 % p. a. in den letzten vier Jahren.

Mit über 12 Mio. Einwohnern liegt Buenos Aires, die Hauptstadt Argentiniens, aktuell auf Rang 10 der weltgrößten Agglomerationen.[1] Fast ein Viertel der Bevölkerung des Landes lebt in oder um Buenos Aires herum, das mit einem der größten Häfen Verteilerzentrum für ganz Südostlateinamerika ist.

Buenos Aires ist mit über 5 Mio. m^2 Bürofläche einer der bedeutendsten Bürostandorte in Lateinamerika. Durch das enorme Wirtschaftswachstum und die Expansion des Dienstleistungssektors sind die Leerstandraten in den vergangenen Jahren auf unter 2 % gefallen. Gleichzeitig sind die Mieten aufgrund geringer Bautätigkeit in den vergangenen Jahren teilweise zweistellig gewachsen.[2] „Colonos Plaza" liegt in Puerto Madero, dem zweitgrößten und attraktivsten Teilmarkt für gehobene Büroobjekte.

Die Liegenschaft ist zu 100 % an insgesamt 14 Mieter mit landestypischen Mietvertragslaufzeiten von drei Jahren vermietet. Durch die kurzen Laufzeiten können die Mietverträge schnell an die Marktentwicklung angepasst werden. Laut Gutachten liegen die derzeitigen Mietvertragskonditionen sogar noch unter dem aktuellen Marktniveau, sodass ein erhebliches Mietsteigerungspotenzial unterstellt werden kann.

Der TMW Immobilien Weltfonds hat mittlerweile eine Größe erreicht, die diese – sicherlich nicht risikolose – Investition in einem sogenannten Schwellenland wie Argentinien ermöglicht. Der hohe Cash-Flow und das enorme Wertsteigerungspotenzial bieten aber auch die Chance, das Objekt nach nur wenigen Jahren gewinnbringend wieder zu veräußern.

Veränderung im Berichtszeitraum

Seit Erwerb wurden vier Mietverträge für insgesamt 11.804 m^2 (ca. 51 % der Gesamtmietfläche) zu deutlich besseren Konditionen verlängert bzw. neu abgeschlossen. Hierdurch konnten die Mieteinnahmen gegenüber dem Akquisitionszeitpunkt um 21,9 % gesteigert werden.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Objekt „Colonos Plaza" verfügt über eine Doppelglasfassade mit reflektierender Außenhaut zur Verringerung der Wärmeentwicklung durch Sonneneinstrahlung. Seit Erwerb wurden folgende energiesparende Maßnahmen durchgeführt:

- Austausch sämtlicher Leuchtmittel durch energiesparende Modelle
- Solaranlagenbasierte Stromversorgung der Außen- und der Treppenbeleuchtung

Darüber hinaus wurde im Bereich der Abfallbeseitigung ein freiwilliges Recycling-Programm initiiert.

1) Quelle: United Nations Organization, 2008
2) Quelle: Colliers, 2008

Colonos Plaza im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100,00 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2007
Verkäufer	Inversiones Madero I S.A. und Guillermo Javier Liberman, Panama City
Kaufpreis [1, 2]	45,09 Mio. EUR (71,30 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1, 2]	insgesamt 2,86 Mio. EUR (4,52 Mio. USD) (davon 1,34 Mio. USD Akquisitionsgebühr, 0,03 Mio. USD Finanzierungskosten sowie 3,15 Mio. USD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1, 2]	47,95 Mio. EUR (75,82 Mio. USD)

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [1, 2, 3]	22,70 Mio. EUR (35,90 Mio. USD)
Gesellschafterdarlehen [2]	8,47 Mio. EUR (13,40 Mio. USD)

Lage	
Region	Buenos Aires, Argentinien
Adresse	Juana Manso N°305 Buenos Aires

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	4.652 m^2
Nutzfläche	23.460 m^2
Stellplätze	434
Baujahr [4]	2001
Restnutzungsdauer [4]	64 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [2, 4]	48,34 Mio. EUR (76,44 Mio. USD)

Vermietung	
Hauptmieter	ABN Amro Bank N.V. (Niederlassung Argentinien)
Vermietungsquote [1, 5]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	1,9 Jahre
Auslaufende Mietverträge 30.11.2007–30.09.2008 [2, 6]	0,25 Mio. EUR (0,40 Mio. USD)
Prognostizierte Mieterträge 30.11.2007–30.09.2008 [2, 6]	3,77 Mio. EUR (5,97 Mio. USD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [2, 4]	4,90 Mio. EUR (7,75 Mio. USD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 28.03.2008.
3) Die Finanzierung wurde auf Fondsebene zum Erwerb der Beteiligungsgesellschaft aufgenommen.
4) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 22.11.2007
5) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
6) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienzugänge

Logistikzentrum Gadki, Polen

Das Logistikzentrum „Gadki" liegt im Speckgürtel Posens, im polnischen Verwaltungsbezirk Großpolen (Wielkopolskie). Posen gilt als einer der bedeutendsten polnischen Standorte für Industrie und Dienstleistungen und ist der wichtigste Verkehrsknotenpunkt im Westen Polens. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A2, welche die Hauptverkehrsachse zwischen Berlin und Warschau darstellt, sowie zur Europastraße 30, die in Ost-West-Richtung durch Europa verläuft und als primäre Straßenverbindung Westeuropa mit Russland verbindet.

Das Objekt „Gadki" besteht aus fünf Logistikhallen, zwei Bürogebäuden (mit Kantine), zwei Pförtnerhäuschen und zwei weiteren Gebäuden, die in den Jahren 1995 bis 2002 sukzessive erbaut worden sind. Die Büroflächen sind mit einer unterstützenden Klimaanlage ausgestattet und können als Großraumbüros, aber auch als Einzelbüros genutzt werden. „Gadki" erfüllt mit seinen vielfältigen Anlagen (Waschstraße, Tankstelle, Lager- und Büroflächen) den Anspruch an ein modernes Logistikzentrum.

Das Objekt wurde im Rahmen einer „Sale & Leaseback"-Transaktion mit einem zehnjährigen Mietvertrag auf Double-Net-Basis (ohne Dach und Fach) erworben.

Investitionsgründe [1]

Unsere Anlagestrategie für den Fonds verfolgt mit dem Ziel der Risikostreuung eine möglichst breite Diversifikation der Investitionen in verschiedene Nutzungsarten. Dazu zählen neben Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien auch Logistikobjekte, soweit es sich um moderne und drittverwendungsfähige Gebäude handelt. Da der Markt für Logistikimmobilien im Vergleich zu den anderen Nutzungsarten jedoch sehr viel kleiner und das Investitionsvolumen pro Objekt i. d. R. relativ gering ist, weisen die Immobilienportfolios der Offenen Immobilienfonds im Allgemeinen nur einen geringen Logistikanteil aus.

Mit dem Logistikzentrum „Gadki" und dem Logistikzentrum „Grodzisk" konnten wir ein Portfolio qualitativ hochwertiger Logistikobjekte mit über 70.000 m^2 Nutzfläche mit nur einer Transaktion erwerben. Als größtes Land der EU-Beitrittstaaten nimmt Polen eine Schlüsselfunktion im Warenverkehr im osteuropäischen Raum ein. Alle Objekte entsprechen den Anforderungen an moderne Logistikabläufe und sind somit drittverwendungsfähig. Darüber hinaus wird das Klumpenrisiko der Nachvermietung durch die Verteilung auf zwei geografisch unterschiedliche Standorte begrenzt.

Im Rahmen der vereinbarten „Sale & Leaseback"-Transaktion werden alle Objekte für zehn Jahre zu marktüblichen Konditionen vom Verkäufer zurückgemietet. Hervorzuheben ist die Begrenzung der Vermieterpflichten auf die Instandhaltung von Dach und Fach, d. h., dem Mieter obliegen alle sonstigen Betriebskosten und Instandhaltungsmaßnahmen. Verkäufer und Mieter ist die polnische Tochter der privaten holländischen Raben-Gruppe, die über 3.500 Mitarbeiter beschäftigt und eine ausgezeichnete Bonität besitzt. Für die Erfüllung der Mietverträge hat die holländische Muttergesellschaft eine uneingeschränkte Patronatserklärung abgegeben.

Mit dem Erwerb des Raben-Portfolios hat der Fonds seine erste Investition in Polen und dem Logistikbereich getätigt und dadurch seinen Immobilienbestand weiter diversifiziert.

1) Die Investitionsgründe beziehen sich sowohl auf den Erwerb des Logistikzentrums „Gadki" als auch auf den Erwerb des Logistikzentrums „Grodzisk".

Logistikzentrum Gadki im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100,00 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2008
Verkäufer	Raben Logistics Spólka, Gadki
Kaufpreis [1]	24,40 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten [1]	insgesamt 0,67 Mio. EUR (davon 0,37 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 0,03 Mio. EUR Finanzierungskosten sowie 0,27 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1]	25,07 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [5]	12,41 Mio. EUR
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Gadki, Polen
Adresse	Ul. Poznanska 71 PL 62-023 Gadki

Objekt	
Objekttyp	Logistikimmobilie
Grundstücksgröße	149.624 m^2
Nutzfläche	41.354 m^2
Stellplätze	k. A.
Baujahr [2]	2000
Restnutzungsdauer [2]	43 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1, 2]	25,06 Mio. EUR

Vermietung	
Hauptmieter	Raben Polska Sp.z o.o.
Vermietungsquote [3]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	9,8 Jahre
Auslaufende Mietverträge 23.01.2008–30.09.2008 [4]	–
Prognostizierte Mieterträge 23.01.2008–30.09.2008 [4]	1,17 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [2]	1,73 Mio. EUR

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 06.12.2007
3) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
4) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
5) Für den Erwerb der Immobilien Gadki und Grozisk wurde ein Darlehen in Höhe von 21,39 Mio. EUR durch die Grundstücksgesellschaft Simona Investments aufgenommen. Das Darlehen wurde gemäß Anteil des Einzelverkehrswertes am Gesamtverkehrswert aufgeteilt.

Immobilienzugänge

Logistikzentrum Grodzisk, Polen

Das Logistikzentrum „Grodzisk“ mit seinen fünf Logistikhallen befindet sich ca. 30 km südwestlich von der polnischen Hauptstadt Warschau. In einer Entfernung von ca. 10 km verläuft die Bundesstraße 2 (E30), welche als wichtigste Transitroute Westeuropa mit Russland verbindet. Im Süden befindet sich in ca. 14 km Entfernung die Bundesstraße 8 (E67). Die sogenannte Via Baltica verbindet Prag und Warschau über Lazdijai, Kaunas, Riga und Tallinn (Fähre) mit Helsinki und gilt als die primäre Verkehrsverbindung Nordosteuropas. Darüber hinaus ist über die E67 auch ein Anschluss an die Bundesstraße 1 (E75) gegeben, welche in ihrer Nord-Süd-Ausrichtung von Vardo in Norwegen über Finnland, Polen, Slowakei, Ungarn, Serbien, Mazedonien bis Sitia auf Kreta in Griechenland führt.

Die Hallen umfassen ein Hochregallager in Verbindung mit einer zweigeschossigen, integrierten Büronutzung sowie eine eingeschossige Halle mit abgetrennter Büroeinheit. Darüber hinaus verfügt das Logistikzentrum über ein weiteres Hochregallager und einen Kühllagerbereich. Die Gebäude wurden sukzessive von 1998 bis 2004 erbaut.

Das Objekt wurde im Rahmen einer „Sale & Leaseback“-Transaktion mit einem zehnjährigen Mietvertrag auf Double-Net-Basis (ohne Dach und Fach) erworben.

Logistikzentrum Grodzisk im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100,00 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2008
Verkäufer	Raben Logistics Spólka, Gadki
Kaufpreis [1]	17,66 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten [1]	insgesamt 0,47 Mio. EUR (davon 0,26 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 0,02 Mio. EUR Finanzierungskosten sowie 0,19 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1]	18,13 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [5]	8,99 Mio. EUR
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Grodzisk Mazowiecki, Polen
Adresse	Ul. Chrzanowska 7 PL 05-825 Grodzisk Mazowiecki

Objekt	
Objekttyp	Logistikimmobilie
Grundstücksgröße	79.033 m^2
Nutzfläche	29.214 m^2
Stellplätze	k. A.
Baujahr [2]	2000
Restnutzungsdauer [2]	43 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1, 2]	18,15 Mio. EUR

Vermietung	
Hauptmieter	Raben Polska Sp.z o.o.
Vermietungsquote [3]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	9,8 Jahre
Auslaufende Mietverträge 23.01.2008–30.09.2008 [4]	–
Prognostizierte Mieterträge 23.01.2008–30.09.2008 [4]	0,87 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [2]	1,25 Mio. EUR

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 05.12.2007
3) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
4) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
5) Für den Erwerb der Immobilien Gadki und Grozisk wurde ein Darlehen in Höhe von 21,39 Mio. EUR durch die Grundstücksgesellschaft Simona Investments Sp. Z o.o. aufgenommen. Das Darlehen wurde gemäß Anteil des Einzelverkehrswertes am Gesamtverkehrswert aufgeteilt.

Immobilienzugänge

Orbital Sciences Campus, Sterling, USA

Der Gebäudekomplex „Orbital Sciences Campus“ wurde zusammen mit dem Gebäude „Broad Run Building E“ als Portfolio erworben. Der „Orbital Sciences Campus“ besteht aus drei miteinander verbundenen modernen, multifunktionalen Büroimmobilien. Die Gebäude befinden sich an einem gut erschlossenen Standort unweit des Dulles International Airport im Großraum Washington D.C. Die Verkehrsanbindung ist durch die überregional bedeutende Route 28 sowie die State Route 267 sehr gut. Die Objekte wurden 2000 und 2001 fertig gestellt und verfügen über insgesamt ca. 31.330 m^2 Nutzfläche sowie 1.402 Stellplätze.

Das „Orbital Science Campus“ ist zu 100 % an die „Orbital Sciences Corporation“ bis 2016 vermietet. Die „Orbital Sciences Corporation“ ist eines der weltweit führenden Unternehmen auf dem Gebiet der Raumfahrttechnik und Satellitenherstellung.

Alle Gebäude werden durch eine Konzerngesellschaft in den USA direkt verwaltet.

Investitionsgründe [1]

Das Management des TMW Immobilien Weltfonds hat sich für den dritten Erwerb in den USA über 15 Monate Zeit genommen. Dies ist sowohl auf das ungünstige Preis-Leistungs-Verhältnis zurückzuführen, das lange Zeit den Markt geprägt hat, als auch auf die Schockwellen der Mitte 2007 einsetzenden US-Hypothekenkrise. Durch die erfolgte Preiskorrektur konnte das Portfolio zu attraktiven Konditionen erworben werden.

Die Hauptstadt Washington und sein Großraum zählen schon seit Jahrzehnten zu den bedeutendsten und stabilsten gewerblichen Immobilienmärkten in den USA. Durch eine Gebäudehöhenbeschränkung ist das Verdichtungspotenzial im Stadtkern äußerst begrenzt, was die Mietpreise in die Höhe treibt und kostenbewusste Unternehmen in den Speckgürtel um die Hauptstadt herum lockt. Der Regierungssitz mit seinen zahlreichen Ministerien ist Anziehungspunkt vieler Unternehmen, was in den vergangenen Jahrzenten zu einer rasanten Entwicklung des Speckgürtels geführt hat.

Loudoun County liegt etwa 30 Autominuten nordwestlich von Washington und zählt dank des expandierenden Flughafens Dulles International Airport zu den drei am schnellsten wachsenden Bezirken der USA. Durch den ländlichen Charakter ist Loudoun County als Wohngebiet für viele Führungskräfte attraktiv, was den Bezirk zu einem der wohlhabendsten in den USA gemacht hat. Bedeutende Unternehmen wie z. B. AOL oder Verizon haben sich in Loudoun County angesiedelt, weil sie die Nähe zum Flughafen schätzen und hier qualifizierte Beschäftigte finden.

Das Portfolio besteht aus dem „Orbital Science Campus“ mit drei multifunktionalen, modernen Bürogebäuden, die campusähnlich angeordnet sind und dem „Broad Run Building E“. Die Vertragsmieten liegen leicht unter dem derzeitigen Marktniveau und bieten – bei weiterhin dynamischer Entwicklung Loudoun Countys – erhebliches Steigerungspotenzial, zumal sich Orbital nicht nur an diesem Standort erweitern will, sondern gegenüber dem Grundstück auch eine seiner Produktionsstätten hat. Das Gebäude „Broad Run Building E“ befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptsitz der Firma AOL und bietet Entwicklungspotenzial durch eine zukünftig intensivere Büronutzung.

Das Management erwartet von dem Portfolio sichere und steigende Mieterträge mit der Chance auf Wertsteigerung an einem der dynamischsten Immobilienstandorte in den USA.

Ökologische Nachhaltigkeit

Im Objekt „Orbital Sciences Campus“ wurden seit Erwerb folgenden Maßnahmen durchgeführt, die sich positiv auf die Umwelt ausgewirkt haben:

- Kalibrierung aller Thermostate
- Installierung von LED-Leuchtdioden zur Beleuchtung der Ausgangsschilder, Installierung von automatischen Zeitschaltuhren bei der Außenbeleuchtung
- Minimierung des Wasserverbrauchs in den Toiletten
- Benutzung von umweltfreundlichen Reinigungsprodukten
- Installation eines umfassenden Recycling-Programms

1) Die Investitionsgründe beziehen sich sowohl auf den Gebäudekomplex „Orbital Science Campus“ als auch auf das Gebäude „Broad Run Building E“.

Orbital Sciences Campus im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,5 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2007
Verkäufer	Boston Properties L.P., Wilmington
Kaufpreis [1, 2, 7]	64,38 Mio. EUR (101,80 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1, 2, 7]	insgesamt 1,40 Mio. EUR (2,22 Mio. USD) (davon 1,53 Mio. USD Akquisitionsgebühr, 0,06 Mio. USD Finanzierungskosten sowie 0,63 Mio. USD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1, 2, 7]	65,78 Mio. EUR (104,02 Mio. USD)

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [1, 2, 3, 7]	39,63 Mio. EUR (62,67 Mio. USD)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Dullas (Sterling), USA
Adresse	21819-21839 Atlantic Boulevard 20166 Dullas (Sterling), VA

Objekt	
Objekttyp	Bürokomplex, bestehend aus drei miteinander verbundenen Bürogebäuden
Grundstücksgröße	114.293 m^2
Nutzfläche	31.330 m^2
Stellplätze	1.402
Baujahr [4]	2001
Restnutzungsdauer [4]	64 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1, 2, 4]	65,71 Mio. EUR (103,91 Mio. USD)

Vermietung	
Hauptmieter	Orbital Sciences Corporation
Vermietungsquote [5]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	7,8 Jahre
Auslaufende Mietverträge 20.11.2007–30.09.2008 [2, 6]	–
Prognostizierte Mieterträge 20.11.2007–30.09.2008 [2, 6]	3,57 Mio. EUR (5,64 Mio. USD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [2, 4]	4,17 Mio. EUR (6,59 Mio. USD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 28.03.2008
3) Die Finanzierung wurde auf Fondsebene zum Erwerb der Beteiligungsgesellschaft aufgenommen.
4) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 06.11.2007
5) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
6) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
7) Die Kaufpreise, Erwerbsnebenkosten und Finanzierung wurden entsprechend dem anteiligen Verkehrswert der Immobilie am Gesamtverkehrswert des Portfolios aufgeteilt.

Immobilienzugänge

Broad Run Building E, Sterling, USA

Das Gebäude „Broad Run Building E“ wurde zusammen mit dem Gebäudekomplex „Orbital Sciences Campus“ als Portfolio erworben. Das moderne, vollklimatisierte Gebäude befinden sich an einem gut erschlossenen Standort unweit des Dulles International Airport im Großraum Washington D.C. Die Verkehrsanbindung ist durch die überregional bedeutende Route 28 sowie die State Route 267 sehr gut. Das Objekt wurde 2001 fertig gestellt und verfügt über insgesamt 11.805 m^2 Nutzfläche sowie 508 Stellplätze.

Das „Broad Run Building E“ ist zu 100 % an „United States Postal Service“ und „VeriSign“ bis 2014 und an „Southland Industries“ bis 2016 vermietet.

Alle Gebäude werden durch eine Konzerngesellschaft in den USA direkt verwaltet.

Broad Run Building E im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,5 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2007
Verkäufer	Boston Properties L.P., Wilmington
Kaufpreis [1, 2, 7]	15,75 Mio. EUR (24,90 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1, 2, 7]	insgesamt 0,34 Mio. EUR (0,54 Mio. USD) (davon 0,37 Mio. USD Akquisitionsgebühr, 0,01 Mio. USD Finanzierungskosten sowie 0,16 Mio. USD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1, 2, 7]	16,09 Mio. EUR (25,44 Mio. USD)
Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [1, 2, 3, 7]	9,64 Mio. EUR (15,25 Mio. USD)
Gesellschafterdarlehen	–
Lage	
Region	Dullas (Sterling), USA
Adresse	22340 Dresden Street 20166 Dullas (Sterling), VA
Objekt	
Objekttyp	Büroimmobilie
Grundstücksgröße	58.467 m^2
Nutzfläche	11.805 m^2
Stellplätze	508
Baujahr [4]	2001
Restnutzungsdauer [4]	44 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [2, 4]	16,07 Mio. EUR (25,41 Mio. USD)
Vermietung	
Hauptmieter	VeriSign
Vermietungsquote [5]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	6,7 Jahre
Auslaufende Mietverträge 30.11.2007–30.09.2008 [2, 6]	–
Prognostizierte Mieterträge 30.11.2007–30.09.2008 [2, 6]	1,16 Mio. EUR (1,84 Mio. USD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [2, 4]	1,07 Mio. EUR (1,69 Mio. USD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 28.03.2008
3) Die Finanzierung wurde auf Fondsebene zum Erwerb der Beteiligungsgesellschaft aufgenommen.
4) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 17.10.2007
5) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
6) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
7) Die Kaufpreise, Erwerbsnebenkosten und Finanzierung wurden entsprechend dem anteiligen Verkehrswert der Immobilie am Gesamtverkehrswert des Portfolios aufgeteilt.

Immobilienzugänge

Felix de Amesti, Santiago de Chile, Chile

Die Projektentwicklung „Felix de Amesti" liegt in der Avenida Apoquindo in der renommierten Gemeinde „Las Condes" der chilenischen Hauptstadt Santiago de Chile. Las Condes liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Santiago und zählt neben der Gemeinde „Vitacura" zu den beliebtesten Wohn- und Einkaufsgebieten der Hauptstadt.

Bei der Projektentwicklung handelt es sich um einen Büroimmobilienneubau mit Einzelhandelsflächen im EG und 1. OG. Die Fertigstellung ist für Juni 2009 geplant. Das Gebäude bietet ca. 18.000 m2 Büro- sowie ca. 4.000 m2 Einzelhandelsfläche und 598 Stellplätze. Der architektonisch ansprechende 21-geschossige Stahlbetonskelettbau mit vorgehängter Glas- und Aluminiumfassade bietet moderne, hochwertige, klimatisierte Büroflächen, die flexibel genutzt werden können. Die teilweise mehrgeschossigen Einzelhandelsflächen werden in einem, den Büroturm teilweise umfassenden, Gebäudeteil entstehen und zusammen mit dem bis ins 1. UG reichenden offenen Innenhof dem Gebäude einen repräsentativen und einzigartigen Charakter verleihen.

Die Immobilie ist derzeit noch unvermietet. Für potenzielle Leerstände bei Fertigstellung der Immobilie hat der Verkäufer eine zweijährige Mietgarantie gestellt.

Verkäufer und Projektentwickler ist die renommierte chilenische Paz Group.

Investitionsgründe

Chile wird wegen seiner politischen Stabilität und seines hohen Wohlstands auch die „Schweiz" Lateinamerikas genannt. Dies wird durch das Ranking der unternehmensfreundlichsten Länder der Weltbank und durch die vergleichsweise gute Stellung im Korruptionsindex von Transparency International bestätigt.[1] Aufgrund der größten Kupfervorkommen der Welt und der guten Integration in den Welthandel gehört Chile zu den führenden Wirtschaftsnationen in Südamerika. Die konsequent marktorientierte Wirtschafts- und die konservative Finanzpolitik haben während der vergangenen fünf Jahre zu einem durchschnittlichen realen Wirtschaftswachstum von über 5 % bei niedriger Inflationsrate um ca. 3 % geführt.[2]

Mit über 6 Mio. Einwohnern ist die Hauptstadt Santiago de Chile das bedeutendste Wirtschafts- und Kulturzentrum des Landes. Die bedeutendsten Unternehmen Chiles haben hier ihren Hauptsitz und zahlreiche ausländische Firmen wie z. B. Nestle oder Unilever unterhalten ihre Lateinamerika-Zentrale in Santiago.

Der Büroflächenbestand beläuft sich auf ca. 2,5 Mio. m2. Der Leerstand für „Class A"-Gebäude hat sich bedingt durch ein verhaltenes Bauvolumen und eine zuletzt sehr gute Nachfrage in den letzten sieben Jahren von 13,5 % auf aktuell unter 1 % verringert. Gleichzeitig sind die Bürospitzenmieten in den letzten Jahren kontinuierlich auf über 20 USD / m2 gestiegen.[3]

Das Fondsobjekt liegt in dem gefragten Büroteilmarkt „Las Condes", in dem sich über 60 % der „Class A"-Büroflächen Santiagos befinden. Am Standort mit U-Bahn-Anschluss kreuzen sich mehrspurige Nord-Süd- und Ost-West-Hauptverkehrsstraßen. Darüber hinaus befinden sich mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe sowie zahlreiche moderne Hochhäuser mit gehobenen Eigentumswohnungen.

Vertraglich wurde eine Übernahme des Objektes bei Fertigstellung vereinbart. Dadurch entfallen die bei einer Projektentwicklung typischen Kosten- und Bauzeitrisiken. Die zweijährige Vermietungsgarantie schränkt darüber hinaus das Vermietungsrisiko erheblich ein. Sollte sich der Markt weiterhin so gut entwickeln wie bisher, bestehen Chancen auf steigende Mieten und anziehende Kaufpreisfaktoren, was sich positiv auf die Einwertung des Objektes bei Fertigstellung auswirken kann.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die Fensterscheiben wurden in einem speziellen Verfahren entwickelt, um ein optimales Verhältnis zwischen Lichteinfall und Wärmeentwicklung zu erreichen. Dadurch wird eine Energieeinsparung beim Stromverbrauch der Lüftungsanlagen von ca. 25 % gegenüber herkömmlichen Bürogebäuden erzielt.

1) Quelle: Transparency International, 2008
2) Quelle: International Monetary Fund, 2008
3) Quelle: CBRE, 2007

Felix de Amesti im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb einer Projektentwicklung
Erwerbsjahr Grundstück	2008
Verkäufer	Toesca Cruz del Sur S.A. und Immobiliaria PCV S.A., Santiago de Chile
Kaufpreis [4]	ca. 43,55 Mio. EUR (ca. 68,87 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [4]	insgesamt ca. 3,44 Mio. EUR (ca. 5,44 Mio. USD) (davon ca. 1,36 Mio. USD Akquisitionsgebühr, ca. 0,45 Mio. USD Finanzierungskosten sowie ca. 3,62 Mio. USD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [4]	ca. 46,99 Mio. EUR (ca. 74,31 Mio. USD)

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [2]	23,50 Mio. EUR (37,15 Mio. USD)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Santiago de Chile, Chile
Adresse	Avenida Apoquindo Nr. 4501 Santiago de Chile, Chile

Objekt	
Objekttyp	Büro- und Einzelhandelsgebäude
Grundstücksgröße	3.987 m^2
Nutzfläche	ca. 21.915 m^2
Stellplätze	598
Baujahr	Fertigstellung geplant Ende 2009
Restnutzungsdauer [3]	wird nach Fertigstellung festgelegt
Gutachterlicher Verkehrswert [3]	wird nach Fertigstellung festgelegt

Vermietung	
Hauptmieter	Vermarktung erfolg nach Baubeginn – derzeit unvermietet
Vermietungsquote	n. n.
Restlaufzeit der Mietverträge	–
Auslaufende Mietverträge 07.03.2008–30.09.2008 [1, 3]	–
Prognostizierte Mieterträge 07.03.2008–30.09.2008 [1, 3]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [3]	–

1) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
2) Die Finanzierung des Objektes wird bei Fertigstellung des Objektes aufgenommen. Die Angabe bezieht sich auf die durch das Portfoliomanagement geplante Finanzierungshöhe.
3) Angaben werden erst nach Fertigstellung veröffentlicht.
4) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 28.03.2008

Immobilienbestand

Mövenpick Hotel, Düsseldorf, Deutschland

Die Hotelprojektentwicklung „Mövenpick Hotel" befindet sich zwischen den Düsseldorfer Stadtteilen Altstadt und Pempelfort, direkt am nördlichen Rand des Hofgartens mit sehr guter verkehrstechnischer Anbindung an die Düsseldorfer City und den Flughafen. Der Vier-Sterne-plus-Hotelneubau soll bis Anfang 2009 fertig gestellt und an den Nutzer Mövenpick Hotels & Resorts übergeben werden. Das Hotel verfügt über insgesamt 11.873 m^2 Nutzfläche sowie 80 Stellplätze in der Tiefgarage. Angrenzend an den Neubau befinden sich ca. 300 m^2 zusätzliche Einzelhandelsflächen, die im Rahmen der Grundstücksarrondierung miterworben wurden. Das zehnstöckige Gebäude mit seiner ansprechenden Glas- und Natursteinfassade bietet 201 moderne und hochwertige Hotelzimmer verschiedener Größen. Im 1. OG des Objekts wird ein moderner Konferenzbereich entstehen. Das Beherbergungsangebot des Hotels wird durch einen im 2. UG gelegenen Wellnessbereich komplettiert.

Der Pachtvertrag mit der Mövenpick Gesellschaft für Hotel- und Restaurant mbH hat eine Festlaufzeit von 20 Jahren und wird durch eine hohe Konzernbürgschaft der schweizerischen Muttergesellschaft abgesichert. Die Projektentwicklung wird durch unabhängige Bausachverständige und eine konzernverbundene Tochtergesellschaft begleitet.

Der Hotelmarkt Düsseldorf profitiert von dem starken wirtschaftlichen Umfeld der Region, das sich stabilisierend auf die Nachfrage im Geschäftsreisendensegment auswirkt. Düsseldorf als Sitz internationaler Konzerne sowie als etablierter Messe- und Kongressstandort sorgt in Kombination mit seinem leistungsfähigen internationalen Flughafen für ein stetig wachsendes Übernachtungsaufkommen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Hotel Mövenpick Düsseldorf wird über die Stadtwerke Düsseldorf mit Fernwärme mit einem Primärenergiefaktor von 07 versorgt. Dadurch können gegenüber Gas oder Öl rund 40 % an Energie eingespart werden.

Darüber hinaus sind umfangreiche Wärmerückgewinnungsmaßnahmen im Bereich der Raumlufttechnik geplant. Zur effizienteren Energienutzung sind grundsätzliche Lastabwurfschaltungen vorgesehen. Hierbei werden bei einer gewissen überschrittenen Leistungsaufnahme Geräte kurzzeitig weggeschaltet, die nicht unbedingt benötigt werden.

Die Kühlung des Gebäudes wird durch die Nutzung der Außenlufttemperatur energiesparend unterstützt. Bei niedrigen Außentemperaturen kann hierdurch eine Kühlung ohne Verwendung von Kompressoren erzeugt werden.

Mövenpick Hotel im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb einer Projektentwicklung
Erwerbsjahr Grundstück	2007
Übergang fertig gestellte Immobilie	voraussichtlich Anfang 2009
Verkäufer	GII Grundbesitz Investitionsgesellschaft Inselstraße mbH & Co. KG, Hamburg
Kaufpreis	41,20 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 2,85 Mio. EUR (davon ca. 0,62 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, ca. 1,32 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie ca. 0,91 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 44,05 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten	–
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Düsseldorf, Deutschland
Adresse	Inselstraße 2 / Freiligrathstraße 1 40479 Düsseldorf

Objekt	
Objekttyp	Hotelgebäude mit separaten Einzelhandelsflächen
Grundstücksgröße	2.555 m^2
Nutzfläche	12.173 m^2
Stellplätze	80
Baujahr	Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2009
Restnutzungsdauer [3]	wird nach Fertigstellung festgelegt
Gutachterlicher Verkehrswert [3]	wird nach Fertigstellung festgelegt

Vermietung	
Hauptmieter	Mövenpick Gesellschaft für Hotel- und Restaurantbetriebe mbH
Vermietungsquote [1]	zu 100,0 % vorvermietet
Restlaufzeit der Mietverträge	–
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [2]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2008 [2]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [3]	–

1) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
2) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
3) Angaben werden erst nach Fertigstellung veröffentlicht

Immobilienbestand

112 Street, Edmonton, Kanada

Das moderne „Class A"-Objekt besteht aus zwei siebenstöckigen Bürogebäuden, einem dreistöckigen Anbau und einem einstöckigen Verbindungsbau. Das Objekt liegt am westlichen Rand des Stadtkerns von Edmonton, der Hauptstadt der kanadischen Provinz Alberta mit ca. 730.000 Einwohnern.

Das in den Jahren 1978, 1980 und 2003 fertig gestellte Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Der jetzige Mieter war bis 2004 Eigentümer des Objekts. Er hat sich verpflichtet, verschiedene Arbeiten am Objekt durchzuführen. Diese Arbeiten sind mittlerweile zum größten Teil fertig gestellt. 2007 wurden vom Mieter Renovierungs- und Umbaumaßnahmen (z. B. Bau der neuen Haupteingangshalle) im Umfang von 6,2 Mio. CAD vorgenommen. Dies entspricht in etwa 350 CAD / m^2. Das Objekt verfügt über 17.587 m^2 vermietbare Fläche sowie 310 Tiefgaragenstellplätze und 37 Außenstellplätze.

Das Objekt ist seit Dezember 2004 mit einer 15-jährigen Vertragslaufzeit bis Dezember 2019 an den Alleinmieter Stantec Consulting Ltd. vermietet. Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten sowie die Kosten für die gesamte Instandhaltung (Triple-Net-Miete). Der Vermieter übernimmt lediglich die Kosten im Hinblick auf die Bausubstanz und das Tragwerk (structural repairs). Die Erfüllung des Mietvertrags ist durch die Muttergesellschaft Stantec Inc. garantiert.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in den USA und einen lokalen Partner in Edmonton verwaltet.

112 Street im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,99 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2007
Verkäufer	112th Street Edmonton GP Ltd., Toronto
Kaufpreis [1, 2]	27,37 Mio. EUR (44,00 Mio. CAD)
Erwerbsnebenkosten [1, 2]	insgesamt ca. 0,68 Mio. EUR (1,09 Mio. CAD) (davon 0,66 Mio. CAD Akquisitionsgebühr, ca. 0,02 Mio. CAD Finanzierungskosten sowie ca. 0,41 Mio. CAD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1, 2]	ca. 28,05 Mio. EUR (45,09 Mio. CAD)

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [1, 2, 3]	16,80 Mio. EUR (27,00 Mio. CAD)
Gesellschafterdarlehen [2, 4]	19,91 Mio. EUR (32,00 Mio. CAD)

Lage	
Region	Alberta, Kanada
Adresse	10130 / 10160 – 112th Street, Edmonton, Alberta T5K 2L6

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	6.273 m^2
Nutzfläche	17.587 m^2
Stellplätze	347
Baujahr	1978, 1980 und 2003
Restnutzungsdauer [5]	53 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1, 2, 5]	30,24 Mio. EUR (48,62 Mio. CAD)

Vermietung	
Hauptmieter	Stantec Consulting Ltd.
Vermietungsquote [6]	100,0 % an einen Mieter
Restlaufzeit der Mietverträge	11,7 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 2, 7]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2008 [1, 2, 7]	1,78 Mio. EUR (2,86 Mio. CAD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1, 2, 5]	2,37 Mio. EUR (3,81 Mio. CAD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 28.03.2008
3) Zur Finanzierung der Immobilien „112 Street" und „Dundas Edward Center" in Kanada besteht ein weiteres Darlehen auf Fondsebene über 9,83 Mio. EUR. [2]
4) Das Gesellschafterdarlehen bezieht sich auf die Immobilien-Gesellschaft „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.", die auch die Immobilie „Dundas Edward Center" hält.
5) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 08.09.2007
6) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
7) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienbestand

Dundas Edward Center, Toronto, Kanada

Der moderne „Class B"-Bürokomplex besteht aus einem 15-geschossigen Gebäude (123 Edward Street), das 1964 errichtet wurde, und aus einem 26-geschossigen Gebäude (180 Dundas Street) aus dem Jahr 1978. Beide Hochhäuser sind durch einen eingeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden. Der Bürokomplex befindet sich im Zentrum („Downtown North") von Toronto. In unmittelbarer Nachbarschaft des Büroobjekts befinden sich Regierungsgebäude und mehrere Krankenhäuser. Das „Dundas Edward Center" sowie die umliegenden Gebäude werden traditionell von Mietern aus den Bereichen Medizin (Ärzte und Kliniken), Regierung und Rechtsberatung genutzt. Der Standort verfügt über eine gute verkehrstechnische Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächstgelegene U-Bahn-Station der „University Line" befindet sich nur einen Häuserblock westlich und ist, genau wie das unterirdische öffentliche Fußgängersystem („PATH"), in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Das Objekt ist in einem guten baulichen Zustand. Insbesondere in den letzten Jahren wurde eine Vielzahl von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten (u. a. Modernisierung der Aufzüge und der Klimaanlage) durchgeführt. Noch ausstehende Instandsetzungsmaßnahmen wurden bei Erwerb kaufpreismindernd berücksichtigt und werden im Rahmen der Instandhaltungsplanung sukzessive abgearbeitet. Die Gebäude verfügen über eine vermietbare Fläche von insgesamt 39.637 m^2 und ein Parkhaus mit 303 ober- und unterirdischen Stellplätzen. Das Parkhaus ist über einen Aufzug direkt mit beiden Gebäuden verbunden.

Das „Dundas Edward Center" ist an mehr als 130 Einzelmieter vermietet. Die Laufzeit der einzelnen Mietverträge beträgt üblicherweise fünf, vereinzelt auch zehn Jahre. Die beiden Gebäude sind großteils an Mieter aus den Bereichen Medizin, Regierung und Rechtsberatung vermietet. Viele der größeren Mieter befinden sich schon seit Jahrzehnten als Mieter in einem der beiden Gebäude.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in den USA und einen lokalen Partner in Toronto verwaltet.

Ökologische Nachhaltigkeit

Für die Gebäude 180 Dundas Street und 123 Edward Street wurden insbesondere in den letzten Jahren eine Reihe von energiesparenden und umweltschonenden Maßnahmen durchgeführt. 2007 wurde die Kälteanlage durch eine ökonomischere neue Maschine ersetzt. Die Energieeinsparungen liegen bei 20–25 %. Auch die Aufzüge wurden mit einem neuen Generator ausgestattet, der sich je nach Leistung variabel an- und ausschaltet. Eine Beschichtung der Fenster zwischen dem 2. und 26. Stock minimiert die Hitzeeinstrahlung und erhöht durch den UV-Filter die Lebensdauer von Teppichen und Möbeln. Des Weiteren wurde ein extensives Recycling-Programm implementiert. Dieses umfasst die Mülltrennung und Wiederverwertung von Pappe und Papier sowie Glas- und Plastikflaschen. Bei diesem Recycling-Programm wird die Teilnahme abhängig von der anfallenden Abfallmenge finanziell vergütet. Darüber hinaus wird im Dundas Edward Center der Stromverbrauch durch Zeitschaltuhren verringert, die an Wochenenden und nachts die nicht benötigten Beleuchtungen abschalten.

Dundas Edward Center im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,99 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2006
Verkäufer	Dundas Edward Towers GP Ltd., Toronto
Kaufpreis [1, 2]	44,92 Mio. EUR (72,20 Mio. CAD)
Erwerbsnebenkosten [1, 2]	insgesamt ca. 1,70 Mio. EUR (2,73 Mio. CAD) (davon 1,08 Mio. CAD Akquisitionsgebühr, 0,02 Mio. CAD Finanzierungskosten sowie ca. 1,63 Mio. CAD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1, 2]	ca. 46,62 Mio. EUR (74,93 Mio. CAD)

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [1, 2, 3]	17,35 Mio. EUR (27,89 Mio. CAD)
Gesellschafterdarlehen [2, 4]	19,91 Mio. EUR (32,00 Mio. CAD)

Lage	
Region	Ontario, Kanada
Adresse	123 Edward Street, 180 Dundas Street, Toronto, Ontario M5G 1E2

Objekt	
Objekttyp	Bürokomplex, bestehend aus zwei miteinander verbundenen Bürogebäuden
Grundstücksgröße	4.452 m^2
Nutzfläche	39.637 m^2
Stellplätze	303
Baujahr [5]	1985
Restnutzungsdauer [5]	48 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1, 2, 5]	49,70 Mio. EUR (79,89 Mio. CAD)

Vermietung	
Hauptmieter	insgesamt über 130 Mieter
Vermietungsquote [6]	96,6 % 180 Dundas Street, 99,8 % 123 Edwards Street
Restlaufzeit der Mietverträge	3,7 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 2, 7]	0,28 Mio. EUR (0,45 Mio. CAD)
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2008 [1, 2, 7]	3,38 Mio. EUR (5,35 Mio. CAD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1, 2, 5]	4,59 Mio. EUR (7,25 Mio. CAD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 28.03.2008
3) Zur Finanzierung der Immobilien „112 Street" und „Dundas Edward Center" in Kanada besteht ein weiteres Darlehen auf Fondsebene über 9,83 Mio. EUR.
4) Das Gesellschafterdarlehen bezieht sich auf die Immobilien-Gesellschaft „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.", die auch die Immobilie „112 Street" hält.
5) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 07.09.2007
6) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
7) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienbestand

Schützenstraße, Pfäffikon bei Zürich, Schweiz

Der multifunktionale Neubau liegt in der Schützenstraße 4 / 6 am Zürichsee in der Gemeinde Pfäffikon, Kanton Schwyz. Der Ort Pfäffikon befindet sich im Einzugsgebiet Zürichs und verfügt über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz. Über die A3 ist die Züricher Innenstadt in ca. 30 Minuten zu erreichen. Das Bauvorhaben wurde im Mai 2007 fertig gestellt und umfasst insgesamt 7.501 m^2 Nutzfläche sowie 159 Stellplätze in der Tiefgarage und 24 Außenstellplätze. Das fünfgeschossige Gebäude mit seiner Glas- und Aluminiumfassade bietet moderne, klimatisierte Büroflächen, die flexibel genutzt werden können.

Das Bürogebäude ist zu 100 % an die LGT Holding International AG bis Juni 2022 vermietet, die zur LGT Group in Liechtenstein gehört, einer der größten europäischen Wealth- und Asset-Management-Gruppen.

Der Mietvertrag beinhaltet ein Sonderkündigungsrecht mit einer Abschlagszahlung in Höhe von sechs Monatsmieten zum 31. Dezember 2017, weshalb die Restlaufzeit des Vertrags zunächst auch nur mit 9,8 Jahren angegeben wurde.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in der Schweiz direkt verwaltet.

Ökologische Nachhaltigkeit

Ein nach neustem Stand der Technik eingeführtes Gebäudemanagementsystem überwacht und optimiert den Energieverbrauch. Des Weiteren verfügt das Gebäude über ein Ventilationssystem mit einer hohen Abluftwiedergewinnung. Die Beleuchtung außerhalb des Gebäudes in den öffentlichen Zonen ist durch automatische Bewegungsmelder, in den Bürobereichen durch Lichtsensoren gesteuert.

Schützenstraße im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100,0 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2007
Verkäufer	Pfäffikon Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Pfäffikon
Kaufpreis [1, 5]	35,59 Mio. EUR (56,00 Mio. CHF)
Erwerbsnebenkosten [1, 5]	1,45 Mio. EUR (2,28 Mio. CHF) (davon 0,84 Mio. CHF Akquisitionsgebühr, 0,60 Mio. CHF Grunderwerbsteuer sowie 0,98 Mio. CHF Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1, 5]	37,04 Mio. EUR (58,28 Mio. CHF)

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [1, 5]	18,37 Mio. EUR (28,90 Mio. CHF)
Gesellschafterdarlehen [1]	13,05 Mio. EUR (20,53 Mio. CHF)

Lage	
Region	Pfäffikon, Schweiz
Adresse	Schützenstraße 4 / 6, 8808 Pfäffikon

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	4.222 m^2
Nutzfläche	7.501 m^2
Stellplätze	183
Baujahr [2]	2007
Restnutzungsdauer [2]	83 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1, 2, 5]	36,36 Mio. EUR (57,20 Mio. CHF)

Vermietung	
Hauptmieter	LGT Holding International AG
Vermietungsquote [3]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	9,8 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 4, 5]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 4, 5]	2,03 Mio. EUR (3,19 Mio. CHF)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1, 2, 5]	2,03 Mio. EUR (3,19 Mio. CHF)

1) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 28.03.2008
2) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 29.06.2007
3) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
4) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
5) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.

Immobilienbestand

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 sehr gut 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 Nutzfläche von 16.131 m^2. 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 ca. 98 % an fünf 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 01. Januar 2002 einen Telekommunikationsknotenpunkt betreibt. Die Einzelhandelsflächen sind größtenteils an die Kaisers Tengelmann AG für zwölf Jahre, die Gastronomiefläche an der Kopfseite des Objekts ist für vier Jahre an einen Cafébetreiber vermietet. Der Verkäufer garantiert die Vermietung der verbleibenden Flächen (1,9 %) über einen Zeitraum von drei Jahren.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Deutschland verwaltet.

Ökologische Nachhaltigkeit

Neben einer Dachbegrünung verfügt das Objekt über außen liegende, elektrisch betriebene Sonnenschutzjalousetten und isolierverglaste, pulverbeschichtete Aluminiumfenster mit thermisch getrennten Profilen.

In die Betondecken sind Kühlregister (ähnlich einer Fußbodenheizung) als Flächenkühlsystem eingebaut, durch die im Sommerbetrieb Kaltwasser strömt, sodass die Decken auf eine Oberflächentemperatur von ca. 19° C bis 22° C gekühlt werden. Dadurch wird ein angenehmer Kühleffekt der Räume erzielt.

Darüber hinaus nehmen die Mieter der Karlstraße am städtischen Recycling-Programm teil.

Karlstraße im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb
Erwerbsjahr Grundstück	2006
Verkäufer	Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Hochhaus KG, Frankfurt am Main
Kaufpreis	44,87 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 2,57 Mio. EUR (davon 0,66 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 1,57 Mio. EUR Grunderwerbssteuer sowie 0,34 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	47,43 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten	–
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Rhein / Main, Deutschland
Adresse	Karlstraße 4–6, 60329 Frankfurt am Main

Objekt	
Objekttyp	Büro- und Gewerberäume
Grundstücksgröße	3.607 m^2
Nutzfläche	16.131 m^2
Stellplätze	49
Baujahr	2006
Restnutzungsdauer [1]	69 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	48,15 Mio. EUR

Vermietung	
Hauptmieter	Deutsche Bahn AG, Arcor AG & Co., Kaisers Tengelmann AG, Food Select GmbH
Vermietungsquote [2]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	9,5 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2008 [3]	2,83 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	2,82 Mio. EUR

1) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 15.06.2007
2) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
3) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienbestand

Arte Fabrik, München, Deutschland

Das multifunktionale Bürogebäude „Arte Fabrik" liegt in der Franzstraße / Feilitzschstraße im Münchner Stadtteil Schwabing und besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz.

Das Bauvorhaben wurde Ende 2005 fertig gestellt und verfügt über insgesamt 11.056 m^2 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 unter anderem aus den Bereichen Film, Kino, Wellness und Fitness, Gastronomie, Einzelhandel und an die Stadt München mit einer Kindertagesstätte vermietet. Das Unternehmen Constantin Film AG hat seinen Hauptsitz im Objekt.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Die Nachbewertung des Objekts zum 20. März 2008 ergab eine Verringerung des Verkehrswertes um 0,09 Mio. EUR auf 42,64 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr.

Ökologische Nachhaltigkeit

Im Objekt wurden Kühldecken installiert, die die Raumtemperatur energiesparend regulieren. Auf dem Grundstück befinden sich gärtnerisch angelegte sowie befestigte Gartenanlagen bzw. Pflanzungen, aber auch Pflanzwände zum Nachbargrundstück. Darüber hinaus partizipiert die „Arte Fabrik" am städtischen Recycling-Programm.

Arte Fabrik im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Erwerbsjahr Grundstück	2006
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, 1,37 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie 0,31 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	41,11 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten	–
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	München, Deutschland
Adresse	Franzstraße 7, 80802 München

Objekt	
Objekttyp	Büro- und Einzelhandelsgebäude
Grundstücksgröße	3.356 m^2
Nutzfläche	11.056 m^2
Stellplätze	195
Baujahr [1]	2005
Restnutzungsdauer [1]	77 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	42,64 Mio. EUR

Vermietung	
Hauptmieter	Constantin Film AG
Vermietungsquote [2]	zu 100 % an acht Mieter
Restlaufzeit der Mietverträge	8,9 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [3]	2,32 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	2,36 Mio. EUR

1) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 20.03.2008
2) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
3) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienbestand

Tour Vista, Puteaux / Paris, Frankreich

Der Büroturm „Tour Vista" liegt am Quai de Dion Bouton in der Gemeinde Puteaux, ca. 5 km westlich des Zentrums von Paris. Zusammen mit La Défense bildet Puteaux einen der bekanntesten und wichtigsten Büromärkte von Paris. Der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und leicht mit dem Auto zu erreichen.

Bei dem Büroturm handelt es sich nicht um einen Neubau im klassischen Sinn, sondern um eine 2007 durchgeführte Generalsanierung bis auf die Grundmauern, wodurch das fertig gestellte Gebäude als absolut neuwertig anzusehen ist. Mit dem Umbau war das führende französische Bauunternehmen Bouygues Construction beauftragt.

„Tour Vista" besitzt auf 23 Geschossen mit drei Untergeschossen eine Nutzfläche von 16.792 m². Die dreigeschossige Tiefgarage mit 440 Parkplätzen ist ausschließlich für die Mieter des Gebäudes vorgesehen.

Die einzelnen Stockwerke sind raumhoch verglast und bieten eine Tiefe von ca. 16 m. Die Flächen können flexibel für ca. 40 bis 70 Arbeitsplätze pro Etage aufgeteilt werden. Das Hochhaus verfügt über die modernsten technischen Anlagen im Bereich Klimatechnik, Schallschutz und Gebäudemanagement.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Paris verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Aufgrund einer weiterhin positiven Marktentwicklung wurde der Verkehrswert des Gebäudes zum 10. Februar 2008 mit 126,0 Mio. EUR festgelegt, was gegenüber dem Vorjahr einen Wertzuwachs von 3,40 Mio. EUR darstellt.

Ökologische Nachhaltigkeit

„Tour Vista" verfügt über doppelverglaste Fenster. Vor dem Hintergrund der Stromeinsparung bei der Beleuchtung werden sukzessive die Glühbirnen durch Sparlampen und / oder fluoreszierende Beleuchtung ausgetauscht.

Neben der bereits eingeführten Mülltrennung ist geplant, dass Sammelstellen für Altbatterien und Handys bereitgestellt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, die nächtliche Außenbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Gänge zu minimieren.

Die Objektverwaltung entwickelt derzeit ihr eigenes Umweltprojekt „Eco Property Management". Hierbei sollen – soweit wie möglich – die Objekte auf Basis umweltfreundlicher Maßnahmen verwaltet werden. Aus diesem Grund wurden bereits Verträge vornehmlich mit Lieferanten abgeschlossen, die mit umweltfreundlichen Produkten und Prozessen arbeiten.

Tour Vista im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Erwerbsjahr Grundstück	2005
Übergang fertig gestellte Immobilie	2007
Verkäufer	Dixence SAS, Paris (Group Sogelym Steiner)
Kaufpreis	115,65 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 4,29 Mio. EUR (davon 1,73 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 0,86 Mio. EUR Grunderwerbsteuer und 1,70 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	119,94 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten	53,60 Mio. EUR
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Paris, Frankreich
Adresse	Quai de Dion Bouton 52–54, Puteaux (Paris)

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude mit Tiefgarage
Grundstücksgröße	6.993 m^2
Nutzfläche	16.770 m^2
Stellplätze	442
Baujahr [1]	2007
Restnutzungsdauer [1]	59 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	126,00 Mio. EUR

Vermietung	
Hauptmieter	Beratungsfirma Eurogroup, Reed Expositions France
Vermietungsquote [2]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	4,9 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2008 [3]	7,54 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	7,18 Mio. EUR

1) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 10.02.2008
2) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
3) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienbestand

Koningshof, Amsterdam, Niederlande

Das multifunktionale Bürogebäude „Koningshof" liegt in verkehrsgünstiger Lage im Westen von Amsterdam nur etwa zehn Minuten entfernt vom internationalen Flughafen Schipol. Das Gebäude ist Teil eines etablierten Büromarkts in der Nähe der Queens Towers und gegenüber der Gebäude des World Fashion Centers.

Die 1966 errichtete Immobilie wurde in den Jahren 1998–1999 und 2001–2002 umfangreich modernisiert und verfügt über insgesamt 13.466 m^2 Nutzfläche sowie 131 Stellplätze in der Tiefgarage. Das vierstöckige Gebäude mit seiner Granitsteinfassade bietet moderne Büroflächen, die zum Teil klimatisiert sind und überdurchschnittliche Deckenhöhen aufweisen. Es ist zu 100 % an mehrere Mieter u. a. aus den Bereichen Architektur, Werbung, Textil und Printmedien vermietet.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Amsterdam verwaltet.

Koningshof im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Erwerbsjahr Grundstück	2005
Verkäufer	Pluis Participation Group B.V., Amsterdam
Kaufpreis	24,10 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 1,96 Mio. EUR (davon 0,36 Mio. EUR Akquisitionsgebühren, 1,45 Mio. EUR Grunderwerbsteuer und 0,15 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	26,06 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten	10,40 Mio. EUR
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Amsterdam, Niederlande
Adresse	Delflandlaan 4, Schipluidenlaan 4–8 1062 EB / HE Amsterdam

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	6.047 m^2
Nutzfläche	13.466 m^2
Stellplätze	131
Baujahr [1]	1990
Restnutzungsdauer [1]	53 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	26,61 Mio. EUR

Vermietung	
Hauptmieter	Rudy Uytenhaak Architekten und Viatel, CPM, Dam & Partners
Vermietungsquote [2]	99,8 %
Restlaufzeit der Mietverträge	2,9 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [3]	0,16 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [3]	2,20 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	2,24 Mio. EUR

1) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 19.05.2007
2) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
3) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienbestand

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 Nutzfläche von 31.092 m² und ist Teil des Bürokomplexes Europoint I bis IV. Zu der Anlage gehört eine Parkgarage; von deren insgesamt 1.674 Parkplätzen sind 511 Plätze Teil der Akquisition durch den TMW Immobilien Weltfonds.

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 Stadtbild von West-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 den Niederlanden verwaltet.

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

Europoint im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Erwerbsjahr Grundstück	2005
Verkäufer	White Lane Investments B.V., Amsterdam (Bürogebäude); White Europoint Parking B.V., Amsterdam (Parkhaus)
Kaufpreis	44,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 3,43 Mio. EUR (davon 0,67 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 2,69 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie 0,07 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	48,33 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten	28,15 Mio. EUR
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Rotterdam, Niederlande
Adresse	Galvanistraat 15, Marconistraat 12 (Bürogebäude) Benjamin Franklin Straat 4, Marconistraat 20 (Parkhaus) 3029 AD Rotterdam

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	5.874 m^2
Nutzfläche	31.092 m^2
Stellplätze	511
Baujahr [1]	1995
Restnutzungsdauer [1]	58 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	50,56 Mio. EUR

Vermietung	
Hauptmieter	Stadt Rotterdam
Vermietungsquote [2]	zu 100,0 % an einen Mieter
Restlaufzeit der Mietverträge	3,3 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [3]	3,75 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	3,75 Mio. EUR

1) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 29.08.2007
2) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
3) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienbestand

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.

Das Bauvorhaben wurde 2005 fertig gestellt und umfasst insgesamt ca. 16.817 m^2 Nutzfläche sowie 209 Tiefgaragenstellplätze. Die verkehrstechnische Anbindung der Immobilie an das öffentliche Nahverkehrs- und Straßennetz ist sehr gut. Der sechsstöckige, u-förmige Gebäudekomplex bietet einen hohen Ausbau- und Sicherheitsstandard, der den besonderen Anforderungen der Mieter gerecht wird.

Derzeit ist das Gebäude zu 94,4 % an vorwiegend öffentlich-rechtliche Mieter wie z. B. die Europäische Kommission, den europäischen Ministerrat, die Stadt Genf sowie die zyprische und ungarische Botschaft vermietet.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in der Schweiz verwaltet.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die moderne Baukonstruktion geht über die Schweizer Normen der Energieeffizienz hinaus. Ein nach neuestem Stand der Technik eingeführtes Gebäudemanagementsystem überwacht und optimiert den Energieverbrauch. Des Weiteren verfügt das Gebäude über ein Ventilationssystem mit einer effizienten Abluftwiedergewinnung. Die Beleuchtung in den öffentlichen Zonen außerhalb des Gebäudes wird durch automatische Bewegungsmelder gesteuert.

Centre Azur im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Erwerbsjahr Grundstück	2006
Verkäufer	A&A Real Estate Grand-Pré SA, Genf
Kaufpreis [1]	82,08 Mio. EUR (129,14 Mio. CHF)
Erwerbsnebenkosten [1]	insgesamt 4,17 Mio. EUR (6,56 Mio. CHF) (davon 1,94 Mio. CHF Akquisitionsgebühr, 3,87 Mio. CHF Grunderwerbsteuer sowie 0,75 Mio. CHF Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1]	86,25 Mio. EUR (135,70 Mio. CHF)

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [1]	51,10 Mio. EUR (80,40 Mio. CHF)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Genf, Schweiz
Adresse	Rue du Grand-Pré 64, 1202 Genf

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	6.259 m^2
Nutzfläche	16.817 m^2
Stellplätze	209
Baujahr [2]	2005
Restnutzungsdauer [2]	78 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1, 2]	87,35 Mio. EUR (137,43 Mio. CHF)

Vermietung	
Hauptmieter	Europäische Kommission, Ministerrat der EU, Stadt Genf
Vermietungsquote [3]	zu 94,4 % an sechs Mieter
Restlaufzeit der Mietverträge	6,6 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 4]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 4]	4,72 Mio. EUR (7,42 Mio. CHF)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1, 2]	4,54 Mio. EUR (7,14 Mio. CHF)

1) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 28.03.2008
2) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 24.05.2007
3) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
4) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienbestand

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 8 km westlich des Zentrums der Stadt Bologna.

Die Immobilie wurde in drei Bauabschnitten zwischen 1999 und 2003 in ansprechendem mediterranem Stil errichtet und verfügt über insgesamt 24.270 m² 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 99,5 % an 44 Mieter, u. a. aus den Branchen Kino, Gastronomie, Wellness und Fitness, Mode und Textil, Unterhaltungselektronik sowie Serviceanbieter.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Italien verwaltet.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die Außenbeleuchtung in der „Arena" (Unterhaltungs- und Restaurantbereich) wird über ein PC-basiertes Überwachungssystem gesteuert. Hierdurch kann der Stromverbrauch an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden. In der Parkgarage wird ausschließlich energiesparende, fluoreszierende Beleuchtung eingesetzt.

Centro Meridiana im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100,0 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2005
Verkäufer	Galotti SpA, Bologna
Kaufpreis [5]	61,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten [5]	insgesamt 1,19 Mio. EUR (davon 0,93 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 0,26 Mio. EUR Drittkosten, Gebühren und Steuern)
Investitionsvolumen [5]	63,09 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten	22,50 Mio. EUR
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Bologna, Italien
Adresse	Via Aldo Moro 16–66, Piazza Degli Etruschi 6–40 40033 Casalecchio di Reno (Bologna) / Meridiana

Objekt	
Objekttyp	Einkaufszentrum
Grundstücksgröße [1]	19.861 m^2 [1]
Nutzfläche	24.270 m^2
Stellplätze	704
Baujahr [2]	1999, 2003
Restnutzungsdauer [2]	52 / 56 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [2, 5]	66,20 Mio. EUR

Vermietung	
Hauptmieter	United Cinemas International (UCI), Virgin Active, Expert, Benetton, Sisley
Vermietungsquote [3]	99,5 %
Restlaufzeit der Mietverträge	5,8 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [4, 5]	0,06 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [4, 5]	4,56 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1, 5]	4,61 Mio. EUR

1) Darüber hinaus besteht Teileigentum an einem weiteren Gebäudeteil.
2) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 08.08.2007
3) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
4) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
5) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.

Immobilienbestand

Concord Terrace, Sunrise, USA

Das moderne, fünfgeschossige Bürogebäude befindet sich in Sunrise im Westen des Broward County, das zusammen mit Miami Dade und Palm Beach die sogenannte Tri-County Region im Süden Floridas bildet. Es liegt sehr verkehrsgünstig innerhalb des bekannten, etwa 250 ha großen Büroparks „Sawgrass International Corporate Park" an dem „Sawgrass Expressway". Fort Lauderdale liegt ca. 20 km in östlicher Richtung und Miami ca. 35 km in südlicher Richtung entfernt.

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 m^2 vermietbare Fläche und 649 Stellplätze, wodurch sich ein günstiges Verhältnis von einem Stellplatz zu etwa 25 m^2 Nutzfläche ergibt.

Das Gebäude ist bis März 2017 zu 100 % an Nortel Networks, einen 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.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Gebäude verfügt über eine Sonnenschutzverglasung. Die Fenster haben pulverbeschichtete Aluminiumprofile mit Isolierverglasung und sind ausgelegt – den örtlichen Gegebenheiten entsprechend – für eine Hurricansicherheitsstufe 3 (bis 120 mph).

Concord Terrace im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,5 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2006
Verkäufer	1500 Concord Terrace L.P., Wilmington
Kaufpreis [1, 2]	25,77 Mio. EUR (40,75 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1, 2]	insgesamt 0,82 Mio. EUR (1,29 Mio. USD) (davon 0,63 Mio. USD Akquisitionsgebühr, 0,33 Mio. USD Finanzierungskosten sowie 0,33 Mio. USD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1, 2]	26,59 Mio. EUR (42,04 Mio. USD)

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [1, 2]	16,67 Mio. EUR (26,37 Mio. USD)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Süd-Florida, USA
Adresse	1500 Concord Terrace, N.W. 146th Avenue, Sunrise, Florida 33323

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	89.136 m^2
Nutzfläche	16.006 m^2
Stellplätze	649
Baujahr [3]	1995
Restnutzungsdauer [3]	58 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1, 2, 3]	27,14 Mio. EUR (42,92 Mio. USD)

Vermietung	
Hauptmieter	Nortel Networks
Vermietungsquote [4]	zu 100 % an einen Mieter
Restlaufzeit der Mietverträge	9,0 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 2, 5]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 2, 5]	1,72 Mio. EUR (2,72 Mio. USD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1, 2, 3]	1,79 Mio. EUR (2,83 Mio. USD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 28.03.2008
3) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 01.04.2007
4) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
5) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienbestand

Rolling Acres Plaza, The Villages, USA

Das qualitativ hochwertige „Class A"-Power-Center (Fachmarktzentrum) „Rolling Acres Plaza" ist Teil der nach einem Masterplan erbauten Siedlung „The Villages" in Lady Lake, ca. 65 km nordwestlich von Orlando und 32 km 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 Center ist derzeit zu 100 % an 21 Mieter vermietet. Die Restlaufzeit der Mietverträge für diese Flächen beträgt ca. 7,1 Jahre zuzüglich entsprechender Verlängerungsoptionen. Die Mietflächen verfügen über einen mieterspezifisch abgestimmten, guten Ausstattungsstandard und befinden sich in neuwertigem Zustand. Zum Power Center gehören 1.037 oberirdische Parkplätze.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in den USA verwaltet.

Rolling Acres Plaza im Überblick

Stand 31. März 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,5 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2006
Verkäufer	Morse-Sembler Villages Partnership #4, St. Petersburg
Kaufpreis [1, 2]	25,07 Mio. EUR (39,65 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1, 2]	insgesamt ca. 0,69 Mio. EUR (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 [1, 2]	ca. 25,76 Mio. EUR (40,74 Mio. USD)

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [1, 2]	16,67 Mio. EUR (26,37 Mio. USD)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Nord-Florida, USA
Adresse	600–690 US Highway 441 North, The Villages, Lady Lake, Florida 32159

Objekt	
Objekttyp	Power Center (Fachmarktzentrum)
Grundstücksgröße	79.338 m^2
Nutzfläche	17.593 m^2
Stellplätze	1.037
Baujahr	2005
Restnutzungsdauer [3]	48 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1, 2, 3]	25,87 Mio. EUR (40,91 Mio. USD)

Vermietung	
Hauptmieter	21 Mieter (u. a. Petco, Pier 1 Imports, TJ Maxx, Linens n'Things, Ross, Circuit City)
Vermietungsquote [4]	100 %
Restlaufzeit der Mietverträge	7,1 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 2, 5]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [1, 2, 5]	1,68 Mio. EUR (2,67 Mio. USD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1, 2, 3]	1,70 Mio. EUR (2,69 Mio. USD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 28.03.2008
3) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag zum Stichtag 27.07.2007
4) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
5) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Kreditmanagement

Im laufenden Geschäftsjahr 2007 / 2008 wurden im Rahmen der Immobilienerwerbe in den Niederlande, Polen, USA und Argentinien fünf Darlehen über insgesamt 126.941 TEUR [1, 2] aufgenommen.

In den Niederlanden wurde zum Erwerb der Immobilie „Crystal Tower" eine Bankfinanzierung über 33.768 TEUR abgeschlossen. Ebenso erfolgte der Erwerb des Raben-Portfolios mit den Logistikimmobilien in Gadki und Grodzisk Mazowiecki mit einem Darlehen in Höhe von 21.393 TEUR.

Der Ankauf des Immobilienpaketes „Loudoun County Portfolio" mit den Immobilien „Orbital Sciences Campus" und „Broad Run Building E" in den USA wurde durch Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 49.078 TEUR teilfinanziert.

Für den Erwerb der Immobilie „Colonos Plaza" in Buenos Aires, Argentinien wurde ein Kredit in Höhe von 22.702 TEUR aufgenommen.

Zum 31. März 2008 bestehen somit insgesamt 17 Kredite mit einem Volumen von 388.385 TEUR zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung von Objekten im Ausland. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 41,7 % bezogen auf die Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Fondsimmobilien (931.814 TEUR).

Alle Kredite werden in der Landeswährung der zu finanzierenden Immobilien aufgenommen. Somit beinhaltet das Kreditportfolio zu 43,7 % Kredite in Euro, zu jeweils 27,1 % Kredite in US-Dollar, zu 17,9 % Kredite in Schweizer Franken und zu 11,3 % Kredite in kanadischen Dollar.

Vorteile der teilweisen Fremdfinanzierung in der jeweiligen Landeswährung sind die daraus direkt resultierende Währungssicherung (sogenanntes Natural Hedging: Bedienung und Tilgung des Darlehens durch Einnahmen in der gleichen Landeswährung) sowie die Steueroptimierung des Investments durch die steuerliche Abzugsfähigkeit der Zinsen. Darüber hinaus ermöglicht die Fremdfinanzierung die Ausnutzung eines positiven Leverage-Effekts. Dieser tritt ein, wenn die erzielte Nettorendite aus der Immobilienbewirtschaftung höher ist als die zu leistende Zinszahlung für die Fremdfinanzierung. Der daraus erzielte zusätzliche Überschuss erhöht als sogenannter „Leverage" die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.

Um diese Vorteile während der gesamten Kreditlaufzeit zu nutzen, wurden Fremdfinanzierungen vorwiegend mit einer endfälligen Tilgung gewählt.[3] Darüber hinaus sind aufgrund der endfälligen Tilgung höhere Ausschüttungen während der Laufzeit möglich.

Bezüglich der Zinsfestschreibung verfolgt das Fondsmanagement eine ausgewogene Staffelung der Festlaufzeiten. In der Regel können langfristige Darlehen bei einem frühzeitigen Verkauf nur mit zusätzlichen Kosten zurückgeführt werden. Deshalb enthält das Kreditportfolio auch einen variablen Anteil (siehe Tabelle „Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Währungsraum", „Unter 1 Jahr"), um bei kurzfristigen Portfolioumschichtungen die langfristigen Finanzierungen kostensparend auf andere Objekte – zumindest im gleichen Währungsraum – übertragen zu können.

1) Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.
2) Kredite in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs vom 28.03.2008 bewertet.
3) Die drei kanadischen Darlehen sind zum Teil während der Kreditlaufzeit zu tilgen.

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. März 2008

	Kreditvolumen [1] in TEUR	Verkehrswert [1] in TEUR	Anteil am Verkehrswert in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest-schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Deutschland, Düsseldorf „Mövenpick Hotel“	–	20.062	–	–	–	–
Deutschland, Frankfurt a. M. „Karlstraße“	–	48.150	–	–	–	–
Deutschland, München „Arte Fabrik“	–	42.640	–	–	–	–
Finnland, Helsinki „Emerald“	–	21.410	–	–	–	–
Frankreich, Puteaux / Paris „Tour Vista“	53.600	126.000	42,5	5,41	Feb. 2017	4,3 Jahre
Frankreich, Créteil (Paris) „L'Avancée“	–	1.063	–	–	–	–
Frankreich, Bagnolet (Paris) „Tour Gallieni“	–	27.419	–	–	–	–
Niederlande, Amsterdam „Koningshof“	10.396	26.610	39,1	5,34	Mai. 2015	2,8 Jahre
Niederlande, Rotterdam „Europoint III“ [2]	19.500	50.560	38,6	5,20	Sep. 2015	7,5 Jahre
Niederlande, Rotterdam „Europoint III“ [2]	8.650	50.560	17,1	5,05	Sep. 2015	7,5 Jahre
Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“	33.768	67.365	50,1	4,74	Feb. 2015	4,5 Jahre
Schweiz, Genf „Centre Azur“	51.102	87.349	58,5	3,46	Sep. 2016	0,2 Jahre
Chile, Santiago de Chile „Felix de Amesti“	–	4.347	–	–	–	–
Direkt gesamt	**177.015**	**522.975**	**33,8**			
Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien [3]						
Argentinien, Buenos Aires „Colonos Plaza“ [5]	22.702	48.338	47,0	5,06	Nov. 2017	4,7 Jahre
Italien, Bologna „Centro Meridiana“	22.500	66.200	34,0	5,42	Nov. 2015	0,2 Jahre
Schweiz, Pfäffikon „Schützenstraße“	18.369	36.356	50,5	3,63	Sep. 2012	4,4 Jahre
Kanada, Edmonton „112 Street“ [4]	16.796	30.245	55,5	5,20	Jan. 2015	6,8 Jahre
Kanada, Toronto „Dundas Edward Center“ [4]	17.354	49.704	35,4	5,13	Sep. 2014	6,4 Jahre
Kanada, Edmonton „112 Street“ und Kanada, Toronto „Dundas Edward Center“ [4, 5]	9.830	79.949	12,3	5,17	Dez. 2014	6,7 Jahre
Polen, Gadki „Raben Logistikzentrum Gadki“ [6]	12.408	25.057	49,5	5,38	Jan. 2018	9,8 Jahre
Polen, Grodzisk „Raben Logistikzentrum Grodzisk“ [6]	8.985	18.145	49,5	5,38	Jan. 2018	9,8 Jahre
USA, Sunrise, FL „Concord Terrace“	16.674	27.144	61,4	6,20	Jun. 2016	8,2 Jahre
USA, The Villages, FL „Rolling Acres Plaza“	16.674	25.873	64,4	6,73	Sep. 2016	8,5 Jahre
USA, Sterling, VA „Broad Run Building E“ [6]	8.035	16.070	50,0	5,81	Nov. 2017	9,6 Jahre
USA, Sterling, VA „Orbital Sciences Campus, Virginia“ [6]	32.854	65.707	50,0	5,81	Nov. 2017	9,6 Jahre
USA, Sterling, VA „Broad Run Building E“ und USA, Sterling, VA „Orbital Sciences Campus“ [5, 6, 7]	8.189	81.777	10,0	5,81	Nov. 2017	9,6 Jahre
Indirekt gesamt	**211.369**	**408.839**	**51,7**			
Gesamt	**388.385**	**931.814**	**41,7**			

1) Mit dem Devisenkurs vom 28.03.2008 bewertet
2) Zur Finanzierung der Immobilie „Europoint III“ bestehen zwei Kredite, deren Gesamtwert zum 31.03.2008 28.150 TEUR beträgt. Das entspricht einer Finanzierungsquote von 55,7 %.
3) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten, Angaben beziehen sich auf Höhe der Beteiligungsquoten
4) Zur Finanzierung der Immobilien „112 Street“ und „Dundas Edward Center“ bestehen drei Kredite, deren Gesamtwert zum 31.03.2008 44.200 TEUR beträgt. Das entspricht einer Finanzierungsquote von 55,3 %.
5) Kredit wurde auf Fondsebene aufgenommen.
6) Nach Objektgesellschaft getrennte Kredite wurde in einer Summe aufgenommen und den entsprechenden Objekten anteilig, auf Basis der Verkehrswerte, zugeordnet.
7) Zur Finanzierung der Immobilien „Broad Run Building E“ und „Orbital Sciences Campus“ bestehen zwei Kredite, deren Gesamtwert zum 31.03.2008 49.078 TEUR beträgt. Das entspricht einer Finanzierungsquote von 60 %.

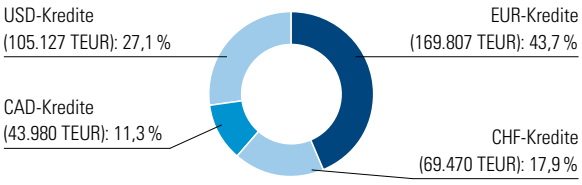
Kreditmanagement

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Art des Kredits

Stand 31. März 2008

	Kreditvolumen [1] in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien [2] in %	Anteil am Fondsvermögen (netto) [3] in %
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien			
EUR-Kredite (Inland) [4]	125.913.600	13,5	17,1
CHF-Kredite	51.101.625	5,5	6,9
Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien [5]			
EUR-Kredite (Inland) [4]	21.393.500	2,3	2,9
EUR-Kredite (Ausland) [4]	22.500.000	2,4	3,1
CAD-Kredite	43.980.132	4,7	6,0
CHF-Kredite	18.368.619	2,0	2,5
USD-Kredite	105.127.200	11,3	14,3
Gesamt	**388.384.676**	**41,7**	**52,8**

Kreditvolumina nach Währungsraum
in % des Kreditvolumens [6]



1) Mit dem Devisenkurs vom 28.03.2008 bewertet
2) Verkehrswert 931.814 TEUR
3) Fondsvermögen (netto) 735.389 TEUR
4) Bezieht sich auf Sitz der ausreichenden Bank
5) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten, Angaben beziehen sich auf Höhe der Beteiligungsquoten
6) Kreditvolumen 388.385 TEUR

Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Währungsraum

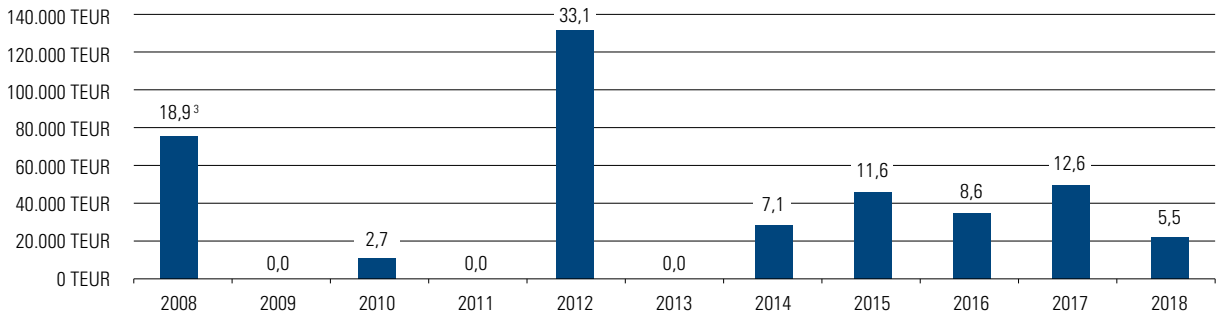
Stand 31. März 2008

in % des Kreditvolumens [1]

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
EUR-Kredite (Inland) [2]	–	–	16,5	21,5	–
EUR-Kredite (Ausland) [2]	5,79	–	–	–	–
CAD-Kredite	–	–	–	11,3	–
CHF-Kredite	13,16	–	4,73	–	–
USD-Kredite	–	–	–	27,1	–

Ende der Zinsfestschreibung

in % des Kreditvolumens [1]



1) Kreditvolumen gesamt 388.385 TEUR
2) Bezieht sich auf Sitz der ausreichenden Bank
3) 18,9 % der Darlehen werden variabel verzinst.

Währungsrisiken und Währungssicherung

Durch die globale Ausrichtung des TMW Immobilien Weltfonds ergeben sich weltweite Investitionschancen. Aus den Immobilieninvestitionen im Ausland resultieren jedoch auch Währungsrisiken. Ziel des Managements des TMW Immobilien Weltfonds ist es, Fremdwährungsrisiken weitestgehend zu begrenzen.

Zur Reduzierung des Währungsrisikos bei Immobilieninvestments werden Kredite ausschließlich in der jeweiligen Landeswährung aufgenommen sowie Devisentermingeschäfte zur Währungssicherung des Eigenkapitalanteils an der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Einem Fremdwährungsrisiko unterliegen somit nur noch die ungesicherten Positionen. Diese ergeben sich aus der Differenz zwischen dem Fondsvermögen netto in der jeweiligen Fremdwährung und dem Gesamtvolumen der entsprechenden Devisentermingeschäfte. Das Fondsvermögen netto errechnet sich aus den Vermögensgegenständen (v. a. Verkehrswerte) abzüglich der Schulden (v. a. Fremdfinanzierung).

Zum 31. März 2008 belaufen sich die ungesicherten Währungspositionen des TMW Immobilien Weltfonds auf 20.315 TEUR, das entspricht 2,7 % des gesamten Nettofondsvermögens. Davon entfallen 2.539 TEUR auf ungesicherte Positionen in kanadischen Dollar (0,4 %), 1.043 TEUR auf Schweizer Franken (0,1 %), 7.175 TEUR auf US-Dollar (1,0 %) sowie 8.851 TEUR auf polnische Zloty (1,2 %).

Die ungesicherten Positionen resultieren im Wesentlichen aus aufgelaufenen Erträgen sowie Verkehrswerterhöhungen im Rahmen der jährlichen Nachbewertung der Fondsimmobilien. Die offene Währungsposition in polnischen Zloty ergibt sich vorwiegend aus der Forderung gegenüber den polischen Finanzbehörden auf Rückerstattung der Mehrwertsteuer aus dem Ankauf der Immobilien in Gadki und Grodzisk Mazowiecki. Für die Immobilieninvestition besteht kein Währungsrisiko, da mit dem Mieter Mietzahlungen in Euro vereinbart sind, wodurch der Verkehrswert der Immobilie ebenfalls in Euro ermittelt wird.

Informationen zu den Devisentermingeschäften finden Sie in der Tabelle auf Seite 69.

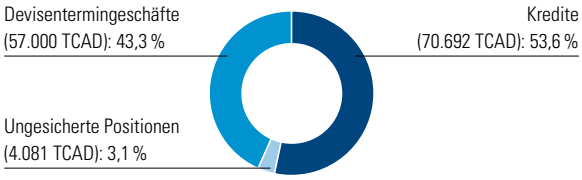
Centro Meridiana, Bologna, Italia

Übersicht Währungsrisiken und Währungssicherung

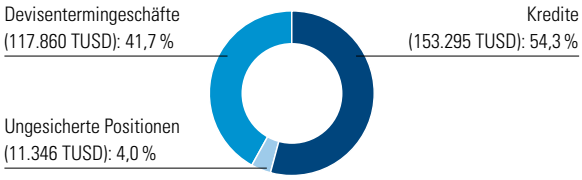
Stand 31. März 2008

	Kanadische Dollar (CAD)	Schweizer Franken (CHF)	US-Dollar (USD)	Polnische Zloty (PLZ) [1]	Gesamt
Fondsvermögen brutto in Fremdwährung	131.773 TCAD	191.736 TCHF	282.501 TUSD	31.193 TPLZ	
Kredite in Fremdwährung (Währungssicherung)	– 70.692 TCAD	– 109.300 TCHF	– 153.295 TUSD	0 TPLZ	
Fondsvermögen netto in Fremdwährung	61.081 TCAD	82.436 TCHF	129.206 TUSD	31.193 TPLZ	
Devisentermingeschäfte (Währungssicherung)	– 57.000 TCAD	– 80.795 TCHF	– 117.860 TUSD	0 TPLZ	
Ungesicherte Fremdwährungspositionen (Währungsrisiko)	4.081 TCAD	1.641 TCHF	11.346 TUSD	31.193 TPLZ	
(entsprechend in EUR	2.539 TEUR	1.043 TEUR	7.175 TEUR	8.852 TEUR	19.609 TEUR
Anteil am Fondsvermögen netto gesamt	0,4 %	0,1 %	1,0 %	1,2 %	2,7 %
Anteil am Fondsvermögen brutto pro Währungsraum	3,1 %	0,9 %	4,0 %	100.0 %	
Anteil am Fondsvermögen netto pro Währungsraum	6,7 %	2,0 %	8,8 %	100.0 %	

Währungssicherung kanadische Dollar

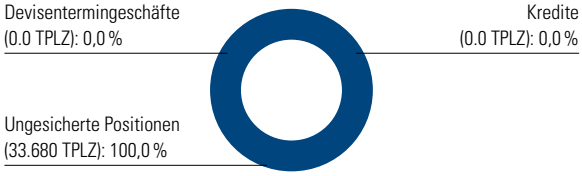


Währungssicherung US-Dollar



Währungssicherung Schweizer Franken

Währungssicherung polnische Zloty [1]



1) Bei den Immobilien in Polen werden die Mietzahlungen des Mieters in Euro geleistet. Dadurch wird der Verkehrswert der Immobilie in Euro ermittelt. Finanzierungen wurden ebenfalls in Euro aufgenommen. Währungsrisiken spielen sich daher nur im Bereich der nicht umlagefähigen Betriebsnebenkosten bzw. Steuerverbindlichkeiten ab.

Europoint III, Rotterdam, Niederlande

Bestand der Liquidität

I. Bestand der Investmentanteile

Stand 31. März 2008

	Käufe in Stück	Verkäufe in Stück	Bestand in Stück	Kurs je Anteil in EUR	Kurswert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
DWS Institutional Money plus	5.800	3.920	8.052	13.208,77	106.357.016,04	14,5

II. Bestand der Sicherungsgeschäfte

Stand 31. März 2008

1. Devisentermingeschäfte

a) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
Kanadische Dollar				
	9.000 TCAD	6.037	5.573	464
	48.000 TCAD	30.769	33.167	1.045
Kanadische Dollar gesamt	**57.000 TCAD**	**36.806**	**38.740**	**1.509**
Schweizer Franken				
	52.670 TCHF	37.394	36.009	1.386
	2.625 TCHF	1.861	1.795	67
	25.500 TCHF	16.508	16.763	–255
Schweizer Franken gesamt	**80.795 TCHF**	**55.764**	**54.567**	**1.198**
US-Dollar				
	37.000 TUSD	25.112	23.688	1.424
	51.200 TUSD	34.987	32.752	2.235
	15.300 TUSD	11.075	9.967	1.108
	14.360 TUSD	9.931	9.125	806
US-Dollar gesamt	**117.860 TUSD**	**81.105**	**75.532**	**5.573**
Wertveränderungen Währungssicherungsgeschäfte				**8.280**

Vermietung

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

auf Basis des Jahresnettosollmietertrags

	Deutschland direkt [1]	Frankreich direkt [1]	Niederlande direkt [1]	Schweiz direkt [1]
Büro	62,5 %	100,0 %	93,0 %	90,4 %
Handel, Gastronomie	11,4 %	–	–	4,0 %
Lager	–	–	–	–
Wohnen	–	–	–	–
Freizeit	11,6 %	–	–	–
Kfz-Stellplätze	5,2 %	–	6,9 %	5,6 %
Andere	9,3 %	–	0,1 %	–

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

Leerstand der Fondsimmobilien

auf Basis des Jahresbruttosollmietertrags

	Deutschland direkt [1]	Frankreich direkt [1]	Niederlande direkt [1]	Schweiz direkt [1]
Leerstand Büro	–	–	–	–
Leerstand Handel, Gastronomie	–	–	–	3,9 %
Leerstand Wohnen	–	–	0,1 %	–
Leerstand Lager	–	–	–	–
Leerstand Kfz-Stellplätze	–	–	–	1,7 %
Vermietungsquote	**100,0 %**	**100,0 %**	**99,9 %**	**94,4 %**

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

Stand 31. März 2008

Direktinvestments gesamt [2]	Argentinien indirekt [3]	Italien indirekt [3]	Kanada indirekt [3]	Polen indirekt [3]	Schweiz indirekt [3]	USA indirekt [3]	Beteiligungen gesamt [4]	Gesamt [5]
88,9 %	100,0 %	–	82,5 %	16,1 %	88,5 %	80,8 %	65,0 %	77,0 %
2,8 %	–	59,1 %	1,9 %	–	–	19,2 %	15,8 %	9,3 %
–	–	–	–	80,1 %	–	–	8,2 %	4,1 %
–	–	–	–	–	–	–	–	–
2,1 %	–	40,9 %	–	–	–	–	6,6 %	4,4 %
4,5 %	–	–	15,6 %	–	11,5 %	–	4,0 %	4,2 %
1,7 %	–	–	–	3,8 %	–	–	0,4 %	1,0 %

Stand 31. März 2008

Direktinvestments gesamt [2]	Argentinien indirekt [3]	Italien indirekt [3]	Kanada indirekt [3]	Polen indirekt [3]	Schweiz indirekt [3]	USA indirekt [3]	Beteiligungen gesamt [4]	Gesamt [5]
–	–	–	0,2 %	–	–	–	–	–
0,6 %	–	–	–	–	–	–	–	0,4 %
–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	0,5 %	–	–	–	–	0,1 %	–
0,3 %	–	–	–	–	–	–	–	0,1 %
99,1 %	**100,0 %**	**99,5 %**	**99,8 %**	**100,0 %**	**100,0 %**	**100,0 %**	**99,9 %**	**99,5 %**

Vermietung

Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien[1]

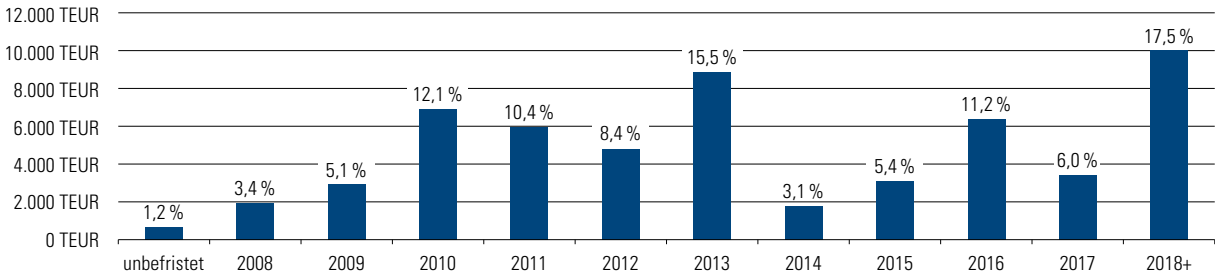
auf Basis des Jahresnettosollmietertrags

	Deutschland direkt[2]	Frankreich direkt[2]	Niederlande direkt[2]	Schweiz direkt[2]
unbefristet	–	–	0,1 %	0,6 %
2008	–	–	3,3 %	–
2009	0,7 %	–	5,9 %	–
2010	–	5,0 %	15,9 %	46,3 %
2011	6,9 %	–	38,5 %	1,3 %
2012	–	–	34,1 %	–
2013	–	95,0 %	1,0 %	–
2014	12,4 %	–	–	–
2015	6,8 %	–	–	–
2016	47,3 %	–	–	–
2017	4,2 %	–	–	–
2018+	21,7 %	–	1,0 %	45,8 %

1) Die Summe der Prozentzahlen zu den Restlaufzeiten in jeder Spalte ergibt nur dann 100 %, wenn in dieser Spalte keine Leerstände ausgewiesen werden.
2) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land
3) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien
4) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen) im einzelnen Land
5) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)
6) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag des Fonds

Restlaufzeiten der Mietverträge gesamt

auf Basis des Jahresnettosollmietertrags



Stand 31. März 2008

Direktinvestments gesamt [3]	Argentinien indirekt [4]	Italien indirekt [4]	Kanada indirekt [4]	Polen indirekt [4]	Schweiz indirekt [4]	USA indirekt [4]	Beteiligungen gesamt [5]	Gesamt [6]
0,2 %	–	–	11,5 %	–	–	–	2,3 %	1,2 %
1,2 %	24,7 %	2,3 %	6,3 %	–	–	–	5,5 %	3,4 %
2,3 %	32,1 %	7,3 %	7,7 %	–	–	–	7,8 %	5,1 %
15,4 %	30,3 %	6,6 %	12,2 %	–	–	1,7 %	8,8 %	12,1 %
15,7 %	12,9 %	7,5 %	7,3 %	–	–	1,7 %	5,2 %	10,4 %
12,6 %	–	11,8 %	10,2 %	–	–	0,7 %	4,2 %	8,4 %
26,2 %	–	29,2 %	0,6 %	–	–	–	4,8 %	15,5 %
2,3 %	–	0,8 %	2,1 %	–	–	11,0 %	3,9 %	3,1 %
1,2 %	–	1,3 %	1,4 %	–	–	29,6 %	9,5 %	5,4 %
8,6 %	–	9,1 %	7,7 %	–	–	35,5 %	13,9 %	11,2 %
0,8 %	–	23,5 %	1,7 %	–	100,0 %	–	11,2 %	6,0 %
12,5 %	–	–	30,9 %	100,0 %	–	19,8 %	22,6 %	17,5 %

Centre Azur, Genf, Schweiz

Ausblick

Portfoliostrategie

Das Immobilienportfolio des TMW Immobilien Weltfonds wird gemäß der Anlagestrategie im laufenden Geschäftsjahr weiter aufgebaut. Dabei werden wir die Auswirkungen der internationalen Kreditkrise auf die Investitionsmöglichkeiten genau beobachten, wollen aber auch die sich daraus ergebenen Chancen nutzen. So war der Fonds z. B. bisher nicht in Großbritannien engagiert, weil uns das Preisniveau in der Vergangenheit zu hoch erschien. Nach der erfolgten Preiskorrektur in den vergangenen Monaten bieten sich nun wieder attraktivere Investitionsmöglichkeiten, die wir sehr genau prüfen.

Außer dem Erwerb von bestehenden Objekten stehen ausgewählte Projektentwicklungen im Fokus, insbesondere an Standorten mit Aussicht auf eine zukünftig positive Mietmarktentwicklung. Ein wichtiger Bestandteil unserer Anlagestrategie ist die weitere Risikostreuung innerhalb unseres Immobilienportfolios. Dazu verfolgen wir eine möglichst breite Diversifikation der Investitionen in verschiedene Länder und Nutzungsarten. Geografisch sehen wir derzeitig die größten Potenziale in Südamerika und Asien, was jedoch weitere selektive Investitionen in Nordamerika und Europa nicht ausschließt. Bei den Nutzungsarten stehen neben Büro- insbesondere Einzelhandels- und Hotelimmobilien im Fokus.

Bei allen Neuerwerbungen legen wir Wert auf stabile, laufende Mieterträge. Ein weiteres Ziel ist ein geografisch und nach Nutzungsarten diversifiziertes Immobilienportfolio zur Risikominimierung. Mit beidem kommen wir dem Interesse unserer Anleger nach einer hohen Ausschüttung mit einer attraktiven Rendite entgegen.

Neues Investmentgesetz

Der Fonds soll so schnell wie möglich auf das neue Investmentgesetz umgestellt werden, um die erweiterten Investitionsmöglichkeiten wie z. B. steuereffiziente, doppelstöckige Beteiligungsstrukturen nutzen zu können. Ein entsprechender Antrag zur Umstellung wurde bereits bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eingereicht und genehmigt. Gleichwohl beträgt die Frist für die notwendigen Änderungen der Vertragbedingungen neun Monate nach deren Veröffentlichung, bevor das neue Investmentgesetz angewendet werden darf.

Abgeltungssteuer

Fondsanteile, die bis zum 31. Dezember 2008 erworben werden, können nach einem Jahr grundsätzlich weiterhin steuerfrei veräußert werden. Es ist möglich, dass daraus zum Jahresende größere Mittelzuflüsse in die Offenen Immobilienfonds resultieren. Dies könnte im Interesse unserer bestehender Anleger es erfordern, die Ausgabe von neuen Anteilen des TMW Immobilien Weltfonds zu einem bestimmten Zeitpunkt auszusetzen, um die Wertentwicklung des Fonds durch eine zu hohe Liquiditätsquote nicht zu beeinträchtigen.

Für das im vergangenen Berichtszeitraum entgegengebrachte Vertrauen möchten wir Ihnen danken.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH

Jobst Beckmann | Sebastian Lohmer | Dr. Ulrich Nack

München, im Mai 2008

Tour Vista, Paris, Frankreich

Vermögensaufstellung zum 31. März 2008

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke		448.674.206,15		61,01
(davon in Fremdwährung:	87.349.206,15)			
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		74.300.856,60		10,10
(davon in Fremdwährung:	4.347.086,29)			
			522.975.062,75	**71,12**
(insgesamt in Fremdwährung:	91.696.292,44)			
II. Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		213.007.552,56		28,97
			213.007.552,56	**28,97**
(insgesamt in Fremdwährung:	167.540.796,02)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		67.841.894,85		
(davon in Fremdwährung:	1.021.977,58)			
2. Investmentanteile		106.357.016,04		
			174.198.910,89	**23,69**
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.299.516,69		
(davon in Fremdwährung:	1.235.120,47)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		41.429.108,78		
(davon in Fremdwährung:	41.429.108,78)			
3. Zinsansprüche		871.619,32		
(davon in Fremdwährung:	871.619,32)			
4. Andere		18.639.782,53		
(davon in Fremdwährung:	285.463,85)			
			70.240.027,32	**9,55**
Summe			**980.421.553,52**	**133,32**
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		217.776.962,47		
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	217.776.962,47			
(insgesamt in Fremdwährung:	91.863.362,47)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		5.511.449,77		
(davon in Fremdwährung:	5.168.898,77)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		6.479.888,67		
(davon in Fremdwährung:	841.547,40)			
4. anderen Gründen		3.779.522,96		
(davon in Fremdwährung:	158.046,06)			
			233.547.823,87	**31,76**
VI. Rückstellungen			**11.484.309,45**	**1,56**
(davon in Fremdwährung:	3.452.501,33)			
Summe			**245.032.133,32**	**33,32**
Fondsvermögen			**735.389.420,20**	**100,00**
Anteilwert (EUR)			53,15	
Umlaufende Anteile (Stück)			13.836.327	

Unter Fremdwährung sind alle Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.
Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuter AG um 13.30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortags in Euro umgerechnet.

Devisenkurse per: 28.03.2008

Schweizer Franken	1 EUR = 1,57334 CHF
Kanadische Dollar	1 EUR = 1,60735 CAD
Amerikanische Dollar	1 EUR = 1,58137 USD
Polnische Zloty	1 EUR = 3,52394 PLZ

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

Zum 31. März 2008 gehören zwölf direkt gehaltene Geschäftsgrundstücke in Europa zum Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds.

In Amsterdam wurde im März 2008 in das Büroobjekt „Crystal Tower" investiert. Der Verkehrswert beträgt 67.365 TEUR.

In Paris wurden die Projektentwicklungen „L'Avancée" (Dezember 2007) und „Tour Gallieni" (Februar 2008) erworben. Insgesamt wurden bislang Anschaffungskosten in Höhe von 28.482 TEUR aktiviert.

In Helsinki wurde im Dezember 2007 die Projektentwicklung „Emerald" in das Sondervermögen übernommen. Bislang entstanden Anschaffungskosten in Höhe von 21.410 TEUR.

In Santiago de Chile wurde die Büroimmobilie „Torre Felix de Amesti" als Projektentwicklung erworben. Der Verkehrswert beträgt 4.347 TEUR.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich insgesamt im Berichtszeitraum von 389.247 TEUR um 133.728 TEUR auf 522.975 TEUR. Die Veränderung resultiert aus den vorgenannten Erwerben, Nachbewertungen und Devisenkursänderungen des Schweizer Franken.

Insgesamt ist der TMW Immobilien Weltfonds in Deutschland mit drei Objekten im Wert von 110.852 TEUR investiert. Auf die drei in Frankreich gelegenen Objekte entfällt insgesamt ein Wert von 154.482 TEUR. In den Niederlanden befinden sich drei Objekte mit einem gesamten Verkehrswert von 144.535 TEUR. Auf das Objekt in der Schweiz entfällt ein Verkehrswert von 87.349 TEUR.

Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens finden Sie auf den Seiten 82 bis 85.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Portfolio des Fonds befinden sich zum Stichtag neun Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Italien, der Schweiz, Portugal, Polen und Nord- und Südamerika mit einem Wert von 213.008 TEUR.

Im Berichtszeitraum erwarb der Fonds vier neue Beteiligungen:

Im Dezember 2007 wurde das Büroobjekt „Torres Colonos" in Buenos Aires über eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erworben, deren Beteiligungswert 41.173 TEUR beträgt. Der Verkehrswert der Immobilie beträgt 48.338 TEUR, die Differenz zum Beteiligungswert ergibt sich aus weiteren Bilanzpositionen der Gesellschaft.

In Portugal wurde im März 2008 eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft für eine Projektentwicklung erworben. Der Wert der Beteiligung beträgt 50 TEUR.

In den USA wurde im Dezember 2007 eine neue Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erworben, die zwei Büroobjekte im Großraum Washington hält. Zum Stichtag beträgt der Wert dieser Beteiligung 45.240 TEUR. Der Verkehrswert der Immobilien beträgt anteilig 81.777 TEUR, die Differenz zum Beteiligungswert ergibt sich aus weiteren Bilanzpositionen der Gesellschaft.

In Polen wurde im Januar 2008 eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erworben, die zwei Logistikobjekte bei Posen und Warschau hält. Zum Stichtag beträgt der Wert dieser Beteiligung 31.211 TEUR. Der Verkehrswert der Immobilien beträgt anteilig 43.202 TEUR, die Differenz zum Beteiligungswert ergibt sich aus weiteren Bilanzpositionen der Gesellschaft.

Der Wert der Anlagen in Beteiligungen erhöhte sich insgesamt im Berichtszeitraum von 102.529 TEUR um 110.479 TEUR auf 213.008 TEUR. Die Veränderung resultiert aus den vorgenannten Erwerben, Nachbewertungen und Devisenkursänderungen.

In Italien wird das Einkaufszentrum „Centro Meridiana" bei Bologna über eine 100 %-Beteiligung gehalten. Der Verkehrswert der Immobilie beträgt 66.200 TEUR. Nach Berücksichtigung weiterer Bilanzpositionen in der Gesellschaft ergibt der Wert der Beteiligung zum Stichtag 45.416 TEUR.

In Kanada besteht für den TMW Immobilien Weltfonds eine Beteiligung über 99,99 % an einer Immobilien-Gesellschaft, die zwei Büroimmobilien in Toronto und Edmonton hält. Der

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Verkehrswert der Objekte „112 Street" in Edmonton und „Dundas Edward Center" in Toronto beträgt zum Stichtag zusammen anteilig 79.950 TEUR. Die Differenz zwischen den gutachterlichen Verkehrswerten und dem gesamten Beteiligungswert in Höhe von 28.063 TEUR stellen weitere Bilanzpositionen in der Gesellschaft dar.

In den USA ist der Fonds neben dem Neuerwerb an zwei Immobilien-Gesellschaften zu je 99,5 % beteiligt. Zum 31. März 2007 beträgt der Verkehrswert aller Objekte in den USA 134.794 TEUR, der Wert aller Beteiligungen beläuft sich nach Berücksichtigung weiterer Bilanzpositionen in den Gesellschaften auf 61.753 TEUR.

Im September 2007 erwarb der Fonds ein Bürogebäude in Pfäffikon bei Zürich über eine 100 %-Beteiligung. Zum Berichtsstichtag beträgt der Wert der Beteiligung 5.341 TEUR. Der Verkehrswert des Objekts beträgt 36.356 TEUR, die Differenz zum Beteiligungswert ergibt sich aus weiteren Bilanzpositionen der Gesellschaft.

Einzelangaben zu den Beteiligungsgesellschaften sowie zu den in diesen gehaltenen Immobilien werden auf den Seiten 86 bis 89 dargestellt.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 174.199 TEUR entfällt auf Bankguthaben und Investmentanteile.

Von den Bankguthaben in Höhe von 67.842 TEUR befinden sich 63.836 TEUR auf allgemeinen Bankkonten und 3.718 TEUR auf Mieteingangs- bzw. Betriebskostenkonten. Die übrigen Beträge entfallen auf Verrechnungskonten und Forderungen aus dem Anteilabsatz. Die Bankguthaben betreffen mit 3.111 TEUR ausländische Währungen bzw. das Ausland, davon mit 2.089 TEUR Euro-Staaten, mit 704 TEUR die Schweiz, mit 276 TEUR Kanada sowie mit 42 TEUR die USA.

Darüber hinaus hält das Sondervermögen Investmentanteile an einem Geldmarktfonds in Höhe von 106.357 TEUR. Angaben zu den Investmentanteilen sind der Tabelle auf Seite 71 zu entnehmen.

Per 31. März 2008 weist der TMW Immobilien Weltfonds somit eine Bruttoliquidität von 23,7 % aus.

Nach Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 101.572 TEUR, der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 2.820 TEUR sowie der Mittel für die nächste Ertragsausschüttung in Höhe von 10.506 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 64.941 TEUR bzw. 8,83 % des Fondsvermögens.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Position Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 70.240 TEUR enthält Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung über 9.300 TEUR, die Mietforderungen über 3.887 TEUR und umlagefähige Betriebskostenforderungen mit 5.413 TEUR enthalten. Den Betriebskostenforderungen stehen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 5.264 TEUR gegenüber.

Aufgrund von Gesellschafterdarlehen bestehen Forderungen an Immobilien-Gesellschäften über 41.429 TEUR. Davon entfallen 13.047 TEUR auf die Beteiligung in der Schweiz, 19.908 TEUR auf die Beteiligung in Kanada und 8.474 TEUR auf die Beteiligung in Argentinien.

Die Zinsansprüche in Höhe von 872 TEUR resultieren aus vorgenannten Gesellschafterdarlehen.

Die Position Andere in Höhe von 18.640 TEUR umfasst im Wesentlichen diverse Vorsteuerpositionen in Höhe von 8.651 TEUR und Forderungen aus Devisenkursabsicherungen in Höhe von insgesamt 8.279 TEUR. Die sonstigen anderen Vermögensgegenstände betreffen mit 1.309 TEUR das Ausland.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen mit 59.625 TEUR das Ausland, davon 15.804 TEUR das Euro-Ausland, mit 14.313 TEUR die Schweiz, mit 32 TEUR Japan, mit 20.514 TEUR Kanada, mit 8.812 TEUR Argentinien, mit 57 TEUR die USA, mit 15 TEUR Polen und mit 77 TEUR sonstige Länder.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 217.777 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien im Ausland aufgenommen wurden. Davon entfallen 57,8 % auf EUR-Darlehen, 23,4 % auf CHF-Darlehen, 14,2 % auf USD-Darlehen sowie 4,6 % auf CAD-Darlehen. Detaillierte Angaben zu diesen Krediten sowie zu den auf Beteiligungsebene aufgenommen Darlehen finden Sie auf den Seiten 64–67.

Bei den Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 5.511 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus den Beteiligungserwerben in der Schweiz 2.094 TEUR und Argentinien 2.311 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung über 6.480 TEUR setzt sich aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 5.263 TEUR, sonstigen Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.217 TEUR sowie Mietabgrenzungen in Höhe von 1 TEUR zusammen. Des Weiteren sind in diesen Zahlen Verbindlichkeiten wegen Mietkautionszahlungen über 126 TEUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von 3.780 TEUR betreffen im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen über 1.351 TEUR, Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Fondsverwaltung 638 TEUR sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 1.727 TEUR. Darüber hinaus bestehen sonstige Verbindlichkeiten über 64 TEUR.

Von den gesamten Verbindlichkeiten entfallen 231.048 TEUR auf das Ausland, davon 133.016 TEUR auf das Euro-Ausland, 54.143 TEUR auf die Schweiz, 9.830 TEUR auf Kanada, 25.012 TEUR auf Argentinien, 8.282 TEUR auf die USA und 764 TEUR auf Polen.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen in Höhe von 11.484 TEUR gebildet. Diese Position enthält im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern auf zukünftige Veräußerungsgewinne von im Ausland gelegenen Immobilien mit 10.204 TEUR, Steuerrückstellungen auf ausländische Erträge über 1.147 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 90 TEUR. Des Weiteren bestehen Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und sonstigen Kosten über 43 TEUR.

Die Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 10.204 TEUR betreffen mit 4.742 TEUR die Objekte in Frankreich, mit 2.025 TEUR die Objekte in den Niederlanden, mit 1.168 TEUR die Immobilie in der Schweiz, 1.245 TEUR beziehen sich auf die Objekte in den USA sowie 1.021 TEUR auf die Immobilien in Kanada. Bei ausländischen direkt gehaltenen Immobilien sowie bei Beteiligungen in den USA und Kanada werden Rückstellungen für latente Steuern zu 100 % gebildet. Die Höhe berechnet sich durch den Unterschied zwischen dem aktuellen Verkehrswert und dem steuerlichen Buchwert multipliziert mit dem jeweils zurzeit gültigen Steuersatz.

Zusätzlich bestehen Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.474 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 Immobilien-Gesellschaft als Ganzes veräußert werden wird. Das Fondsmanagement rechnet daher mit einer Belastung in Höhe von 50 % der latenten Steuern.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 525.732 TEUR auf 735.389 TEUR. Seit dem 01. Oktober 2007 wurden Anteile im Wert von 259.772 TEUR ausgegeben und im Wert von 44.703 TEUR zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 13.836.327 Stück (9.753.349 Stück zum 30. September 2007) errechnet sich zum 31. März 2008 ein Anteilwert in Höhe von 53,15 EUR.

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [1]	Erwerbsdatum
1		Mövenpick Hotel **Deutschland** 40479 Düsseldorf Inselstraße 2, Freiligrathstraße 1	GB	–	04 / 2007
2		Karlstraße **Deutschland** 60329 Frankfurt am Main Karlstraße 4–6	G	86 % B 5 % G / H 1 % K 8 % A	07 / 2006
3		Arte Fabrik **Deutschland** 80802 München Franzstraße 7	G	34 % B 19 % G / H 26 % F 10 % K 11 % A	04 / 2006
4		Emerald **Finnland** 00380 Helsinki Kutomotie 2	GB	–	12 / 2007
5		Tour Vista **Frankreich** 92800 Puteaux (Paris) Quai de Dion Bouton 52–54	G	92 % B 8 % K	12 / 2005
6		L'Avancée **Frankreich** 94000 Créteil 15 Avenue Ferdinand Pouillon, Rue Auguste Oerret, Rue Clause Nicolas Ledoux	GB	–	12 / 2007
7		Tour Gallieni **Frankreich** 93170 Bagnolet 78 / 80 / 82 Avenue du Général de Gaulle	GB	–	2 / 2008
8		Koningshof **Niederlande** 1062 EB / HE Amsterdam Delflandlaan 4, Schipluidenlaan 4–8	G [2], E [3]	91 % B 9 % K	06 / 2005

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

K	Klimaanlage
L	Lift
P	Parkdeck, Tiefgarage

Stand 31. März 2008

	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
	geplante Fertigstellung ca. Anfang 2009	2.555 m²	–	–	–
	2006	3.607 m²	16.131 m²	–	L, P
	2005	3.356 m² (Gebäude) 3.100 m² (Tiefgarage) [5]	11.056 m²	–	L, P
	geplante Fertigstellung ca. Ende 2008	4.530 m²	–	–	–
	ca. 1972 / 2004–2007	6.993 m²	16.770 m² [7]	–	K, L, P
	geplante Fertigstellung ca. Ende 2009	9.600 m²	–	–	–
	geplante Fertigstellung ca. Ende 2009	2.252 m²	–	–	–
	1966–2002	6.047 m² [3]	13.336 m²	130 m²	L, P

1) Bezogen auf Jahresnettosollmietertrag
2) Aufgrund der geringen Wohnfläche im Verhältnis zur gewerblich genutzten Fläche erfolgt eine Einordnung als Geschäftsgrundstück.
3) Erbbaurecht nach niederländischem Recht
4) Teilerbbaurecht nach niederländischem Recht
5) Teileigentum
6) Darüber hinaus besteht Teileigentum nach niederländischem Erbbaurecht für 38 Stellplätze in dem direkt angrenzenden Parkhaus. Der diesen Stellplätzen zuzurechnende Grundstücksanteil ist nicht bekannt und kann nicht ermittelt werden.
7) Korrektur aus Nachbewertung

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [1]	Erwerbsdatum
9		Europoint III **Niederlande** 3029 AD Rotterdam Galvanistraat 15, Marconistraat 12 (Bürogebäude) Benjamin Franklin Straat 4, Marconistraat 20 (Parkhaus)	G, E [3]	94 % B 6 % K	10 / 2005
10		Crystal Tower **Niederlande** 1043 DP Amsterdam Orlyplein 10	G, E [3]	93 % B 7 % K	2 / 2008

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [1]	Erwerbsdatum
11		Centre Azur **Schweiz** 1202 Genf Rue du Grand-Pré 64, 66	G	89 % B 3 % G / H 8 % K	09 / 2006
12		Felix de Amesti **Chile** Santiago de Chile Avenida Apoquindo Nr. 4501	GB	– –	03 / 2008

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

K	Klimaanlage
L	Lift
P	Parkdeck, Tiefgarage

Stand 31. März 2008

	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
	ca. 1975 / 2001–2003	3.038 m² (Bürogebäude) [2] 2.836 m² (Parkhaus) [4]	31.092 m²	–	K, L, P
	2002	2.397 m² [2, 5]	20.353 m²	–	K, L, P

Stand 31. März 2008

	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
	2005	6.259 m²	16.817 m²	–	K, L, P
	geplante Fertigstellung ca. Ende 2009	3.987 m²	–	–	–

1) Bezogen auf Jahresnettosollmietertrag
2) Erbbaurecht nach niederländischem Recht
3) Teilerbbaurecht nach niederländischem Recht
4) Darüber hinaus besteht Teileigentum nach niederländischem Erbbaurecht für 38 Stellplätze in dem direkt angrenzenden Parkhaus. Der diesen Stellplätzen zuzurechnende Grundstücksanteil ist nicht bekannt und kann nicht ermittelt werden.

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [2]	Erwerbs-datum
13	Raptor S.r.l., Mailand Gesellschaftskapital [3]: 100.000 EUR Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: –		Centro Meridiana **Italien** 40033 Casalecchio di Reno (Bologna) / Meridiana Via Aldo Moro 16–66 Piazza Degli Etruschi 6–40	G	58 % G / H 2 % L 40 % F	10 / 2005

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [2]	Erwerbs-datum
14	Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A. Gesellschaftskapital [3]: 12.000 ARS Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 13.399.831 USD		Colonos Plaza **Argentinien** Buenos Aires Juana Manso N°305, Puerto Madero	G	98 % B 2 % K	11 / 2007
15	TMW Weltfonds Canada 1 L.P., Ontario Gesellschaftskapital [3]: – Beteiligungsquote: 99,99 % Gesellschafterdarlehen: 32.000.000 CAD		112 Street **Kanada** Edmonton Alberta AB T5K 2L6 10130 / 10160 – 112th Street	G	86 % B 14 % K	12 / 2006
16	TMW Weltfonds Canada 1 L.P., Ontario Gesellschaftskapital [3]: – Beteiligungsquote: 99,99 % Gesellschafterdarlehen: 32.000.000 CAD		Dundas Edward Center **Kanada** Toronto Ontario M5G 1E2 123 Edward Street 180 Dundas Street	G	80 % B 4 % G / H 16 % K	12 / 2006
17	Simona Investments Sp. z o.o., Warschau Gesellschaftskapital [3]: 50.000 PLN Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: –		Logistikzentrum Gadki **Polen** 62-023 Gadki ul. Poznanska 71	G, E [4]	20 % B 75 % L 5 % A	1 / 2008

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

K	Klimaanlage
L	Lift
P	Parkdeck, Tiefgarage

Stand 31. März 2008

	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
	1999, 2003	19.861 m² [4]	24.270 m²	–	L, P

Stand 31. März 2008

	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
	2001	4.652 m²	23.460 m²	–	K, L, P
	1978, 1980, 2003 / 2007	6.273 m²	17.587 m²	–	K, L, P
	1964, 1978 / 1990–2003	4.452 m²	39.637 m²	–	K, L, P
	1995 –2002	144.938 m² 4.686 m² [4]	41.354 m²	–	–

1) Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
2) Bezogen auf Jahresnettosollmietertrag
3) Grundkapital, Stammkapital nach nationalem Recht des Sitzstaats
4) Erbbaurecht nach polnischem Recht
5) Erbbaurecht nach Schweizer Recht

Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung[1]

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum
18	Simona Investments Sp. z o.o., Warschau Gesellschaftskapital[3]: 50.000 PLN Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: –		Logistikzentrum Grodzisk **Polen** 05-825 Grodzisk Mazowiecki Ulica Chrzanowska 7	G	11 % B 87 % L 2 % A	1 / 2008
19	EuroSelect Pfäffikon SZ AG, Freienbach Gesellschaftskapital[3]: 100.000 CHF Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterdarlehen: 20.527.375,30 CHF		Schützenstraße **Schweiz** 8808 Pfäffikon (SZ) Schützenstraße 4 / 6	G, E[5]	89 % B 11 % K	09 / 2007
20	TMW Weltfonds 1500 Concord Terrace L.P., Delaware Gesellschaftskapital[3]: – Beteiligungsquote: 99,5 % Gesellschafterdarlehen: –		Concord Terrace **USA** Sunrise, Florida 33323 1500 Concord Terrace / N.W. 146th Avenue	G	100 % B	05 / 2006
21	TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P., Delaware Gesellschaftskapital[3]: – Beteiligungsquote: 99,5 % Gesellschafterdarlehen: –		Rolling Acres Plaza **USA** The Villages, Florida 32159 600–690 US Highway 441 N	G	100 % G / H	09 / 2006
22	TMW Weltfonds Loudoun L.P. Delaware Gesellschaftskapital[3]: – Beteiligungsquote: 99,5 % Gesellschafterdarlehen: –		Orbital Sciences Campus **USA** 20166 Dulles (Sterling), VA 21819-21839 Atlantic Boulevard	G	100 % B	11 / 2007
23	TMW Weltfonds Loudoun L.P. Delaware Gesellschaftskapital[3]: – Beteiligungsquote: 99,5 % Gesellschafterdarlehen: –		Broad Run Building E **USA** 20166 Dulles (Sterling), VA 22340 Dresden Street	G	100 % B	11 / 2007

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

K	Klimaanlage
L	Lift
P	Parkdeck, Tiefgarage

Stand 31. März 2008

Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
1998 – 2004	79.033 m²	29.214 m²	–	–
2007	4.222 m² [5]	7.501 m²	–	K, L, P
1995	89.136 m²	16.006 m²	–	K, L
2005	79.338 m²	17.593 m²	–	–
2001	114.293 m²	31.330 m²	–	K, L, P
2001	58.467 m²	11.805 m²	–	K, L

1) Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
2) Bezogen auf Jahresnettosollmietertrag
3) Grundkapital, Stammkapital nach nationalem Recht des Sitzstaats
4) Erbbaurecht nach polnischem Recht
5) Erbbaurecht nach Schweizer Recht

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	**EUR**
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien			**12.270.573,79**
(davon in Fremdwährung:	2.246.641,01)		
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			**1.557.725,66**
(davon in Fremdwährung:	1.557.725,66)		
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen			
3.1 Erträge aus Bankguthaben			**903.572,90**
(davon in Fremdwährung:	98.361,82)		
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			**118.908,90**
(davon in Fremdwährung:	0,00)		
5. Sonstige Erträge			**1.254.279,75**
(davon in Fremdwährung:	1.111.583,72)		
Summe der Erträge			**16.105.061,00**
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		227.910,42	
(davon in Fremdwährung:	103.354,38)		
1.2 Instandhaltungskosten		62.589,85	
(davon in Fremdwährung:	7.439,36)		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		133.668,90	
(davon in Fremdwährung:	41.330,55)		
1.4 Sonstige Kosten		234.575,15	**658.744,32**
(davon in Fremdwährung:	13.225,47)		
2. Erbbauzinsen, Leib- u. Zeitrenten			**8.187,54**
(davon in Fremdwährung:	0,00)		
3. Zinsaufwendungen			**4.225.797,01**
(davon in Fremdwährung:	1.726.798,63)		
4. Ausländische Steuern			**385.268,27**
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		1.565.508,01	
5.2 Depotbankvergütung		74.115,33	
5.3 Sachverständigenkosten		28.540,35	
5.4 Sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 4 BVB		227.460,63	**1.895.624,32**
Summe der Aufwendungen			**7.173.621,46**
III. Ertragsausgleich			**3.083.183,08**
Ordentlicher Nettoertrag			**12.014.622,62**

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 sogenannte Vermittlungsprovisionen.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge aus Immobilien in Höhe von 12.271 TEUR wurden durch die Mieterträge der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland mit 2.576 TEUR, in den Niederlanden mit 3.191 TEUR, in Frankreich mit 4.257 TEUR und der Schweiz mit 2.247 TEUR erwirtschaftet.

Die Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 1.558 TEUR betreffen mit 554 TEUR Kanada und mit 1.003 TEUR die USA.

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 904 TEUR resultieren aus Zinsen für laufende Bankguthaben, die überwiegend Anlagen in Deutschland betreffen.

Die Position Eigengeldverzinsung bezieht sich auf die Verzinsung des während der Bauphase eingesetzten Eigenkapitals für Projektentwicklungen in Frankreich in Höhe von 119 TEUR.

Sonstige Erträge wurden in Höhe von 1.254 TEUR erzielt. Davon entfielen 1.073 TEUR auf Darlehenszinsen im Rahmen der Gesellschafterdarlehen. Durch die kanadische Beteiligungsgesellschaft wurden Zinserträge in Höhe von 608 TEUR, durch die schweizerische Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 241 TEUR und durch die argentinische Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 223 TEUR erzielt. Weitere sonstige Erträge entstanden u. a. aus Steuerrückerstattungen in den USA in Höhe von 19 TEUR.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 659 TEUR beinhalten Betriebskosten in Höhe von 228 TEUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 63 TEUR, Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 134 TEUR und sonstige Kosten in Höhe von 235 TEUR.

Die Position Erbbauzinsen über 8 TEUR betrifft den Erbbauzins des niederländischen Objekts „Koningshof" in Amsterdam.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 4.226 TEUR resultieren aus den Kosten der Fremdfinanzierung in Frankreich mit 1.473 TEUR, in den Niederlanden mit 991 TEUR, der Schweiz mit 864 TEUR, in Argentinien mit 400 TEUR, in Kanada mit 282 TEUR, in den USA mit 182 TEUR und Deutschland mit 35 TEUR.

Ausländische Steuern fielen in Höhe von 385 TEUR an. Der Betrag verteilt sich auf Frankreich mit 264 TEUR und Niederlande und Kanada jeweils mit 61 TEUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens über 2.536 TEUR 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 8.500 TEUR in Rechnung gestellt. Diese Gebühren werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung gezeigt, sondern als Teil der Anschaffungskosten aktiviert.

Die Vergütung der Fondsverwaltung wurde mit 1.566 TEUR direkt dem Fonds, mit 166 TEUR in der Immobilien-Gesellschaft in Italien, mit 88 TEUR in der Gesellschaft in Kanada, mit 207 TEUR in den Gesellschaften in den USA, mit 105 TEUR der Gesellschaft in Argentinien, mit 57 TEUR der Gesellschaft in Polen und mit 18 TEUR der Gesellschaft in der Schweiz belastet. Dies entspricht zusammen 0,375 % (0,75 % p. a.) des Durchschnittswertes des Sondervermögens, welcher aus den Werten am Ende eines jeden Monats im Berichtszeitraum ermittelt wird.

Die Depotbankvergütung beläuft sich auf 74 TEUR und wurde im Rahmen der vertraglichen Grenzen bemessen.

Die Sachverständigenkosten entstehen im Rahmen der jährlichen Nachbewertung der Bestandsobjekte und betragen im Berichtszeitraum 29 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB in Höhe von 227 TEUR umfassen Veröffentlichungs-, Druck- und Versandkosten des Jahres- und Halbjahresberichts, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Gebühren für Devisentermingeschäfte.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Von den gesamten Aufwendungen entfallen 3.078 TEUR auf das Euro-Ausland, 1.036 TEUR auf die Schweiz, 349 TEUR auf Kanada, 410 TEUR auf Argentinien und 213 TEUR auf die USA.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 3.083 TEUR 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.

Tour Vista, Paris, Frankreich

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister München
HRB 149356
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2007: 25 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2007: 2.996 TEUR

Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate Investors
(Deutschland) GmbH

Geschäftsführung

Jobst Beckmann
Sebastian Lohmer
Dr. Ulrich Nack

Aufsichtsrat

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

Thomas Hoeller
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG

Georg von Werz
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG

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

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

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

Depotbank

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München
Gezeichnetes Kapital zum 31. Dezember 2007: 2.407 TEUR
Haftendes Eigenkapital zum 31. Dezember 2007: 24.498 TEUR

Gremien

Sachverständigenausschuss

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

Dipl.-Ing. Wolfgang Becker, Düsseldorf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

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. Dirk Olaf Eßelmann, Münster
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger 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

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter, München
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyors (MRICS)

Verkaufsprospekt (gültig ab 01. Mai 2007)

Verkaufsprospekt

Vertriebsbeschränkungen

US-Bürger

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

Allgemeiner Hinweis auf Vertriebsbeschränkungen

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

Wichtige Hinweise

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

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

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

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

Anlegerinformation für den Fernabsatz

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

Die Kapitalanlagegesellschaft

Ladungsfähige Anschrift:
TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1, 80333 München

Geschäftsführer:
Jobst Beckmann, Sebastian Lohmer, Dr. Ulrich Nack

Handelsregister:
Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 149356

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

Für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn
sowie Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt

Vertriebsgesellschaft

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

Widerrufsrecht nach dem Investmentgesetz

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

Rückgaberecht des Anlegers / Keine Kündigungsrechte

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

Hinweis zum Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen derzeit nicht.

Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen betreffend, können sich die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, an eine Schlichtungsstelle wenden, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind erhältlich bei:
Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt
Telefon: +49 69 2388-1906 / -1907
Telefax: +49 69 2388-1919
Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Anwendbares Recht / Gerichtsstand / Vertragssprache

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

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

Verkaufsprospekt

Inhaltsverzeichnis

Vertriebsbeschränkungen 96
Wichtige Hinweise 96
Anlegerinformation für den Fernabsatz 97
Inhaltsverzeichnis 98
Kurzprofil TMW Immobilien Weltfonds 101
Einführung: Funktionsweise eines Offenen Immobilienfonds 102
Kapitalanlagegesellschaft 103
Wohlverhaltensregeln 103
Depotbank 103
Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren 104
Sondervermögen 104
Profil des typischen Anlegers 105
Anlageziele und Anlagepolitik 105
Immobilien 106
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 107
Belastung mit einem Erbbaurecht 108
Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht 108
Liquiditätsanlagen 111
Bankguthaben 112
Geldmarktinstrumente 112
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente 113
Mindestliquidität 113
Risiken bei Liquiditätsanlagen 113
Belastung von Vermögensgegenständen und Kreditaufnahme 114
Derivate zu Absicherungszwecken 114
Optionsgeschäfte 115
Terminkontrakte 116
Swaps 116
Swaptions 116
Credit Default Swaps 116
In Wertpapieren verbriefte Derivate 116
Notierte und nichtnotierte Derivate 116
Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte 117
Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung 117
Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften 117
Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte 118
Wertentwicklung 118
Börsen und Märkte 118
Verwaltungs- und sonstige Kosten 115
Angabe einer Gesamtkostenquote – TER 119
Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen 120
Teilfonds 120
Anteilklassen 120
Anteile 120
Ausgabe von Anteilen 121
Rücknahme von Anteilen 121
Bewertung / Ausgabe- und Rücknahmepreis 121

Order-Annahmeschluss 121
Immobilien 121
Bauleistungen 121
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 121
Liquiditätsanlagen 121
Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände 122
Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen 122
Geldmarktinstrumente 122
Derivate: Optionsrechte und Terminkontrakte 122
Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen 122
Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände 122
Wertpapier-Pensionsgeschäfte 122
Zusammengesetzte Vermögensgegenstände 122
Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag 122
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise 123
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile 123
Rücknahmeaussetzung 123
Ermittlung der Erträge 124
Ertragsausgleichsverfahren 124
Verwendung der Erträge 124
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert 125
Gutschrift der Ausschüttungen 125
Kurzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften 125
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) 125
Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge 125
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung 125
Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung 125
Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung 126
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften 126
In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) 126
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften 126
Negative steuerliche Erträge 126
Substanzauskehrungen 126
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene 126
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) 127
Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge 127
Ausländische Mieterträge 127
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien 127
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften 127
In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) 127
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften 128
Negative steuerliche Erträge 128
Substanzauskehrungen 128
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene 128
Zinsabschlagsteuer 128
Kapitalertragsteuer 129
Solidaritätszuschlag 129
Steuerausländer 129

Verkaufsprospekt

Ausländische Quellensteuer 130
Gesonderte Feststellung, Außenprüfung 130
Zwischengewinnbesteuerung 130
Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung 130
EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung 131
Verschmelzung von Sondervermögen 131
Grunderwerbsteuer 132
Rechtliches und steuerliches Risiko 132
Auslagerung 132
Geschäftsjahr, Berichte, Abschlussprüfer 132
Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens 132
Verfahren im Falle der Auflösung des Sondervermögens 133
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens 133
Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens 133
Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden 133
Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz 134
Verwaltung, Organe und Eigenkapitalausstattung 135
Allgemeine Vertragsbedingungen 137
Besondere Vertragsbedingungen 145

Kurzprofil TMW Immobilien Weltfonds

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

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

Verkaufsprospekt

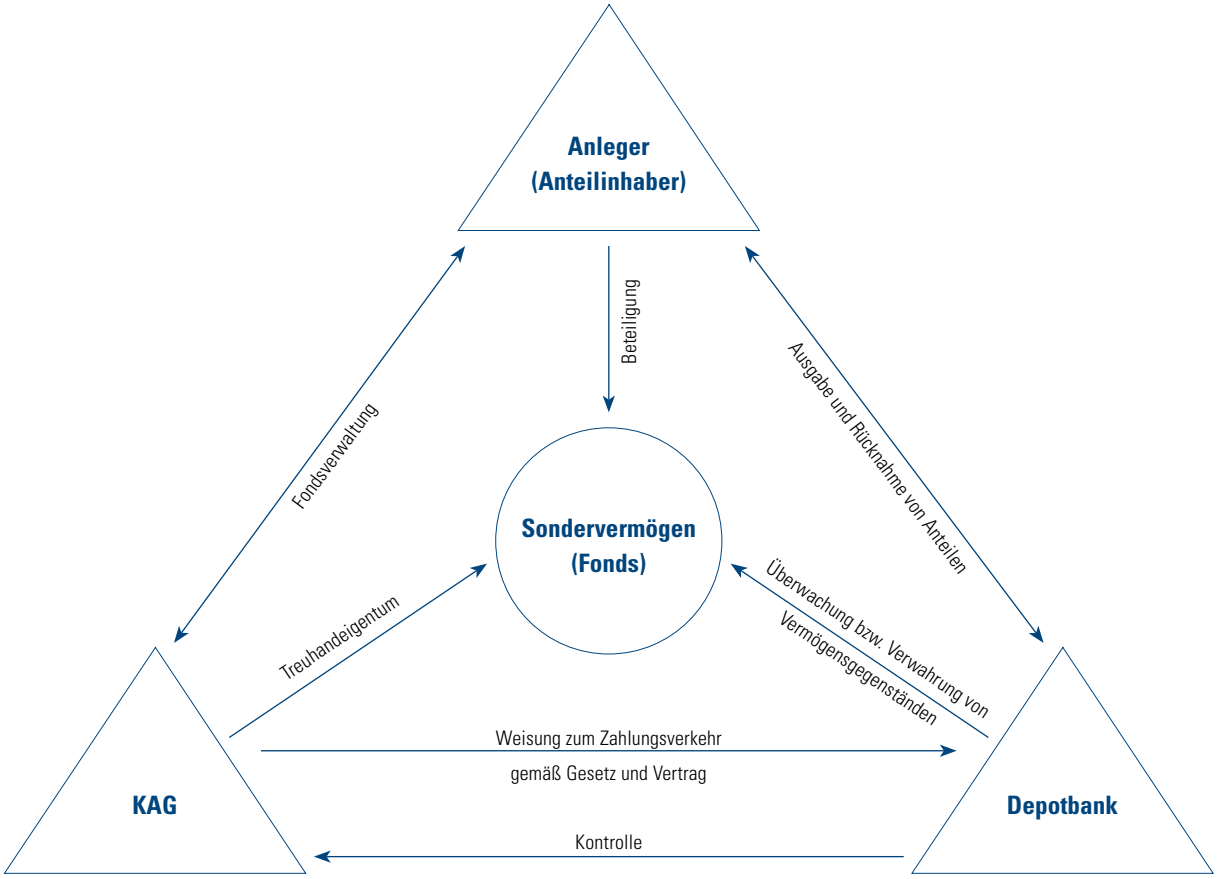
Einführung: Funktionsweise eines Offenen Immobilienfonds

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

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

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

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



Kapitalanlagegesellschaft

Kapitalanlagegesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen (nachstehend „Sondervermögen" genannt) ist die am 25. September 2003 gegründete TMW Pramerica Property Investment GmbH (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft" genannt) mit Sitz in München. Sie ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

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

Wohlverhaltensregeln

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

Depotbank

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

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

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

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

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

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

Die Depotbank sorgt dafür, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Depotbank dafür zu sorgen, dass die

Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften des InvG und den Vertragsbedingungen verwendet werden, und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren

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

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

Der Sachverständigenausschuss bewertet insbesondere:

– die zum Erwerb durch die Kapitalanlagegesellschaft oder eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien;

– vor Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft die Immobilien der Immobilien-Gesellschaft;

– spätestens alle zwölf Monate die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;

– die zur Veräußerung durch die Kapitalanlagegesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.

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

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

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

Sondervermögen

Das Sondervermögen trägt die Bezeichnung TMW Immobilien Weltfonds. Es wurde am 1. Juni 2005 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

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

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

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

Profil des typischen Anlegers

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

Anlageziele und Anlagepolitik

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

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

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

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

- in den Vereinigten Staaten von Amerika und Japan jeweils Immobilien für bis zu 80 % des Wertes des Sondervermögens,
- in der Schweiz, Kanada, Australien, Neuseeland, Hongkong, Singapur, Südkorea jeweils Immobilien für bis zu 60 % des Wertes des Sondervermögens,
- in der Türkei, Rumänien, Bulgarien, Kroatien, Brasilien, Mexiko, Chile, Argentinien, China, Thailand, Malaysia, Taiwan, Indien, Südafrika jeweils Immobilien für bis zu 40 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

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

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

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

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

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

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

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände dürfen insgesamt nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegen-

stände 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Vermögensgegenstände gelten dann nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Währungskurs-Sicherungsgeschäfte abgeschlossen oder soweit Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. Die Kapitalanlagegesellschaft wird Währungsrisiken – soweit zulässig und wirtschaftlich sinnvoll – durch Kurssicherungsgeschäfte zu begrenzen versuchen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist gesetzlich verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und im Falle von unvermeidbaren Interessenkonflikten dafür zu sorgen, dass diese Konflikte, unter gebotener Wahrung der Interessen der Anleger, gelöst werden. Zudem muss die Kapitalanlagegesellschaft von Gesetzes wegen so organisiert sein, dass das Risiko von Interessenkonflikten zwischen der Kapitalanlagegesellschaft und den Anlegern, zwischen verschiedenen Anlegern, zwischen einem Anleger und einem Sondervermögen oder zwischen zwei Sondervermögen möglichst gering ist.

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

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

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

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

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

Immobilien

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

a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt-genutzte Grundstücke;

b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;

c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind;

d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);

e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.

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

a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,

b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie

c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Depotbank gewährleistet ist.

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

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

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

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

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;

b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Vertragsbedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. Kapitel „Immobilien" dieses Verkaufsprospektes);

c) nicht mehr als drei Immobilien erwerben darf und

d) eine Immobilie nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

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

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

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

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

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

6. Die Kapitalanlagegesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darle-

hens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Kapitalanlagegesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Kapitalanlagegesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapitalanlagegesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

Belastung mit einem Erbbaurecht

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

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

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

– Neben dem Risiko der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Kapitalanlagegesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

– Risiken aus Naturgefahren (insbesondere Erdbeben, Vulkanausbrüche, sehr starke Stürme wie z. B. Wirbelstürme und Tornados, Flutwellen, Überschwemmungen) können in gewissen Ländern bzw. Regionen bestehen.

– Für bestimmte Metropolen und Ballungszentren bestehen beispielsweise im Vergleich zu anderen Metropolen und Ballungszentren weit überdurchschnittliche Risiken aus Naturgefahren (insbesondere Erdbeben); dies betrifft Tokio in Japan sowie die San Francisco Bay in den USA. Aber auch für die Region Osaka-Kobe-Kioto in Japan und Los Angeles in den USA bestehen deutlich überdurchschnittliche Risiken aus Naturgefahren (darunter das Erdbebenrisiko).

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

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

Währungs- oder Wechselkursrisiko

Für Investitionen in außerhalb der Europäischen Währungsunion belegene Immobilien könnte es beispielsweise erforderlich sein, dass Euro in die Landeswährung umgetauscht werden müssen. Einnahmen (z. B. Mieten und Veräußerungserlöse) aus ausländischen Immobilien werden regelmäßig in der ausländischen Landeswährung anfallen. Beim Umtausch in die Fondswährung Euro kann die Landeswährung gegenüber dem Euro an Wert gewonnen oder verloren haben. Hat sie gegenüber dem Euro seit dem Investitionszeitpunkt an Wert verloren, so kann dies gegebenenfalls dazu führen, dass

etwaige Gewinne / Wertsteigerungen aufgezehrt werden oder der ursprüngliche Euro-Investitionsbetrag nicht mehr erzielt wird. Die Kapitalanlagegesellschaft wird das Währungsrisiko durch Kurssicherungsgeschäfte – soweit zulässig und wirtschaftlich sinnvoll – zu begrenzen versuchen. Die Möglichkeit der Kurssicherung kann insbesondere im Falle bestimmter asiatischer Währungen stark eingeschränkt sein.

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

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

Die Rechtslage und insbesondere der Ausgang von Rechtsstreitigkeiten können im Ausland unter Umständen wegen fehlender Regelungen oder der Unzulänglichkeit der Rechtssysteme nicht oder nur sehr eingeschränkt beurteilt werden (so ist z. B. die Durchsetzbarkeit von Rechtsansprüchen in China als schwierig einzustufen). Entsprechendes gilt für das Steuerrecht oder die Steuerfestsetzung. Die Steuer oder das Handeln der öffentlichen Verwaltung kann auch vom Verhandlungsgeschick des Steuerzahlers / Betroffenen abhängen.

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

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

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

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

Risiken aus illiquiden Immobilienmärkten

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

Kapitaltransferrisiko

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

Risiken aus der Beurteilung der Mieterbonität

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

Politische Risiken

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

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

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

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

Risiken im Zusammenhang mit Gesundheits- und Sozialsystemen

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

Risiken aus intransparenten Immobilienmärkten

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

Risiken aus fehlenden Langzeitbeobachtungen von Immobilienmärkten

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

Risiken aus erhöhter Volatilität von Immobilienmärkten

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

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

- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

- Risiken aus Altlasten (wie z. B. Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft, gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten. Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.

- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken, z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung, ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken werden nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den

Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation zum Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist, sofern das Objekt nicht bereits vorvermietet ist.

– Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.

– Bei Veräußerung einer Immobilie können, selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt, Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.

– Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass, im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Auch eine diesbezügliche Due-Diligence-Prüfung kann insoweit keinen vollständigen Schutz bieten. Schließlich kann es, für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung, an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen. Betragsmäßig hohe Beteiligungen können gegebenenfalls nur von einem relativ kleinen Kreis institutioneller Investoren erworben werden.

– Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt insbesondere zur Reduzierung der Steuerlast und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort steuerlich geltend gemacht werden. Um Währungsrisiken zu begrenzen, werden gegebenenfalls Kredite in der Währung des Belegenheitsstaates der Immobilie aufgenommen, sodass die Darlehensausgaben und die Erträge aus der Immobilie in derselben Währung erfolgen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus. Bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen – im Ausland häufig der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

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

Liquiditätsanlagen

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

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

– Bankguthaben gemäß § 49 InvG;

– Geldmarktinstrumenten gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;

– Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;

– Investmentanteilen nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach ihren Vertragsbedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich eins bis drei genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;

– Wertpapieren, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

– die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;

– die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;

– die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

Bankguthaben

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

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

Geldmarktinstrumente

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

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente folgender Aussteller erworben werden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

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

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

– von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente;

– Bankguthaben bei dieser Einrichtung;

– von dieser Einrichtung erworbene Derivate, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze unberührt.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen folgender Aussteller jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, Mitgliedstaaten der Europäischen Union, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder andere Staaten, die Mitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung sind. Die 35 %-Grenze gilt auch für Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen, für die einer der genannten Aussteller eine Garantie übernommen hat. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Kapitalanlagegesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute, aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen, einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

Mindestliquidität

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

Risiken bei Liquiditätsanlagen

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den

Verkaufsprospekt

Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken enthalten. Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller. Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung der Investmentanteile.

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

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

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

Belastung von Vermögensgegenständen und Kreditaufnahme

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

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

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

Derivate* zu Absicherungszwecken

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

a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;

b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1

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

der Besonderen Vertragsbedingungen, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:

aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und

bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;

d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);

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

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

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

– Finanzterminkontrakte bemisst sich nach dem Kontraktwert, multipliziert mit dem börsentäglich ermittelten Terminpreis;

– Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert ein Wertpapier, ein Geldmarktinstrument oder ein Derivat ist, bemisst sich nach dem Wert der Basiswerte, die Gegenstand des Optionsrechts sind;

– Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert Zinsen, Wechselkurse oder Währungen sind, bemisst sich nach dem Wert des Basiswertes, multipliziert mit dem in den Optionsbedingungen festgelegten Multiplikator.

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

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

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

Optionsgeschäfte

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

Im Einzelnen gilt Folgendes:

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

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

Terminkontrakte

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

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

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

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

Swaps

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

Swaptions

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

Credit Default Swaps

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

In Wertpapieren verbriefte Derivate

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

Notierte und nichtnotierte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben.

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

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

Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte

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

Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

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

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

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

Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften

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

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

Bei der Ausübung von Derivatgeschäften, die aus einer Kombination zweier Grundformen bestehen (z. B. Optionsgeschäfte auf Finanzterminkontrakte), können zusätzliche Risiken ent-

stehen, die sich nach dem dann zu Stande gekommenen Kontrakt richten und über dem ursprünglichen Einsatz, z. B. in Gestalt des für ein Optionsgeschäft gezahlten Preises, liegen können.

Bei OTC-Geschäften treten folgende zusätzliche Risiken auf:

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

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

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

Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

– sich auf den z. B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken oder

– über die gestellten Sicherheiten (z. B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;

– zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Wertentwicklung

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

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

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

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

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

Börsen und Märkte

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

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

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

Verwaltungs- und sonstige Kosten

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

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

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

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

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

a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);

b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, Versicherungen), zuzüglich externe Rechts- und Steuerberatungskosten;

c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;

d) bankübliche Depotgebühren;

e) Kosten des Sachverständigenausschusses;

f) Kosten für die Erstellung und den Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;

g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und gegebenenfalls der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;

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

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

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

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

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

Angabe einer Gesamtkostenquote – TER

1. Im Jahresbericht werden die zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als Prozentuale Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens ausgewiesen (Total Expense Ratio – TER). Der Nettoinventarwert ist der Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens abzüglich der Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten. Transaktionskosten, die im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Vermögensgegenständen anfallen,

werden in die Berechnung der TER nicht einbezogen. Für die Berechnung der TER werden folgende in einem Geschäftsjahr anfallende Kosten und Gebühren berücksichtigt:

– Vergütung der Kapitalanlagegesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens (Fondsmanagement, administrative Tätigkeiten);

– Vergütung der Depotbank;

– Rechtsverfolgungskosten;

– banküblíche Depotgebühren;

– Kosten des Sachverständigenausschusses, soweit diese nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstanden sind;

– Kosten für die Erstellung und den Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;

– Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und gegebenenfalls der Ausschüttungen und des Auflösungsberichts;

– Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft;

– Steuern, die im Zusammenhang mit der Verwahrung und Verwaltung entstehen können.

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

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

Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet. Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft selbst, einer anderen Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Teilfonds

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

Anteilklassen

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

Anteile

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

Ausgabe von Anteilen

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

Rücknahme von Anteilen

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

Bewertung / Ausgabe- und Rücknahmepreis

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

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

Order-Annahmeschluss

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

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

Im Einzelnen wird hinsichtlich der Bewertung wie folgt verfahren:

Immobilien

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

Bauleistungen

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Liquiditätsanlagen

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

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

Verkaufsprospekt

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen

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

Geldmarktinstrumente

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

Derivate:
Optionsrechte und Terminkontrakte

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

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

Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben bzw. Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis angesetzt.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

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

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

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

Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag

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

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

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

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zum Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten.

Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

Rücknahmeaussetzung

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

Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

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

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

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

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

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

Verkaufsprospekt

Ermittlung der Erträge

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

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

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen nicht saldiert.

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

Ertragsausgleichsverfahren

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

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

Verwendung der Erträge

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

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

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

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

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

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

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

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

Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

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

Gutschrift der Ausschüttungen

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

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Diese Ausführungen stellen die steuerliche Behandlung einer Beteiligung am TMW Immobilien Weltfonds Sondervermögen im Überblick dar. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes gilt, wird hierbei vorausgesetzt, dass die Anleger in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personen sind. Wenn Anleger ihren Wohnsitz im Ausland haben, ergeben sich andere steuerliche Folgen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Weiterhin können solche Aspekte nicht behandelt werden, die sich aus besonderen persönlichen Umständen der Anleger ergeben.

Hinweis:
Die steuerlichen Ausführungen gehen vom Rechtsstand Januar 2007 aus. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, insbesondere durch die geplante Einführung einer Abgeltungssteuer auf Kapitalerträge und Einkünfte aus privaten Wertpapierveräußerungsgeschäften ab 2008/2009, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

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

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Freibetrag einschließlich des Werbungskosten-Pauschbetrages von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Der positive Saldo aus inländischen Miet-, Zins- bzw. zinsähnlichen Erträgen und den zugehörigen Aufwendungen (insbesondere Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung) ist beim Anleger einkommensteuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet werden oder thesauriert werden.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall), sofern die Mieterträge und Gewinne im Ausland der Besteuerung unterlegen haben. Der aus dem Ausland zufließende, aufgrund Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Betrag unterliegt jedoch dem Progressionsvorbehalt. Dies bedeutet, dass diese steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind. Da dem Progressionsvorbehalt Erträge aus dem Ausland aber nur in der Höhe unterliegen, wie sie unter Berücksichtigung der nach deutschem Steuerrecht zulässigen Abschreibungen der ausländischen Immobilien zugeflossen wären, ist in der Steuererklärung des inländischen Anlegers nur ein anteiliger Betrag pro Anteil zur Ermittlung des individuellen Steuersatzes anzusetzen. Dieser ist den steuerlichen Hinweisen des Jahresberichtes zu entnehmen.

Sofern im betreffenden DBA ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein DBA geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern gegebenenfalls auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren (inklusive der Veräußerung von Anteilen an Immobilienkapitalgesellschaften) und Gewinne aus Termingeschäften, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei zu behandeln (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 InvStG). Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der geplanten Einführung einer Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % ab 2008 / 2009 diesbezügliche Änderungen ergeben können.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Werden von den (Immobilien-)Kapitalgesellschaften keine Dividenden ausgeschüttet, so ist kein Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen.

Inländische und ausländische Dividenden der (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger nur zur Hälfte steuerpflichtig (sogenannter Halbeinkünfteverfahren). Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der geplanten Einführung einer Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % ab 2008 / 2009 diesbezügliche Änderungen ergeben können.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Sind die steuerlichen Erträge des Sondervermögens insgesamt negativ, wird dieser Wert auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen und kann auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet worden sind. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Investmentanteile an einem Immobilien-Sondervermögen innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig.

Bei einer Veräußerung außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der geplanten Einführung einer Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % ab 2008 / 2009 diesbezügliche Änderungen ergeben können.

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 unten) kommen kann. Das Halbeinkünfteverfahren findet auf den Veräußerungsgewinn keine Anwendung.

Beträgt der aus „privaten Veräußerungsgeschäften" erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 512 EUR, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinserträge und zinsähnliche Erträge sind beim betrieblichen Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines DBA), wenn die Mieterträge und Gewinne im Ausland der Besteuerung unterlegen haben. Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden DBA ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein DBA geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern gegebenenfalls auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung veräußert werden. Die Gewinne werden erst bei der Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund DBA) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines DBA). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden DBA ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein DBA geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern gegebenenfalls auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, zu denen auch Anteile an Immobiliengesellschaften zählen, und Gewinne aus Termingeschäften sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zur Hälfte (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei. Veräußerungsgewinne aus Rentenwerten und Gewinne aus Termingeschäften sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der geplanten Einführung einer Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % ab 2008 / 2009 diesbezügliche Änderungen ergeben können.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind bei Körperschaften steuerfrei (Ausnahmen gelten u. a. jedoch für bestimmte Versicherungsunternehmen und Finanzdienstleister, § 8 b Abs. 7 bis 9 KStG). Von Einzelunternehmern werden diese Erträge – wie beim Privatanleger – hälftig versteuert (Halbeinkünfteverfahren). Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der geplanten Einführung einer Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % ab 2008 / 2009 diesbezügliche Änderungen ergeben können.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Sind die steuerlichen Erträge des Sondervermögens insgesamt negativ, wird dieser Wert auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen und kann auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet worden sind. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat und die Mieterträge und Gewinne im Ausland der Besteuerung unterlegen haben (sogenannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende Dividenden und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften handelt (sogenannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zur Hälfte zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Zinsabschlagsteuer

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge des Sondervermögens unterliegen teilweise der Zinsabschlagsteuer in Höhe von 30 % und dem Solidaritätszuschlag (5,5 % auf die Zinsabschlagsteuer). Hierbei handelt es sich lediglich um eine Steuervorauszahlung, die auf die endgültige Einkommensteuerschuld des Anlegers angerechnet werden kann. Sie erfasst aber nicht die gesamte steuerpflichtige Ausschüttung bzw. sämtliche thesaurierten Erträge des Sondervermögens, sondern insbesondere die inländischen Mieterträge sowie Zinserträge.

Zinsabschlagsteuerfrei bleiben in- und ausländische Dividenden, Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Bezugsrechten auf Anteile an Kapitalgesellschaften, Gewinne aus Termingeschäften, Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten außerhalb der 10-Jahresfrist, sowie Einkünfte, für die die Bundesrepublik Deutschland nach einem DBA auf das Besteuerungsrecht verzichtet hat.

Einzelheiten über die auf ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge des Sondervermögens entfallende Zinsabschlagsteuer sind dem Jahresbericht sowie den Bekanntmachungen der Besteuerungsgrundlagen zu entnehmen.

Von der Zinsabschlagsteuer kann Abstand genommen werden, wenn der Privatanleger in Deutschland ansässig ist und entweder eine Nichtveranlagungs (NV)-Bescheinigung vorlegt oder einen Freistellungsauftrag erteilt und die zinsabschlag-

steuerpflichtigen Ertragsteile im Kalenderjahr insgesamt 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Befinden sich die Anteile im Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme bzw. eine Vergütung vom Zinsabschlag und eine Erstattung der nachstehend erläuterten Kapitalertragsteuer nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über den anrechenbaren Zinsabschlag und die anrechenbare Kapitalertragsteuer.

Verwahrt der Anleger die Anteile eines voll- oder teilausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem anderen Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt das depotführende Kreditinstitut als Zahlstelle vom Zinsabschlagsteuerabzug, einschließlich des auf die Teilthesaurierung entfallenden Anteils, Abstand, wenn ihm vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Handelt es sich um ein (voll)thesaurierendes Sondervermögen, so wird der Zinsabschlag auf die thesaurierten zinsabschlagsteuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens in Höhe von 30 % und Solidaritätszuschlag durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis ermäßigt sich insoweit um die Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag zum Ablauf des Geschäftsjahres. Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, so erhält der Anleger, der seinem depotführenden Kreditinstitut einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, die abgeführte Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger in jedem Fall von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über die einbehaltene und abgeführte Zinsabschlagsteuer und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, die Zinsabschlagsteuer im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine Steuerschuld anrechnen zu lassen. Gleiches gilt für die den Freistellungsauftrag übersteigenden Erträge.

Kapitalertragsteuer

Inländische Dividenden unterliegen bei Ausschüttung oder Thesaurierung in voller Höhe der Kapitalertragsteuer in Höhe von 20 % und dem Solidaritätszuschlag (5,5 % auf die Kapitalertragsteuer). Der Anleger erhält die Kapitalertragsteuer sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem anderen inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Inländische Dividenden werden bei Privatanlegern nur zur Hälfte auf den Freistellungsauftrag angerechnet (sogenannter Halbeinkünfteverfahren). Liegt ein Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung nicht rechtzeitig vor, kann der Anleger die Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag unter Beifügung der Steuerbescheinigung seiner depotführenden Stelle, auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

Solidaritätszuschlag

Soweit Ausschüttungen oder Thesaurierungen dem Kapitalertrag- oder Zinsabschlagsteuerabzug unterliegen, ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag kann im Rahmen der Veranlagung bei der Einkommensteuer / Körperschaftsteuer angerechnet werden.

Fällt keine Zinsabschlagsteuer an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung von Zinsabschlagsteuer – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an voll- oder teilausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut (Depotfall), wird vom Zinsabschlagsteuerabzug, einschließlich des auf die Teilthesaurierung entfallenden Anteils, Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft dem depotführenden Kreditinstitut nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, im Wege eines Erstattungsverfahrens gemäß § 37 Abs. 2 AO eine Erstattung abgeführter Zinsabschlagsteuer zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt des depotführenden Kreditinstituts bzw. der depotführenden Kapitalanlagegesellschaft. Inwie-

weit eine Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer aus Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden DBA ab.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile (voll)thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft die abgeführte Zinsabschlagsteuer in Höhe von 30 % erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO beantragt werden.

Ausländische Quellensteuer

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

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann ist die anrechenbare Quellensteuer auf Antrag des Anlegers bei der Ermittlung der Summe der Einkünfte abzugsfähig oder auf den Teil der deutschen Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers anzurechnen, der auf die entsprechenden ausländischen Einkünfte entfällt. Die anrechenbaren Steuern sind dann den steuerlichen Hinweisen im Jahresbericht zu entnehmen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Kapitalanlagegesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Zwischengewinnbesteuerung

Seit 1. Januar 2005 kommt es wieder zur Besteuerung sogenannter 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.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sogenannter transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sogenannter steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Immobilien-Sondervermögen Anteile an anderen in- oder ausländischen

Investmentvermögen erworben hat (Zielfonds i. S. d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft macht sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, soweit das Immobilien-Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. Im ungünstigsten Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Immobilien-Sondervermögens angesetzt.

EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung

Zum 1. Juli 2005 ist die Zinsinformationsverordnung (ZIV) in Kraft getreten. Die ZIV (Richtlinie 2003 48 / EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38) soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einer deutschen Bank (die insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von der deutschen Bank an das Bundesamt für Finanzen und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einer ausländischen Bank im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von der ausländischen Bank letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

Unter anderem haben Luxemburg und die Schweiz sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in Höhe von 15 % (ab. 1. Juli 2008: 20 % und ab 1. Juli 2011: 35 %) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber der ausländischen Bank abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundesamt für Finanzen zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundesamt für Finanzen über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 40 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundesamt für Finanzen zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen gemäß § 40 InvG kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h., dieser Vorgang ist steuerneutral.

Verkaufsprospekt

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Auslagerung

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

- das Asset Management für die Immobilien des Sondervermögens (einschließlich der Objektverwaltung),
- die Innenrevision,
- das Personalwesen
- das Facility Management einschließlich Informationstechnologie,
- das Rechnungswesen der Kapitalanlagegesellschaft einschließlich sogenannter „Corporate Leistungen“ wie Administration, Compliance, interne Prozesse und Richtlinien
- das Risikomanagement
- umfassende Dienstleistungen für Währungsabsicherungsgeschäfte, sowie
- den Vertrieb von Anteilen.

Geschäftsjahr, Berichte, Abschlussprüfer

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalanlagegesellschaft sowie bei der Depotbank erhältlich.

2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30. September eines jeden Jahres.

3. Mit der Abschlussprüfung wurde die PricewaterhouseCoopers AG, München beauftragt.

Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

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

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

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

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

Verfahren im Falle der Auflösung des Sondervermögens

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

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

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

Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens

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

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

Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens

Am Übertragungsstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht.

Die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens auf ein anderes findet nur mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden

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

Verkaufsprospekt

Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz

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

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

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

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

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

Verwaltung, Organe und Eigenkapitalausstattung

Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister München
HRB 149356
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2007: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2007: 2.996 TEUR

Gesellschafter der Kapitalanlagegesellschaft

100 % Pramerica Real Estate Investors
(Deutschland) GmbH

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

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

Thomas Hoeller
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG

Georg von Werz
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG

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

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

Victoria Shigehira Sharpe
Managing Director International
Pramerica Real Estate Investors

Verkaufsprospekt

Geschäftsführung der Kapitalanlagegesellschaft

Jobst Beckmann
Sebastian Lohmer
Dr. Ulrich Nack

Depotbank

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München
Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2007: 2.407 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2007: 24.498 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG
Elsenheimerstraße 33, 80687 München

Sachverständigenausschuss

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

Dipl.-Ing. Wolfgang Becker, Düsseldorf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

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. Dirk Olaf Eßelmann, Münster
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger 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

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter, München
Chartered Surveyors (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Allgemeine Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

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

für die von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen,

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

Allgemeine Vertragsbedingungen

§ 1 Grundlagen

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

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

(3) Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.

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

§ 2 Depotbank

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

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

§ 3 Sachverständigenausschuss

(1) Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus wenigs-

tens drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.

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

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

a) die zum Erwerb durch die Gesellschaft oder eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien;

b) vor Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft die Immobilien der Immobilien-Gesellschaft;

c) mindestens einmal jährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;

d) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.

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

§ 4 Fondsverwaltung

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

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

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

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

§ 5 Anlagegrundsätze

(1) Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Vertragsbedingungen,

a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;

b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;

c) ob und unter welcher Bedingung Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;

d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 51 InvG investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Abs. 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (Derivate-Verordnung) beachten.

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

§ 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen

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

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

a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG;

b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;

c) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;

d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;

e) Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, oder festverzinsliche Wertpapiere, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

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

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

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

– von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,

– Bankguthaben bei dieser Einrichtung,

– von dieser Einrichtung erworbene Derivate, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

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

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

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

§ 7 Wertpapier-Darlehen

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

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

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

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

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

§ 9 Belastung von Immobilien und Kreditaufnahme

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

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

§ 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen

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

a) beide Sondervermögen von der Gesellschaft verwaltet werden,

b) die Anlagegrundsätze und -grenzen nach den Vertragsbedingungen für diese Sondervermögen nicht wesentlich voneinander abweichen,

c) die an die Gesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen sowie die Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht wesentlich voneinander abweichen,

d) die Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens zum Geschäftsjahresende des übertragenden Sondervermögens (Übertragungsstichtag) erfolgt, am Übertragungsstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet werden, das Umtauschverhältnis festgelegt wird, die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten übernommen werden, der gesamte Übernahmevorgang vom Abschlussprüfer geprüft wird und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) die Übertragung der Vermögensgegenstände, bei der die Interessen der Anleger ausreichend gewahrt sein müssen, genehmigt hat.

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

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

§ 11 Anteilscheine

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

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

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

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

Allgemeine Vertragsbedingungen

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

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

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

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

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

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

(5) Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern. Reichen die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, kann die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von drei Monaten verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft kann die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die gemäß Satz 7 zu erfolgen hat, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gesellschaft Immobilien ohne Beachtung der Beleihungsgrundsätze und über die in den Besonderen Vertragsbedingungen genannte Grenze für die Belastungen von Immobilien hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

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

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

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

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

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

§ 14 Kosten

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

§ 15 Rechnungslegung

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

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

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

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

§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

(1) Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens 13 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.

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

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

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

§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

(1) Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern.

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

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

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

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

Allgemeine Vertragsbedingungen

§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

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

Besondere Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

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

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

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

Besondere Vertragsbedingungen

DEPOTBANK

§ 1 Depotbank

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

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 2 Immobilien

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

a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke;

b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;

c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind;

d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);

e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.

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

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

(4) Bei der Auswahl der Immobilien soll die Gesellschaft eine angemessene Risikostreuung der Immobilien sowohl nach ihrer regionalen Belegenheit, als auch nach der Art ihrer Nutzung und ihrer Größe anstreben, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

§ 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,

b) das Darlehen ausreichend besichert ist,

c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,

d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,

e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 4 Belastung mit einem Erbbaurecht

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

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

§ 5 Höchstliquidität

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

– die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;

– die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;

– die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

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

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

§ 6 Währungsrisiko

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

§ 7 Wertpapiere öffentlicher Aussteller

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

§ 8 Derivate mit Absicherungszweck

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

a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;

b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:

   aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und

   bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswertes ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

Besondere Vertragsbedingungen

c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;

d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);

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

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

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

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

§ 9 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

BELASTUNGEN

§ 10 Belastungen

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

ANTEILKLASSEN

§ 11 Anteilklassen

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

AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 12 Ausgabe- und Rücknahmepreis

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

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

(3) Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

§ 13 Kosten*

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

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

* Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

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

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

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

a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);

b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, Versicherungen), zuzüglich externe Rechts- und Steuerberatungskosten;

c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;

d) bankübliche Depotgebühren;

e) Kosten des Sachverständigenausschusses;

f) Kosten für die Erstellung, den Druck und den Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;

g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und gegebenenfalls der Ausschüttungen und des Auflösungsberichts;

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

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

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

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

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

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

Besondere Vertragsbedingungen

ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

§ 14 Ausschüttung

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

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

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

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

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

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

§ 15 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September des darauf folgenden Jahres.

ANHANG

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

– in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan:
  jeweils bis zu 80 % des Wertes des Sondervermögens

– in der Schweiz, Kanada, Australien, Neuseeland, Hongkong, Singapur, Südkorea:
  jeweils bis zu 60 % des Wertes des Sondervermögens

– in der Türkei, Rumänien, Bulgarien, Kroatien, Mexiko, Chile, Brasilien, Argentinien, China, Thailand, Malaysia, Taiwan, Indien, Südafrika:
  jeweils bis zu 40 % des Wertes des Sondervermögens

Impressum

Herausgeber:
TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

Fotos:
Barbara Staubach, Frankfurt, Deutschland
Josef Dreisörner, München, Deutschland
Erwin Stegmann, Biberstein, Schweiz

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

vertrieb@weltfonds.de
www.weltfonds.de

Pramerica