TMW Immobilien Weltfonds

Offener Immobilienfonds

Jahresbericht zum 30. September 2008

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Pramerica

Auf einen Blick: Kennzahlen des TMW Immobilien Weltfonds

	Stand 30. September 2008 bzw. Geschäftsjahr 01. Oktober 2007 bis 30. September 2008	Stand 30. September 2007 bzw. Geschäftsjahr 01. Oktober 2006 bis 30. September 2007	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	1.058.066	525.732	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.568.521	793.658	TEUR
Nettomittelzufluss	512.705	229.467	TEUR
Investitionsquote [1]	148,2	151,0	%
Finanzierungsquote [2]	42,4	41,9	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt [3]	1.202.830	639.846	TEUR
davon direkt gehalten	755.230	389.247	TEUR
davon im Bau	129.307	15.745	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	447.600	250.599	TEUR
davon im Bau	2.031	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	28	13	
davon direkt gehalten	16	7	
davon im Bau	6	1	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	12	6	
davon im Bau	1	0	
Auslandsanteil [4]	89,8	83,3	%
davon Europa [5]	58,7	59,9	%
davon Nordamerika	20,2	23,4	%
davon Südamerika	5,1	0,0	%
davon Asien	5,8	0,0	%
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	15	4	
Verkäufe von Objekten	0	1	
Vermietungsquote [6]	99,1	98,9	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	369.780	136.903	TEUR
Gebundene Mittel [7]	279.614	55.964	TEUR
Freie Liquidität [8]	90.165	80.939	TEUR
Liquiditätsquote [9]	8,5	15,4	%
Wertentwicklung (BVI-Methode) [10]			
für ein Jahr	5,2	6,2	%
seit Auflage am 01. Juni 2005	19,4	13,5	%
seit Auflage am 01. Juni 2005 p. a.	5,6	5,8	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	19.390.394	9.753.349	Stück
Rücknahmepreis / Anteilwert	54,57	53,90	EUR
Ausgabepreis	57,30	56,60	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	14.01.2009	09.01.2008	
Ausschüttung je Anteil	2,29	2,05	EUR
Sonstiges			
Total Expense Ratio (TER) [11]	0,86	0,83	%

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, Anschaffungsnebenkosten und getätigten Baukosten
4) Summe Verkehrswerte der außerhalb Deutschlands gelegenen Immobilien bezogen auf Immobilienvermögen gesamt
5) Ohne Deutschland
6) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag, stichtagsbezogen
7) Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen
8) Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
9) Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto
10) Nach Berechnungsmethode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilswert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.
11) Die Total Expense Ratio (TER) zeigt als Gesamtkostenquote die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Tour Vista, Puteaux (Paris), Frankreich

Inhaltsverzeichnis

Bericht der Fondsverwaltung 5

Anlagestrategie 6
Der globale Immobilienmarkt 8
Portfoliostruktur 11
Ökologische Nachhaltigkeit 16
Anlegerstruktur 17
Immobilienzugänge 18
Immobilienabgänge 20
Projektentwicklungen 20

Immobilienzugänge 22

Immobilienbestand 58

Kreditmanagement 86

Währungsrisiken und Währungssicherung 92

Liquiditätsmanagement 94

Rendite und Bewertung 96

Vermietung 102

Transparenz 109

Ausblick 110

Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds 111

Entwicklung der Renditen 112

Entwicklung des Fondsvermögens 113

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens 114

Vermögensaufstellung 116

Erläuterung zur Vermögensaufstellung 118

Immobilienverzeichnis 122

Bestand der Liquidität 130

Ertrags- und Aufwandsrechnung 132

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung 133

Berechnung der Ausschüttung 135

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers 136

Steuerliche Hinweise 137

Gremien 145

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Jahresbericht informiert Sie die Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH über die Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds im dritten vollen Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2007 bis zum 30. September 2008.

Anmerkungen zum Berichtszeitraum

Der TMW Immobilien Weltfonds hat seine Anlagestrategie im Berichtszeitraum mit Neuerwerbungen in Frankreich, den Niederlanden und den USA erfolgreich fortgesetzt. Des Weiteren wurden erste Investitionen in Großbritannien, Japan, Finnland, Argentinien, Polen, Chile und Portugal getätigt. Detaillierte Informationen zu den Neuerwerbungen und den Projektentwicklungen finden Sie im Kapitel „Immobilienzugänge" bzw. „Immobilienbestand".

Das Fondsvermögen verdoppelte sich im Berichtszeitraum von 525.732 TEUR auf 1.058.066 TEUR, wobei Nettomittelzuflüsse im Wert von 512.705 TEUR zu verzeichnen waren. Die Wertentwicklung nach der BVI-Methode beträgt für das Geschäftsjahr 5,2 %.[1, 2] Seit Auflage des Fonds am 01. Juni 2005 errechnet sich eine durchschnittliche Rendite von 5,6 % p. a.

Bereits im zweiten Jahr hintereinander wurde unsere Strategie beim Portfolioaufbau des TMW Immobilien Weltfonds mit der Auszeichnung als „Bester Offener Immobilienfonds Global" durch den SCOPE Award 2008 bestätigt.[2]

Von der Kreditkrise war der Fonds im Berichtszeitraum weder durch Mietausfälle noch durch Abwertungen betroffen. Das positive Mietwachstum hat im Berichtszeitraum zu stabilen und teilweise sogar höheren Bewertungen beigetragen. Auf der Kreditseite bestehen überwiegend langfristige Zusagen, wobei ca. 64 % der Darlehen eine mittel- bis langfristige Zinsbindung haben.

Dr. Ulrich Nack	Sebastian Lohmer	Jobst Beckmann
Geschäftsführer	Geschäftsführer	Geschäftsführer

1) Bezogen auf den Zeitraum vom 30.09.2007 bis 30.09.2008; 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.

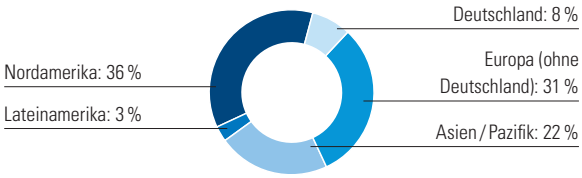
Als global anlegender Offener Immobilienfonds steht dem TMW Immobilien Weltfonds die ganze Welt und damit das Potenzial aller bedeutenden Weltwirtschaftsregionen für Immobilieninvestitionen zur Verfügung. Im Sinne einer Risikominderung werden die Investitionsobjekte innerhalb dieser Regionen auf zahlreiche 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, qualifizieren sich vorwiegend Zielmärkte, deren politisches Länderrisiko als begrenzt beurteilt wird. Die Analyse stützt sich auf die Marktkenntnisse unserer Immobilienspezialisten vor Ort sowie auf die Einschätzungen unseres weltweit agierenden Research Teams.

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

Schützenstraße, Pfäffikon, Schweiz

Gewerblich genutzter Immobilienbestand weltweit



Quelle: Pramerica Real Estate Investors, 2008

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.

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 dort mit Gewinn zu verkaufen, wo die Preise gestiegen sind.

Weniger Risiko durch globale Streuung

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

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

Sorgfältige Objektauswahl

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

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

Der TMW Immobilien Weltfonds investiert vorwiegend in langfristig vermietete Immobilien in etablierten Lagen von Primär-, aber auch Sekundärstandorten. Dabei wird immer die Bonität der Mieter – in der Regel von konzernverbundenen Mitarbeitern vor Ort – sorgfältig geprüft, hängt davon doch die Nachhaltigkeit der zukünftigen Mieterträge ab. Eine weitere Risikominderung wird durch die in der Anlagestrategie vorgesehene Streuung nach Nutzungsarten erreicht. Schwerpunkte sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien, selektiv aber auch Logistik- 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 Immobilienportfolio.

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 vor Ort durch konzernverbundene Immobilienspezialisten an 18 weiteren Standorten weltweit.

Bericht der Fondsverwaltung

Der globale Immobilienmarkt

Volkswirtschaftlicher Überblick

Die Aussichten für die Weltkonjunktur haben sich zum Jahresende 2008 weiter eingetrübt. Nach der jüngsten Prognose des Internationalen Währungsfonds geht man von einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Expansion aus. Für die USA wird 2008 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 %, in der Eurozone von 1,0 % und in Japan von 0,6 % gerechnet. Die einsetzende konjunkturelle Abkühlung ist unter anderem als realwirtschaftliche Auswirkung der Finanzmarktkrise zu sehen. Fehlendes Vertrauen unter den Kreditinstituten sorgte für hohe Risikoaufschläge im Interbankenhandel und somit zu einer eingeschränkten Verfügbarkeit von Fremdkapital bzw. zu hohen Fremdkapitalkosten.

Die weltweit stark angestiegenen Teuerungsraten waren in der ersten Jahreshälfte 2008 noch das dominante wirtschaftspolitische Thema. In der zweiten Jahreshälfte stellte sich hier jedoch eine Trendwende ein. Im Zuge der global zurückgegangenen Nachfrage an den Rohstoffmärkten schwächte sich insbesondere die Inflation bei den Energiepreisen ab, eine Entwicklung, welche die nächsten Monate anhalten sollte.

Nachlassende Teuerungsraten erleichterten es auch den Notenbanken, ihrem Mandat zur Wahrung der Preisstabilität zunächst nicht mehr die höchste Priorität beizumessen. Konjunkturelle Risiken, vor allem aber der Versuch, die Finanzmärkte wieder zu stabilisieren, veranlassten die Fed, die EZB und einige andere Notenbanken, in einem koordinierten Schritt ihr jeweiliges Leitzinsniveau zu senken. Kurzfristig ist derzeit von weiteren Leitzinssenkungen auszugehen, inwiefern sich dies jedoch an den Geldmärkten auswirken sollte, hängt derzeit wohl am ehesten vom Erfolg der jüngst verabschiedeten wirtschaftspolitischen Stabilisierungsmaßnahmen ab.

Die Fünfjahreskonjunkturprognose des Internationalen Währungsfonds deutet derzeit auf eine Talsohle in den Jahren 2008 und 2009 hin, während ab 2010 wieder mit einem dynamischeren Wachstum gerechnet wird. Gegenüber den vergangenen fünf Jahren, in denen die Weltwirtschaft um durchschnittlich 4,6 % p. a. gewachsen ist, sollte sich bis 2012 eine etwas geringere Dynamik von 4,1 % p. a. einstellen. Die USA als größte Volkswirtschaft der Welt wird in den kommenden fünf Jahren voraussichtlich um 1,9 % p. a. wachsen, die Länder der Eurozone um 1,4 % p. a. und Japan um 1,5 % p. a. Trotz eines leichten Nachlassens sollte auch in den kommenden Jahren eine starke wirtschaftliche Dynamik von den aufstrebenden Volkswirtschaften in Lateinamerika, Zentral- und Osteuropa sowie den neuindustrialisierten asiatischen Regionen ausgehen. Die dort erreichten Wachstumsraten werden in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich durchschnittlich über 4 % p. a. erreichen und somit deutlich über denen der höher entwickelten Volkswirtschaften liegen. Von dieser weltwirtschaftlichen Wachstumskomponente sollten auch insbesondere die benachbarten volkswirtschaftlich hoch entwickelten Regionen wie Nordamerika, Westeuropa oder Japan profitieren. [1]

Immobilienmarkt

Gemessen an den Transaktionsvolumina war 2008 im Vergleich zum Vorjahr ein starker Rückgang der Investmentaktivität zu verzeichnen. Bedingt durch die Vertrauenskrise an den Kreditmärkten wurde die Kreditvergabe für Immobilieninvestitionen restriktiver und teurer, woraufhin Investoren mit hohem Fremdkapitaleinsatz vom Markt verschwunden sind. Einhergehend mit dieser Entwicklung befinden sich die Preise in den meisten Investmentmärkten seit über einem Jahr in der Korrekturphase, was derzeit insbesondere den konservativen und eigenkapitalstarken Investoren, wie den Offenen Immobilienfonds, zugute kommt. Durch die Preiskorrektur stellen sich nun wieder höhere Renditen für Immobilieninvestments ein, wobei jedoch gerade in der derzeitigen Marktphase nur eine risikobewusste und sich an den Marktfundamentaldaten orientierende Anlagestrategie den langfristigen Erfolg sichern kann.

1) Zahlen zum Wirtschaftswachstum: Internationaler Währungsfonds, Prognose Oktober 2008 und Consensus Forecasts, November 2008

Amerika

Der Büroflächenmarkt in den USA zeigt sich trotz der derzeitig wirtschaftlich schwierigeren Bedingungen noch stabil. Zwar wurde aus der Gesamtmarktperspektive der Mietzyklushöhepunkt schon Mitte 2007 mit einer jährlichen Mietsteigerung von 11 % p. a. überschritten, doch ein positives Mietwachstum von über 1 % p. a. im dritten Quartal 2008 zeugt noch immer von einer relativ robusten Konstellation auf den Flächenmärkten. Nachhaltig stabilisierend sollte sich der im Vergleich zu vorangegangenen Zyklen moderate Flächenzuwachs auswirken. In den kommenden zwei Jahren geht man derzeit von einem Nettoflächenzuwachs von unter 2 % aus, was etwa einen Prozentpunkt unter der Rate des letzten Mietzyklusabschwungs der Jahre 2001 bis 2003 liegt. Auf der Nachfrageseite fällt derzeit ein deutlicherer Rückgang aus dem Segment der Finanzdienstleister auf, wohingegen die Entwicklung der Gesamtbürobeschäftigten noch stabil ist. Für die Jahre 2009 bis 2010 ist derzeit von einem leicht negativen Mietwachstum auszugehen, gleichzeitig sollten die Leerstandsraten von ihrem derzeit unterdurchschnittlichen Niveau von ca. 13 % auf etwa 15 % ansteigen.[1]

Der Mietmarkt im Einzelhandelssektor zeigte hinsichtlich seines Zyklus eine deutliche Trendwende. Im dritten Quartal 2008 konnte nur noch eine geringe Anzahl der Märkte steigende Mieten aufweisen, und in knapp der Hälfte der Metropolregionen war die Mietentwicklung bereits rückläufig.[2] Ein in den vergangenen Jahren durch die dynamische Bevölkerungsentwicklung induzierter hoher Nettoflächenzuwachs trifft auf eine sich abschwächende Konsumentennachfrage, welche insbesondere durch die seit zwei Jahren rückläufigen Hauspreise unter Druck geraten ist. Zudem zeigt der US-Arbeitsmarkt seit Ende 2007 wieder steigende Arbeitslosenquoten. Im Oktober 2008 betrug die Arbeitslosenquote 6,5 %, womit sie 1,7 Prozentpunkte höher als im Vorjahresmonat lag.[3] Für die kurzfristige Zukunft gilt eine Stabilisierung des Häusermarktes als wichtiger Faktor, wohingegen mittel- bis langfristig das äußerst dynamische Bevölkerungswachstum der wichtigste Impulsgeber für die zukünftige Nachfrage bleiben sollte.

Die kanadischen Büromärkte zeigen sich in guter Verfassung. Die ohnehin niedrigen Leerstandsraten konnten sich im Verlauf des letzten Jahres auf derzeit etwa 6,3 % verringern. Das Mietniveau für Innenstadtflächen konnte im dritten Quartal 2008 noch recht dynamisch um über 10 % im Vergleich zum Vorjahresquartal ansteigen.[4]

Der kanadische Einzelhandelssektor dürfte derzeit vor allem von der robusten Verfassung des Arbeitsmarktes profitieren. Die Arbeitslosenquote betrug zum Ende des dritten Quartals 5,7 % und lag somit nur 0,2 Prozentpunkte höher als im Vorjahresquartal – im Gegensatz zu den USA eine positive Entwicklung. Der ressourcenreiche Westen, darunter die Metropolregionen Calgary, Vancouver und Edmonton, sieht sich aufgrund der starken Nachfrage nach Rohstoffen bisher in einer komfortablen Position, doch im Rahmen einer sich verlangsamenden weltwirtschaftlichen Konsolidierung ist auch für diese Regionen kurzfristig mit einem schwächeren Wachstum zu rechnen.

In den lateinamerikanischen Metropolen ist der Bestand an modernen Büroflächen noch immer sehr gering. Trotz dieser Flächenunterversorgung und der in den vergangenen Jahren sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung wächst der Büromarkt weiterhin in einer soliden Geschwindigkeit. Das Mietniveau ist, verglichen mit anderen Metropolen in aufstrebenden Volkswirtschaften, gering und stellt somit eine nachhaltige Ausgangsbasis dar, sowohl für das weitere Mietwachstum als auch für den Werterhalt der Immobilien. Die Leerstandsraten in den größten Märkten sind mittlerweile überall auf unter 5 % abgesunken, wobei Santiago de Chile mit derzeit 0,3 % Leerstandsrate weiterhin die wenigsten verfügbaren Flächen aufweist.[4]

1) Quelle: Torto Wheaton Research, 2008
2) Quelle: Property & Portfolio Research, 2008
3) Quelle: Bureau of Labor Statistics, 2008
4) Quelle: CBRE, 2008

Bericht der Fondsverwaltung

Europa

Der Büromietzyklus hat in der zweiten Hälfte des letzen Jahres seinen Höhepunkt überschritten. Generell ist die derzeitige Verfassung der Büromietmärkte jedoch noch als robust zu bezeichnen, so zeigen bezogen auf das 3. Quartal des Vorjahres beinahe noch 70 % der Märkte steigende Mieten. Die Leerstandsraten konnten sich von ihrem hohen Niveau, welches sie in den Jahren 2002 bis 2004 aufgebaut hatten, deutlich erholen und stabilisieren sich momentan bei durchschnittlich etwa 8 %, wobei sich diese in den größten Märkten wie Paris, London oder Madrid auf einem unterdurchschnittlichen Niveau um 6 % bewegen.[1] In den kommenden Quartalen sollte sich aufgrund einer schwächer werdenden Nachfrage das Mietwachstum verlangsamen sowie die Leerstandsraten ansteigen. Aufgrund des im langfristigen Vergleich geringen zukünftigen Flächenzuwachses sollte sich aber das Marktgleichgewicht nur geringfügig verlagern. Auf der Nachfrageseite gilt es zudem, das niedrige Niveau der Arbeitslosigkeit in Europa zu beachten. Während zum Ende des 3. Quartals 7 % der Erwerbsfähigen in der EU keine Arbeit haben, waren es im Jahr 2001, im Vorfeld des letzten konjunkturellen Abschwungs, noch 8,4 %.[2]

Von der geringen Arbeitslosigkeit sollte auch der Einzelhandelssektor profitieren. Während sich in den vergangenen Monaten die Konsumenten aufgrund der hohen Teuerungsraten eher zurückhaltend gaben, sollte in den kommenden Quartalen die defensive Charakteristik dieses Anlagesegments verstärkt zum Ausdruck kommen. In konjunkturell weniger dynamischen Phasen stabilisieren die nur bedingt volatilen Konsumausgaben die Nachfrage und verhindern insbesondere bei den modernen Einzelhandelsformaten ein ausgeprägt negatives Mietwachstum.

1) Quelle: Cushman&Wakefield, Property Market Analysis, 2008
2) Quelle: Eurostat, 2008

Asien

Die Mietmärkte in den höher entwickelten asiatischen Volkswirtschaften konnten ihr langjähriges Wachstumsmuster während der vergangenen Quartale beibehalten. So setzten Singapur, Hongkong und Tokio ihren sehr expansiven Wachstumskurs fort, wohingegen das Mietniveau in Seoul und Taipeh eher moderat anstieg. Während sich derzeit bereits in Tokio das Mietwachstum verlangsamt, konnten Singapur und Hongkong im zweiten Quartal noch deutliche Mietsteigerungen von über 20 % p. a. aufweisen, wobei auch diese Märkte kurz vor ihrem Mietzyklushöhepunkt stehen. Für Singapur und Hongkong als global bedeutende Finanzzentren gilt es, in diesem Zusammenhang insbesondere die Risiken der Finanzmarktkrise zu berücksichtigen. Strukturell zeigen sich die vorgenannten Märkte jedoch alle in bester Verfassung, was von den derzeit sehr niedrigen Leerstandsraten reflektiert wird.

Der Einzelhandelssektor profitiert in Asien von den dynamisch steigenden Realeinkommen. In den reiferen Volkswirtschaften wie Singapur und Südkorea trifft diese Wachstumsdynamik mit einem bereits relativ hohen Kaufkraftniveau zusammen, was eine mehr als günstige Ausgangsbasis für den dortigen auf Expansionskurs befindlichen Einzelhandel darstellt. Der Arbeitsmarkt als wichtiger Nachfrageindikator für den Einzelhandel zeigt sich in der Region mit Arbeitslosenquoten unter 5 % weiterhin in bester Verfassung.

Arte Fabrik, München, Deutschland

Portfoliostruktur

Wertentwicklung [1]

Die Wertentwicklung [1] des TMW Immobilien Weltfonds beläuft sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 5,2 % und seit Auflegung des Fonds am 01. Juni 2005 auf 19,4 %. Dies entspricht einer durchschnittlichen Rendite von 5,6 % p. a. seit Auflage.

Zum 30. September 2008 beträgt der Anteilwert (Rücknahmepreis) 54,57 EUR, der Ausgabepreis 57,30 EUR. Unter Berücksichtigung der am 09. Januar 2008 erfolgten Ausschüttung von 2,05 EUR je Anteil erhöhte sich der Anteilwert im Geschäftsjahr um 2,72 EUR.

Fondsvermögen und Mittelzuflüsse

Gegenüber dem Ende des Geschäftsjahres 2006/2007 stieg das Nettofondsvermögen von 525.732 TEUR um 532.334 TEUR auf 1.058.066 TEUR zum Stichtag 30. September 2008.

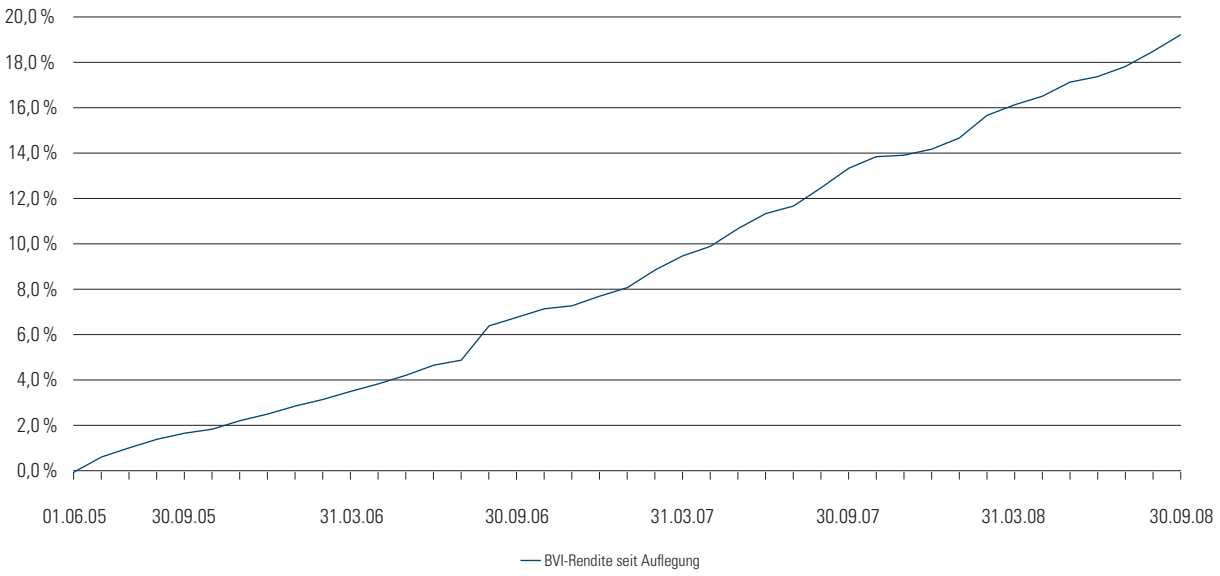
Im Berichtszeitraum wurden 11.578.062 Anteile im Wert von 617.114 TEUR neu ausgegeben und 1.941.017 Anteile im Wert von 104.409 TEUR zurückgegeben. Dadurch flossen dem Fonds per Saldo neue Mittel im Wert von 512.705 TEUR zu.

Am 09. Januar 2008 wurden insgesamt 19.887 TEUR für das vorangegangene Geschäftsjahr 2006/2007 ausgeschüttet. Bei 9.700.765 ausgegebenen Anteilen am Tag der Ausschüttung entspricht dies einer Ausschüttung von 2,05 EUR je Anteil bzw. einer Ausschüttungsrendite von 4,0 %. [2]

Liquidität

Der Gesamtbetrag der liquiden Mittel (Bruttoliquidität) beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 369.780 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 (freie Liquidität) 90.165 TEUR bzw. 8,5 % des Fondsvermögens. Weitere Informationen finden Sie in den Kapiteln „Liquiditätsmanagement“ sowie „Bestand der Liquidität“ auf den Seiten 130 und 131.

Wertentwicklung [1] (BVI-Rendite) des TMW Immobilien Weltfonds seit Auflegung



1) 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); dies ist keine Aussage über die zukünftige Wertentwicklung des Fonds.
2) Ausschüttung in Höhe von 2,05 EUR bezogen auf den Anteilwert zum 30.09.2007, korrigiert um die Ausschüttung des Vorjahres

Bericht der Fondsverwaltung

Finanzierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007/2008 wurden im Rahmen der Immobilienerwerbe in den Niederlanden, Polen, USA, Großbritannien, Japan und Argentinien acht Darlehen über insgesamt 242.934 TEUR aufgenommen. Zum 30. September 2008 beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene bzw. in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 510.455 TEUR. Damit liegt die Fremdfinanzierungsquote für alle Immobilien bei 42,4 %. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditmanagement" ab Seite 86.

Immobilienvermögen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 15 neue Immobilien erworben (darunter sechs Projektentwicklungen), von denen neun Immobilien direkt und sechs Immobilien über vier Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Unter 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 1.202.830 TEUR zum 30. September 2008.

Das Immobilienvermögen errechnet sich aus der Summe der gutachterlichen Verkehrswerte aller direkt und über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (Berücksichtigung gemäß Beteiligungsanteil). Bei Projektentwicklungen werden die bereits gezahlten Kaufpreisraten sowie Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Positionen in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs vom 29. September 2008 bewertet.

Insgesamt befinden sich zum Stichtag 30. September 2008 28 Immobilien im Portfolio, von denen 16 Immobilien direkt und 12 Immobilien über Beteiligungen gehalten werden. Eine Übersicht aller Fondsobjekte entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis auf den Seiten 122 – 129.

Karlstraße, Frankfurt, Deutschland

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Im Berichtszeitraum erweiterte der TMW Immobilien Weltfonds seine geografische Allokation durch Ankäufe in Großbritannien, Chile, Finnland, Portugal, Polen, Japan und Argentinien. Weitere Fondsobjekte befinden sich in Deutschland, Frankreich, Italien, den Niederlanden, der Schweiz, Kanada sowie in den USA. Somit verteilt sich das direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen zum 30. September 2008 auf insgesamt vierzehn Länder in Europa, Nord- und Südamerika als auch Asien.

Der TMW Immobilien Weltfonds weist eine ausgewogene geografische Verteilung seines Immobilienvermögens auf. Mit 14,7 % des gesamten Immobilienvolumens stellen die Niederlande den relativ größten Anteil am Immobilienportfolio dar. An zweiter Stelle folgt Frankreich mit 12,9 % und anschließend die USA mit 12,4 %. Auf den weiteren Plätzen folgen die Schweiz (10,3 %), Deutschland (10,2 %) und Großbritannien (8,9 %). Die weitere Verteilung können Sie der unten aufgeführten Tabelle entnehmen.

Somit ist der TMW Immobilien Weltfonds zum 30. September 2008 zu 89,8 % im Ausland investiert, davon entfallen 58,7 Prozentpunkte auf Europa, 20,2 Prozentpunkte auf Nordamerika, 5,8 Prozentpunkte auf Asien und 5,1 Prozentpunkte auf Südamerika.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

		Verkehrswert	Anzahl Immobilien
Niederlande	14,7 %	176.830 TEUR	4
Frankreich	12,9 %	155.483 TEUR	3
USA	12,4 %	149.258 TEUR	4
Schweiz	10,3 %	123.559 TEUR	2
Deutschland	10,2 %	122.837 TEUR	3
Großbritannien	8,9 %	106.754 TEUR	1
Kanada	7,8 %	93.559 TEUR	2
Japan	5,8 %	70.097 TEUR	2
Italien	5,6 %	67.350 TEUR	1
Argentinien	4,7 %	55.998 TEUR	1
Polen	3,6 %	43.202 TEUR	2
Finnland	2,5 %	30.626 TEUR	1
Chile	0,4 %	5.245 TEUR	1
Portugal	0,2 %	2.031 TEUR	1

Bericht der Fondsverwaltung

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

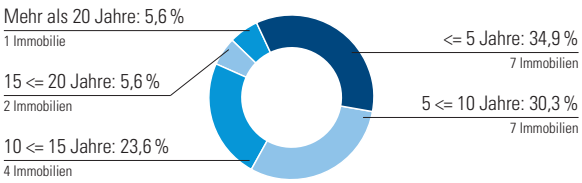
Das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds zeichnet sich durch seinen jungen Objektbestand aus. 34,9 % des Immobilienvermögens sind jünger als fünf Jahre (sieben Immobilien). Weitere 30,3 % der Immobilien besitzen ein wirtschaftliches Alter zwischen 5 und 10 Jahren (sieben Immobilien), 23,6 % zwischen 10 und 15 Jahren (vier Immobilien) sowie 5,6 % zwischen 15 und 20 Jahren (zwei Immobilien). Des Weiteren befindet sich eine Immobilie (5,6 %) mit einem wirtschaftlichen Alter von über 20 Jahren im Bestand.

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

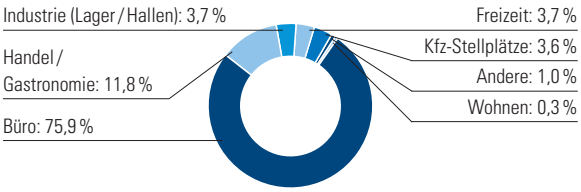
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr hat sich die Verteilung der Nutzungsarten nur unwesentlich geändert. Zum 30. September 2008 resultieren 75,9 % des Jahresnettosollmietertrags aus Büronutzung, 11,8 % aus Handel/Gastronomie und 3,7 % aus Industrie (Lager/Hallen). Des Weiteren verteilt sich der Jahresnettosollmietertrag auf Freizeit (3,7 %), auf Kfz-Stellplätze (3,6 %), auf Wohnflächen (0,3 %) und andere Flächen (1,0 %).

Altersstruktur der Fondsimmobilien [1]



Nutzungsarten der Fondsimmobilien [2]



1) 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.
2) Aufteilung nach Jahresnettosollmietertrag direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; exklusive im Bau befindlicher Immobilien

Größenklassen der Fondsimmobilien

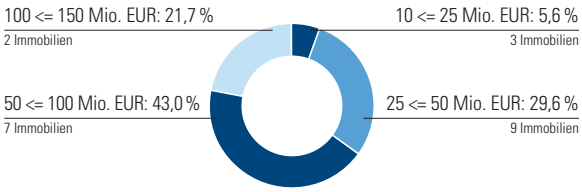
Das Fondsmanagement des TMW Immobilien Weltfonds achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, d. h. leicht handelbare Investitionsgrößen. Das Portfolio setzt sich vorrangig aus Immobilien mit einer Größe zwischen 25 und 50 Mio. EUR (neun Immobilien) und zwischen 50 und 100 Mio. EUR (sieben Immobilien) zusammen. Des Weiteren hält der Fonds drei Immobilien in der Größenkategorie zwischen 10 und 25 Mio. EUR und zwei Immobilien zwischen 100 und 150 Mio. EUR.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien

Die Vermietungsquote des TMW Immobilien Weltfonds, ermittelt auf Basis des Jahresbruttosollmietertrags, beläuft sich zum 30. September 2008 auf 99,1 %. Im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (30. September 2007) konnte die Vermietungsquote von 98,9 % um 0,2 % gesteigert werden.

In den Erläuterungen zu den Immobilienzugängen (ab Seite 22) sowie zum Immobilienbestand (ab Seite 58) finden Sie die Vermietungsquoten der einzelnen Objekte.

Größenklassen der Fondsimmobilien [1]



1) Aufteilung nach Verkehrswerten laut Gutachten, ohne Bauvorhaben

Rolling Acres Plaza, The Villiges (Florida), USA

Bericht der Fondsverwaltung

Ökologische Nachhaltigkeit

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. Aber auch Bestandsobjekte werden ständig auf ihre Optimierungsmöglichkeiten hin untersucht.

In Zukunft werden die Portfolios Offener Immobilienfonds auch nach ihren ökologischen Qualitäten beurteilt werden. Dabei wird nicht nur das Alter der einzelnen Objekte eine Rolle spielen – beim TMW Immobilien Weltfonds sind 34,9 % der Objekte nicht älter als fünf Jahre und weitere 30,3 % zwischen fünf und zehn Jahre alt –, sondern auch die zukünftige Einkaufspolitik. Mit seinem hohen Anteil an Projektentwicklungen – siehe auch Seite 20 – wird sich das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds mit modernen, energiesparenden Neubauten sukzessive verjüngen. Gleichwohl bestehen die größten Optimierungspotenziale im Energieverbrauch von Bestandsgebäuden. Deshalb wird im laufenden Geschäftsjahr für alle Gebäude des Fonds erstmalig eine Energiebilanz erstellt. Damit kann das Management im zweiten Schritt über sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen entscheiden. Dabei sollten der finanzielle Aufwand und der ökologische Nutzen in einem vernünftigen Verhältnis stehen.

Der TMW Immobilien Weltfonds hat 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 sich das Management und die Dienstleistungspartner weltweit verpflichtet.

Centro Meridiana, Bologna, Italien

Anlegerstruktur

Mit dem vorliegenden Jahresbericht des TMW Immobilien Weltfonds 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 11. April 2008) die uns bekannte Anlegerstruktur des TMW Immobilien Weltfonds offen. Die von Seiten des Fondsmanagements des TMW Immobilien Weltfonds gemachten Angaben entsprechen dabei dem Standard des BVI.

Anmerkung zur Veröffentlichung

Die Datengrundlage für die Ermittlung der Bestände und der sich dahinter befindenden Anleger bilden die quartalsweise erstellten Abrechnungen der an unsere Vertriebspartner gezahlten laufenden Vermittlungsprovisionen. Zusätzlich erhalten wir Aufstellungen aller bei Clearstream[1] verwahrten Fondsanteile sowie Einzelaufstellungen von Marktteilnehmern, welche nicht unmittelbar mit uns kooperieren.

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH (Kapitalanlagegesellschaft) übernimmt für die Richtigkeit dieser Angaben keine Gewähr. Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Angaben nicht im Testat des Wirtschaftsprüfers für den Jahresbericht eingeschlossen sind.

Ergänzende Ausführungen zum Vertriebskonzept

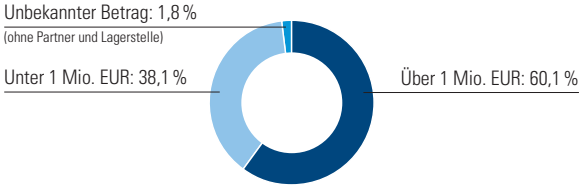
Mit Wirkung zum 07. Februar 2008 haben wir nach einer Aussetzungsphase von neun Monaten damit begonnen, neue Anteilscheine für den TMW Immobilien Weltfonds auszugeben, und den Fonds für Neuinvestitionen geöffnet. Seit diesem Datum ist der Erwerb neuer Anteilscheine wieder uneingeschränkt möglich.

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 (BVI-Meldestandard) weisen wir auch die im TMW Immobilien Weltfonds investierten Dachfonds-Gesellschaften aus. Gleiches gilt für Anlagen von Vermögensverwaltern und Assetmanagern, die zwar eine Vielzahl von Einzelkunden betreuen, ihre Anlageentscheidungen in der Regel jedoch einheitlich und gesamtverantwortlich treffen.

Wir haben mit einer Reihe von Investoren aus diesen Anlegergruppen entsprechende Rückgabevereinbarungen für Investitionsvolumen von mehr als 500 TEUR getroffen.

Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 30. September 2008



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

Bericht der Fondsverwaltung

Immobilienzugänge

Im Berichtszeitraum wurden neun Immobilien und vier Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben. In den Ländern mit Euro-Währung handelt es sich um jeweils zwei Immobilien in Frankreich und den Niederlanden und eine Immobilie in Finnland. In den Ländern mit anderer Währung verteilen sich die Ankäufe auf Japan (zwei Immobilien), Großbritannien und Chile (jeweils eine Immobilie). Von den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften befindet sich eine Beteiligung in Ländern mit Euro-Währung (Portugal) und drei Beteiligungen in Ländern mit anderer Währung (Argentinien, Polen, USA).

Im November 2007 investierte der TMW Immobilien Weltfonds erstmals in Argentinien. Über eine 100,0 %-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 55.998 TEUR zum Stichtag (30. September 2008). Ebenfalls im November 2007 wurde 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 90.249 TEUR zum Stichtag (30. September 2008), erworben.

In Finnland und Frankreich wurden im Dezember 2007 Projektentwicklungen im Direktbesitz erworben. Auf einem 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 1.177 TEUR Erwerbskosten 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 30. September 2008 sind Erwerbskosten in Höhe von 30.626 TEUR aufgelaufen. 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 100,0 %-Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Simona Investments Sp.z o.o." gehalten. Zum Berichtsstichtag beträgt der Gesamtverkehrswert der Immobilien 43.202 TEUR.

Das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds wurde im Februar 2008 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 fertiggestellt. Zum Berichtsstichtag wurden Erwerbskosten von 28.306 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 Stichtag.

Des Weiteren erfolgte der Abschluss für die 100,0 %-Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliarios S.A." im Februar 2008. In der Beteiligung werden zwei Projektentwicklungen gehalten, deren voraussichtliche Fertigstellung im Jahr 2009 bzw. 2010 sein wird. Zum 30. September 2008 sind Erwerbskosten von 2.031 TEUR angefallen.

Im März 2008 investierte der TMW Immobilien Weltfonds erstmals in Chile. Die direkt 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 fertiggestellt. Zum Berichtsstichtag wurden 5.245 TEUR Anschaffungskosten aktiviert. Der Betrag enthält die erste Kaufpreisanzahlung sowie verauslagte Erwerbsnebenkosten.

Seine ersten Ankäufe in Japan tätigte der Fonds durch den Erwerb von zwei direkt gehaltenen Immobilien im Mai 2008. Zum einen handelt es sich um eine gemischt genutzte Immobilie in Tokio mit einem Verkehrswert zum Stichtag von 24.176 TEUR, zum anderen um eine Einzelhandelsimmobilie in Yokohama mit einem Verkehrswert von 45.921 TEUR.

Im Juni 2008 erfolgten zwei weitere Ankäufe in den Niederlanden bzw. in Großbritannien. Zum einen handelt es sich um die Projektentwicklung „Kromme Schaft“ in Houten mit einer geplanten Fertigstellung Anfang 2009 und bereits aufgelaufenen Kosten in Höhe von 31.986 TEUR, zum anderen um eine Immobilie im Direktbesitz in London. Der Verkehrswert zum Stichtag beträgt 106.754 TEUR.

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang	Detailinformationen
1. Finnland	00380 Helsinki, Kutomotie 2	Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung	Dezember 2007	Seite 22
2. Frankreich	94000 Créteil, 15 Avenue Fernand Pouillon, Rue Auguste Oerret, Rue Clause Nicolas Ledoux Europarc	Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung	Dezember 2007	Seite 26
3. Frankreich	93170 Bagnolet, 78 / 80 / 82 Avenue du Général de Gaulle	Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung	Februar 2008	Seite 24
4. Niederlande	1043 DP Amsterdam, Orlyplein 10	Geschäftsgrundstück	Februar 2008	Seite 28
5. Niederlande	3991 AR Houten, Kromme Schaft 3	Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung	Juni 2008	Seite 30

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang	Detailinformationen
6. Chile	Santiago de Chile, Avenida Apoquindo N°. 4501	Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung	März 2008	Seite 32
7. Großbritannien	London ECAP 4AJ, 85 Fleet Street	Geschäftsgrundstück	Juni 2008	Seite 34
8. Japan	Tokio, 5-9-10 Jungumae, Shibuya-Ku	Gemischt genutztes Grundstück	Mai 2008	Seite 37
9. Japan	Yokohama, 36-1 / 36-4 Yamashita-cho Naka-ku	Geschäftsgrundstück	Mai 2008	Seite 40

Bericht der Fondsverwaltung

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

Land	Lage des Grundstücks	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Bestandsübergang	Detailinformationen
10. Portugal	Espace & Explorer – Investimentos Imobiliarios S.A.	Quinta da Fonte	100,0 %	Februar 2008	Seite 43

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

Land	Lage des Grundstücks	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Bestandsübergang	Detailinformationen
11. Argentinien	Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A.	Buenos Aires	100,0 % [1]	November 2007	Seite 46
12. Polen	Simona Investments Sp.z o.o.	Warschau	100,0 %	Januar 2008	Seite 49
13. USA	TMW Weltfonds Loudoun L.P.	Delaware	99,5 %	November 2007	Seite 53

1) Rechtliche Beteiligungsquote 96,0 %, wirtschaftliche Zurechnung 100,0 %.

Immobilienabgänge

Im Geschäftsjahr 2007/2008 wurden weder Immobilien noch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften veräußert.

Projektentwicklungen

Im Berichtszeitraum wurden sechs Projektentwicklungen für das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds erworben, wovon eine Projektentwicklung über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird. Damit sind derzeit sieben laufende Bauprojekte im Bestand des Fonds.

In Düsseldorf entsteht bis Anfang 2009 ein Vier-Sterne-Plus-Business-Hotel, das langfristig an die Hotelgruppe Mövenpick verpachtet ist. Hierfür wurde bereits im April 2007 das Baugrundstück erworben. Des Weiteren wurden für das Portfolio drei weitere Projektentwicklungen in europäischen Metropolen erworben, die Büroimmobilie „Emerald“ in Helsinki sowie die Büroprojektentwicklungen „Tour Gallieni“ und „L’Avancée“ im Großraum Paris. Die Immobilie in Helsinki wird voraussichtlich Anfang 2009 fertiggestellt 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 für Herbst 2009 geplant. Auch hier wurde zur Vermeidung von Baukostenrisiken ein Festpreis vereinbart. Zur Reduzierung von Vermietungsrisiken wurde bei der Projektentwicklung „L’Avancée“ zusätzlich eine zwölfmonatige Mietgarantie vom Verkäufer gewährt.

In Santiago de Chile wurde für den Fonds die Projektentwicklung „Felix de Amesti“ erworben. Die gemischt genutzte Büro- und Einzelhandelsimmobilie wird voraussichtlich Ende 2009 fertiggestellt werden. Mit dem Verkäufer wurde ein Festpreis sowie eine zweijährige Mietgarantie vereinbart. Des Weiteren investierte der Fonds in die bereits voll vermietete Projektentwicklung „Kromme Schaft“ (Büroimmobilie) in Houten, Niederlande, mit einer geplanten Fertigstellung Anfang 2009.

Neben den direkt gehaltenen Bauvorhaben hält der Fonds seit Februar 2008 eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Espace & Explorer - Investimentos Imobiliarios S.A." in Portugal, die wiederum in zwei Büroimmobilien im Bau mit einer geplanten Fertigstellung im Jahr 2009 bzw. 2010 investiert ist.

Das Projektentwicklungsportfolio des TMW Immobilien Weltfonds beinhaltet derzeit ca. 110.300 m² Nutzfläche. Bei Fertigstellung werden die Projektentwicklungen mit ihrem zum Zeitpunkt der Übernahme festgestellten Verkehrswert in den Bestand des Fonds eingestellt. Liegt das Datum der Fertigstellung nach Umstellung des Fonds auf das neue Investmentgesetz (Stichtag 15. Februar 2009), wird in den ersten 12 Monaten nach Fertigstellung der Kaufpreis aktiviert. Die Anschaffungsnebenkosten sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit zum Sondervermögen abzuschreiben.

Projektentwicklungen

Land	Lage des Grundstücks	Nutzung	Erwerbsdatum Grundstück	Geplante Fertigstellung	Detailinformationen
1. Chile	Santiago de Chile, Avenida Apoquindo N°. 4501	Büro und Einzelhandel	März 2008	Ende 2009	Seite 32
2. Deutschland	40479 Düsseldorf Inselstraße 2, Freiligrathstraße 1	Hotel	April 2007	Anfang 2009	Seite 58
3. Finnland	00380 Helsinki Kutomotie 2	Büro	Dezember 2007	Anfang 2009	Seite 22
4. Frankreich	94000 Créteil, 15 Avenue Fernand Pouillon, Rue Auguste Oerret, Rue Clause Nicolas Ledoux	Büro	Dezember 2007	Ende 2009	Seite 26
5. Frankreich	93170 Bagnolet, 78 / 80 / 82 Avenue du Général de Gaulle	Büro	Februar 2008	Ende 2009	Seite 24
6. Niederlande	3991 AR Houten, Kromme Schaft 3	Büro	Juni 2008	Anfang 2009	Seite 30
7. Portugal	1990-084 Lisboa Parque das Nações, Alameda dos Oceanos, Rua do Mar Vermelho (Lote no 10614; "Espace"), Rua da Polo Norte (Lote no 10613; "Explorer")	Büro	voraussichtlich November 2008	2009 / 2010	Seite 43

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 179 Tiefgaragenstellplätze und elf 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 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 Fahrzeit 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 über 60 % 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.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

In der Region Helsinki, dem wirtschaftlichen Zentrum Finnlands, wird ca. ein Drittel des nationalen Bruttoinlandsprodukts erwirtschaftet. Als wirtschaftliche Basis der Region hat sich über die vergangenen Jahre die Informationstechnologie etabliert, wodurch die Region nachhaltig international wettbewerbsfähig wurde. Stimuliert von den seit etwa drei Jahren sich strukturell verbessernden Marktbedingungen zieht derzeit auch die Neubauaktivität wieder leicht an. Dies sollte den seit 2005 existierenden Nachfrageüberhang dämpfen, wodurch sich kurzfristig das Mietniveau stabilisieren sollte. Die Leerstandsrate wird mit etwa 7,5 % im Jahr 2008 voraussichtlich weiterhin unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre bleiben.

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 Objekts bei Fertigstellung. Zwischenzeitliche allgemeine Immobilienpreis- sowie Leerstands- und Mietpreisentwicklungen können Einwertungsgewinne bzw. -verluste verursachen. Das bestehende Kosten- und Vermietungsrisiko ist bei dem Objekt „Emerald" durch die vereinbarte Festpreisgarantie und die hohe Vorvermietungsquote von rund 60 % der Flächen sowie die zweijährigen Mietgarantie nahezu bei Null.

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) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Emerald im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb einer Projektentwicklung
Erwerbsjahr Grundstück	2007
Übergang fertig gestellte Immobilie	voraussichtlich Anfang 2009
Verkäufer	Peab Seico Oy, Helsinki
Kaufpreis der Immobilie	ca. 36,25 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 1,49 Mio. EUR (davon ca. 0,54 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, ca. 0,22 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie ca. 0,73 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 37,74 Mio. EUR

Finanzierung	
Kredite bei Kreditinstituten [1]	18,71 Mio. EUR (geplant)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage	
Region	Helsinki, Finnland
Adresse	Kutomotie 2 00380 Helsinki

Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	4.497 m^2
Nutzfläche	10.117 m^2
Stellplätze	190
Baujahr	Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2009
Restnutzungsdauer[2]	–
Gutachterlicher Verkehrswert[2]	–

Vermietung	
Hauptmieter	Peab Seicon Oy
Vermietungsquote	zu 61,2 % vorvermietet [3]
Restlaufzeit der Mietverträge[2]	–
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [2,3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [2, 3]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [2,3]	–

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

Immobilienzugänge

Tour Gallieni, Bagnolet/Paris, Frankreich

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

Bei dem Projekt handelt es sich um die Totalsanierung eines bestehenden Bürohochhauses, das bis auf die Stahlbetonskelettstruktur rückgebaut und neu errichtet wird. Das Gebäude wird zudem um ein Mitarbeiterrestaurant erweitert. Nach Fertigstellung Ende 2009 ist es als neuwertig anzusehen und wird zu den modernsten und technisch fortschrittlichsten Gebäuden östlich des Boulevard Périphérique zählen.

Die Projektentwicklung „Tour Gallieni" umfasst auf 25 Geschossen mit drei Untergeschossen eine Nutzfläche von ca. 26.600 m². In der angrenzenden Tiefgarage stehen 508 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die im Rahmen der Transaktion ebenfalls erworben 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 etwa 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.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Nach einem seit drei Jahren anhaltenden Trend rückläufiger Leerstandsraten haben die östlichen Vororte von Paris derzeit die geringste Leerstandsquote unter den Vorortmärkten aufzuweisen. Zur strukturellen positiven Situation des Flächenmarktes trägt auch das als nachhaltig zu bewertende niedrige Mietniveau bei. In nicht einmal 10 km Entfernung vom Stadtzentrum einer der größten europäischen Metropolen liegt der derzeitige Mietpreis auf dem Niveau eines Zweitstadtmarktes, womit sich langfristige Wertsteigerungspotenziale erschließen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die Durchführung des Bauprojekts „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.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Tour Gallieni im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb einer Projektentwicklung
Erwerbsjahr Grundstück	2008
Übergang fertig gestellte Immobilie	voraussichtlich Ende 2009
Verkäufer	SCI GEHE Tour Gallieni 1 (Groupe Hoche Espais), Paris
Kaufpreis der Immobilie	ca. 101,17 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 8,71 Mio. EUR (davon ca. 1,52 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, ca. 0,74 Mio. EUR Finanzierungskosten sowie ca. 6,44 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 109,87 Mio. EUR

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1]	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 m²
Nutzfläche	ca. 26.600 m²
Stellplätze	508
Baujahr	Fertigstellung voraussichtlich Ende 2009
Restnutzungsdauer[2]	–
Gutachterlicher Verkehrswert[2]	–

Vermietung

Hauptmieter	n. n.
Vermietungsquote	Vermarktung erfolgt nach Baubeginn – derzeit unvermietet
Restlaufzeit der Mietverträge	–
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [2,3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [2,3]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [2]	–

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

Immobilienzugänge

L'Avancée, Créteil/Paris, Frankreich

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

Der Gebäudekomplex liegt im Eingangsbereich des „Europarks", des neuen Bürozentrums von Créteil. Der „Europark", der vorwiegend von Firmen aus dem Technologiebereich genutzt wird, 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 Ende 2009 fertig gestellt werden. Die Gebäude verfügen über insgesamt ca. 11.900 m² 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 Groupe Lazard.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Durch die monozentrische Ausrichtung der französischen Stadtstruktur konzentriert sich seit jeher ein bedeutender Teil der in Frankreich erbrachten Wirtschaftsleistung im Großraum Paris (Île-de-France). Durch die große Anzahl an Unternehmenszentralen verschiedenster Industriezweige haben sich in Paris viele unternehmensorientierte Dienstleister angesiedelt, die einen Großteil der Büronachfrage ausmachen.

Aufgrund dieser diversifizierten Nachfragestruktur zeigte sich der Mietzyklus in der Île-de-France in der Vergangenheit wenig volatil. Die südlichen Vorortmärkte von Paris boten über die jüngsten Quartale hinweg ein imposantes Wachstum der Spitzenmiete, obwohl die Leerstandsrate sich in einem hohen Bereich von über 10 % bewegte. Dies kann als ein Indiz gesehen werden, dass der Markt nach hochwertigen und modernen Flächen verlangt. Damit bestätigt sich die Strategie, den Markt mit einer Projektentwicklung zu besetzen.

Mit der Projektentwicklung „L'Avancée" in Créteil konnte der TMW Immobilien Weltfonds ein weiteres Investitionsobjekt im Großraum Paris erwerben, um von der Nachfrage nach hochwertigen Flächen zu profitieren. Das dabei bestehende Kosten- und Vermietungsrisiko konnte bei den Gebäuden „L'Avancée" durch eine Festpreis- und Mietgarantie für zwölf Monate signifikant reduziert werden.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

L'Avancée im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb einer Projektentwicklung
Erwerbsjahr Grundstück	2007
Übergang fertig gestellte Immobilie	voraussichtlich Ende 2009
Verkäufer	Groupe Lazard, Paris
Kaufpreis der Immobilie	ca. 34,22 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 1,48 Mio. EUR (davon ca. 0,51 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, ca. 0,36 Mio. EUR Finanzierungskosten sowie ca. 0,61 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 35,70 Mio. EUR

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1]	18,03 Mio. EUR (geplant)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage

Region	Créteil, Frankreich
Adresse	15 Avenue Fernand 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[2]	–
Gutachterlicher Verkehrswert[2]	–

Vermietung

Hauptmieter	n. n.
Vermietungsquote	derzeit unvermietet, Verkäufer stellt 12 Monate Mietgarantie
Restlaufzeit der Mietverträge	–
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [2,3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [2,3]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [2]	–

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

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 Bahnhofs Amsterdam Sloterdijk liegt dem Gebäude direkt gegenüber.

Das Gebäude wurde Ende 2002 fertig gestellt und verfügt über insgesamt 20.353 m² 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 (66 % der Mieteinnahmen), die einen Mietvertrag bis 2012 abgeschlossen hat.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Die niederländische Hauptstadt verfügt aufgrund ihrer stark dienstleistungsbasierten Wirtschaftsstruktur über eine breite Büronachfragebasis. Zwar liegt das derzeitige Leerstandsniveau noch über dem Durchschnitt europäischer Metropolen, doch die geringere Neubautätigkeit verbunden mit der dynamischen Flächennachfrage trug während der letzten Quartale wesentlich zur strukturellen Stabilisierung des Marktgleichgewichts bei. Einhergehend mit einem sich verlangsamenden Wirtschaftswachstum sollte im kommenden Jahr auch die Flächennachfrage etwas zurückgehen, wodurch die Erholung des Amsterdamer Büromarkts etwas langsamer verlaufen sollte.

Der „Crystal Tower" liegt in dem angesehenen, 750.000 m² 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 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-Glas-Fassade eines der markantesten Gebäude im „Teleport". Es verfügt über modernste Gebäudetechnik und ist voll klimatisiert.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Gebäude verfügt über eine Grundwasserwärmepumpe mit Wärmerückgewinnung und doppelter Isolierverglasung zur Verringerung von Wärmeimmissionen. Darüber hinaus bietet es ein umweltfreundliches Klimasystem. Hierbei wird die Temperatur des Grundwassers zur Heizung bzw. Kühlung des Gebäudes weiter verwendet.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Crystal Tower im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb
Erwerbsjahr Grundstück	2008
Verkäufer	KFN Property I B.V., Utrecht
Kaufpreis der Immobilie	62,49 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 4,97 Mio. EUR (davon 0,94 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 3,81 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie 0,22 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	67,46 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. (66 %) AKD Prinsen Van Wijmen N.V. (12 %) AM Wonen B.V. (6 %)
Vermietungsquote [2]	zu 100 % an elf Mieter
Restlaufzeit der Mietverträge	3,4 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [3]	0,96 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [3]	4,43 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	4,35 Mio. EUR

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

Immobilienzugänge

Kromme Schaft, Houten, Niederlande

Die Büroprojektentwicklung „Kromme Schaft" liegt im derzeit neu entstehenden Büro- und Gewerbegebiet „De Koppeling" im südlichen Gemeindegebiet von Houten. Die Mittelstadt Houten liegt im suburbanen Umfeld der Universitäts- und Provinzhauptstadt Utrecht, der viertgrößten Stadt der Niederlande.

Die Projektentwicklung besteht aus zwei miteinander verbundenen vier- bis fünfgeschossigen Baukörpern und ist Teil eines Bürokomplexes von insgesamt sechs Gebäuden. Das Objekt verfügt über insgesamt ca. 12.622 m² Nutzfläche sowie 253 Außenstellplätze und wird voraussichtlich Anfang 2009 fertig gestellt. Das attraktive Bürogebäude mit seiner Glas-, Naturstein- und Aluminiumfassade bietet moderne und vollklimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können. Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Einziger Mieter ab Fertigstellung ist die Firma Getronics Pink-Roccade B.V., ein Tochterunternehmen des holländischen Telekommunikationskonzerns Royal KPN N.V. Mit weltweit rund 24.000 Mitarbeitern ist Getronics ein führender Anbieter von Lösungen und Dienstleistungen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zwölf Jahren ab Fertigstellung.

Verkäufer und Projektentwickler der Immobilie ist die renommierte holländische Projektentwicklungsgesellschaft LSI Project Investment N.V.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in den Niederlanden verwaltet.

Informationen zum Investitionsstandort[1]

Der Ballungsraum Utrecht zählt mit rund 285.000 Einwohnern zu den großen Wirtschaftsregionen der Niederlande. Utrecht ist nach Amsterdam, Rotterdam und Den Haag die viertgrößte Stadt der Niederlande und Teil der sogenannten Randstadt. Dieser dicht besiedelte Agglomerationsraum mit ca. 8 Mio. Einwohnern bildet die ökonomische Kernregion der Niederlande. Die Wirtschaft der Region Utrecht weist einen über dem Landesdurchschnitt liegenden Anteil an unternehmensorientierten Dienstleistungen auf, was insbesondere bei Büroinvestments

von Bedeutung ist, da aus diesem Wirtschaftssektor der größte Anteil der Büroraumnachfrage generiert wird. Trotz einer vergleichsweise hohen Leerstandsrate von über 10 % blieb das Mietniveau im Spitzensegment über die letzten Jahre stabil bzw. konnte leicht ansteigen. Dies zeugt von einer stetigen Nachfrage nach modernen Büroflächen und bestätigt somit die Strategie, über eine Projektentwicklung in den Markt einzutreten.

Das Investitionsobjekts ist verkehrstechnisch sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Den Straßenbahnanschluss „Houten Castellum" erreicht man fußläufig in ca. 1 km Entfernung. Direkt vor der Immobilie befindet sich zudem eine Busstation mit Anschluss an fünf Buslinien. Durch die gut ausgebaute Rundstraße Rondweg gelangt man direkt in das 1,5 km entfernte Stadtzentrum von Houten mit dem Hauptbahnhof. Die A27 ist in ca. 3 km Entfernung erreichbar und bietet Anschluss an die in alle Landesteile führenden Autobahnen. Über die Nationalstraße N409 gelangt man schnell in das ca. 12 km entfernte Stadtzentrum von Utrecht.

Die Immobilie wurde zu attraktiven Konditionen direkt vom Projektentwickler erworben. So werden z. B. die Teilzahlungen während der Bauphase bis zur ersten Mietzahlung des Mieters in Höhe der vereinbarten Mietrendite durch den Verkäufer verzinst.

Das Portfoliomanagement des TMW Immobilien Weltfonds erwartet von der Immobilie langfristige, sichere Mieterträge mit einer Chance auf Wertsteigerung. Gemessen an dem hohen Neubaustandard und der langen Mietvertragslaufzeit wird das Investment als ein attraktives, mittelfristiges Investment in den Niederlanden gesehen.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Kromme Schaft im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb einer Projektentwicklung
Erwerbsjahr Grundstück	2008
Verkäufer	LSI De Koppeling B.V.
Kaufpreis der Immobilie	37,10 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 0,79 Mio. EUR (davon ca. 0,56 Mio. EUR Akquisitionsgebühr und ca. 0,23 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	37,89 Mio. EUR

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1]	19,00 Mio. EUR (geplant)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage

Region	Houten, Niederlande
Adresse	Kromme Schaft 3 3991 AR Houten

Objekt

Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	8.034 m^2
Nutzfläche	12.622 m^2
Stellplätze	253
Baujahr	2009
Restnutzungsdauer [2]	–
Gutachterlicher Verkehrswert [2]	–

Vermietung

Hauptmieter	Getronics (100 %)
Vermietungsquote [3]	zu 100 % vorvermietet
Restlaufzeit der Mietverträge	–
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [2,3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [2,3]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [2]	–

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

Immobilienzugänge

Felix de Amesti, Santiago de Chile, Chile

Die Projektentwicklung „Felix de Amesti" liegt in der Avenida Apoquindo in der angesehenen 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 Ende 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 wird moderne und klimatisierte Büroflächen haben, die flexibel genutzt werden können. Die teilweise mehrgeschossigen Einzelhandelsflächen werden in einem den Büroturm teilweise umfassenden Gebäudeteil entstehen. Zusammen mit dem bis ins 1. UG reichenden offenen Innenhof verleihen sie dem Gebäude einen repräsentativen und einzigartigen Charakter.

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.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Mit über 6 Mio. Einwohnern ist die Hauptstadt Santiago de Chile das wichtigste Wirtschafts- und Kulturzentrum des Landes. Die bedeutendsten Unternehmen Chiles haben hier ihren Hauptsitz, und zahlreiche ausländische Firmen wie z. B. Nestlé oder Unilever unterhalten ihre Lateinamerika-Zentrale in Santiago. Ein seit 2003 anhaltender Nachfrageüberhang ließ die Leerstandsrate von etwa 12 % im Jahr 2002 auf derzeit 0,25 % absinken, mit der Folge, dass praktisch keine modernen hochwertigen Flächen mehr verfügbar sind.

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 Objekts 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 Objekts bei Fertigstellung auswirken kann.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die Fensterscheiben wurden in einem speziellen Verfahren entwickelt, um ein optimales Verhältnis zwischen Lichteinfall und Wärmeentwicklung zu erreichen. Ein nach neuestem Stand der Technik eingeführtes Gebäudemanagementsystem (ECOTEC) wird zur Überwachung und Optimierung des Energieverbrauchs im Gebäude installiert. Dadurch wird eine Energieeinsparung beim Stromverbrauch der Lüftungsanlagen von ca. 25 % gegenüber herkömmlichen Bürogebäuden erzielt.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Felix de Amesti im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb einer Projektentwicklung
Erwerbsjahr Grundstück	2008
Verkäufer	Paz Group, Santiago de Chile
Kaufpreis der Immobilie [1]	ca. 48,06 Mio. EUR (ca. 68,87 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1]	insgesamt ca. 3,79 Mio. EUR (ca. 5,43 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 [1]	ca. 51,85 Mio. EUR (ca. 74,30 Mio. USD)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [2]	25,93 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 01.10.2008–30.09.2009 [3,4]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [3,4]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [3]	–

1) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
2) Die Finanzierung des Objekts wird bei Fertigstellung des Objekts aufgenommen. Die Angabe bezieht sich auf die durch das Portfoliomanagement geplante Finanzierungshöhe.
3) Angaben werden erst nach Fertigstellung veröffentlicht.
4) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienzugänge

Fleet Street, London, Großbritannien

Das Investitionsobjekt liegt in der Fleet Street in der City of London, in der sich vorrangig Firmen aus dem Beratungs- und Finanzsektor befinden. Im direkten Umfeld sind u. a. Goldman Sachs, KPMG und JPMorgan Chase ansässig. Der Standort verfügt über eine exzellente Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Das in den 1930er Jahren errichtete Gebäude wurde 2007 umfassend saniert sowie modernisiert und verfügt über insgesamt 8.819 m^2 Nutzfläche. Hinter einer aufwendigen Steinfassade befinden sich modernste, vollklimatisierte Büro- und Einzelhandelsflächen, die flexibel genutzt werden können.

Das Objekt ist derzeit zu 54 % langfristig zwei Mieter, die Anwaltskanzlei Fulbright & Jaworski International LLP sowie die russische Investmentbank Troika Dialog, vermietet. Für die Leerstandsflächen hat der Verkäufer eine zweijährige Mietgarantie gestellt.

Das Objekt wird durch Pramerica Real Estate Investors verwaltet.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

London zählt neben Paris zu den bedeutendsten Bürostandorten Europas und gilt als eines der wichtigsten Finanzzentren der Welt. Die vergangenen Jahre wurden durch einen rasanten Anstieg der Mieten und Preise geprägt, die sich durch die globale Finanzkrise erheblich korrigiert haben. Obwohl dem Miet- und Investmentmarkt derzeit noch einige Herausforderungen bevorstehen, sind mittelfristig aufgrund der strategischen Bedeutung Londons als globales Zentrum hochwertiger Finanzdienstleistungen gute Perspektiven zu attestieren. Das Zusammentreffen eines erhöhten Neubauvolumens mit einer nachlassenden Nachfrage wird kurzfristig zu höheren Leerstandsraten und einem niedrigeren Mietniveau führen. Nach derzeitigen Prognosen wird für das Jahr 2010 allerdings wieder mit einer Flächenabsorption gerechnet, welche deutlich über dem Neubauvolumen liegt, wodurch sich der kurzfristige Angebotsüberhang wieder reduziert. Die Leerstandsraten, welche in den kommenden zwei Jahren auf etwa 12 % ansteigen können, sollten somit mittelfristig wieder auf ein Niveau von unter 7 % absinken.

Das Investitionsobjekt liegt in der City of London, dem nur 2,6 km² großen Herzen der Londoner Finanzwelt, an der berühmten Fleet Street, in der vor über 300 Jahren die ersten britischen Zeitungen produziert wurden. In direkter Nachbarschaft befinden sich die königlichen Gerichtshöfe, und auch das Ufer der Themse ist fußläufig erreichbar. Die Bebauung im Umfeld besteht aus modernen Verwaltungsgebäuden, die sich teilweise hinter alten Backsteinfassaden befinden. Vor allem internationale und nationale Banken sowie Anwaltskanzleien haben ihren Sitz in der traditionsreichen City of London.

Das unter der Adresse 85 Fleet Street bekannte Gebäude wurde in den 1930er Jahren als Hauptsitz der Nachrichtenagentur Reuters und des Presseverbands nach den Plänen des bekannten englischen Architekten Sir Edwin Lutyens erbaut. Das neungeschossige Gebäude ist in den letzten zwei Jahren umfassend modernisiert und mit neuester Technik versehen worden. Laut Sachverständigengutachten befindet es sich somit in einem durchweg neuwertigen Zustand.

Das Portfoliomanagement des TMW Immobilien Weltfonds hat den Londoner Markt in den letzten Jahren aufmerksam beobachtet. Es wurden jedoch keine Investitionen getätigt, weil das Preisniveau bisher zu hoch war. Nach der nunmehr erfolgten Korrektur lassen sich auch für Objekte in guten Lagen und bester Qualität wieder attraktive Mietrenditen erzielen. Bei der Auswahl des Investitionsobjekts konnten diese Anforderungen erfüllt werden, wobei das Vermietungsrisiko der Leerflächen durch eine zweijährige Mietgarantie ausgeschlossen werden konnte. Aufgrund der bis zu 25 Jahre langen Mietvertragslaufzeiten eignen sich englische Büroimmobilien grundsätzlich als langfristige Anlageobjekte. Dennoch können sich aus den zyklischen Marktentwicklungen Chancen auf mittelfristige Wertsteigerungen ergeben. Diese werden von dem Fondsmanagement ständig beobachtet, um einen optimalen Verkaufszeitpunkt zu bestimmen.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Für die im Erd- und Untergeschoss befindlichen Restaurantflächen wurde im Juli 2008 ein Mietvertrag mit Prescott and Partners UK abgeschlossen. Sobald die in Großbritannien erforderlichen gesetzlichen Lizenzen erteilt sind, beginnt der Mietvertrag, der eine Laufzeit von 35 Jahre hat. Die Mietfläche (ca. 920 m²) befindet sich im Rohbau. Die Kosten für sämtliche Ausbaumaßnahmen werden vom Mieter übernommen. Die Miete beträgt 245.000 GBP p.a. und wird der Marktmiete alle fünf Jahre angepasst.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die technische Abteilung der Objektverwaltungsgesellschaft prüft zurzeit die Energieeffizienz des Objekts, um entsprechende Energiesparmaßnahmen zu implementieren.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Immobilienzugänge

Fleet Street im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Erwerbsjahr Grundstück	2008
Verkäufer	SERF No: 1 Limited und SERF No. 2 Limited
Kaufpreis der Immobilie [1]	99,09 Mio. EUR (78,90 GBP)
Erwerbsnebenkosten [1]	insgesamt ca. 7,19 Mio. EUR (5,73 GBP) (davon ca. 1,18 Mio. GBP Akquisitionsgebühr, ca. 3,13 Mio. GBP Grunderwerbsteuer/ ca. 1,42 Mio. GBP Finanzierungskosten, Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1]	106,29 Mio. EUR (84,63 Mio. GBP)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1]	52,75 Mio. EUR (42,00 Mio. GBP)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage

Region	London, UK
Adresse	85, Fleet Street London

Objekt

Objekttyp	Büro- und Gewerberäume
Grundstücksgröße	1.457 m²
Nutzfläche	8.819 m²
Stellplätze	–
Baujahr [2]	1930; Generalsanierung 2007
Restnutzungsdauer [2]	69 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1,2]	106,75 Mio. EUR (85,00 Mio. GBP)

Vermietung

Hauptmieter	Fulbright & Jaworski International LLP (41,72 %)
Vermietungsquote [3]	100 %
Restlaufzeit der Mietverträge	11,04 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008 - 30.09.2009 [1,4]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008 - 30.09.2009 [1,4]	5,81 Mio. EUR (4,62 Mio. GBP)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1,2]	5,96 Mio. EUR (4,75 Mio. GBP)

1) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
2) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 03.04.2008
3) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
4) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Jingumae, Tokio, Japan

Das gemischt genutzte Gebäude befindet sich im Stadtbezirk Shibuya der japanischen Landeshauptstadt Tokio. Es liegt gut sichtbar in einer Nebenstraße der bekannten Einkaufsstraße Omotesando. Nach der Ginza ist Omotesando der zweitteuerste Einzelhandelsstandort Tokios. Durch das breite Angebot werden sowohl junge als auch ältere, wohlhabende Kunden angesprochen. Auf der hoch frequentierten Omotesando Straße befinden sich weltweit renommierte Ladenmieter wie Christian Dior, Burberry, Chanel oder Emporio Armani.

Die Immobilie wurde im Jahr 2005 errichtet. Das dreigeschossige Gebäude wird im Erd- und Untergeschoss durch einen großzügigen, offen gestalteten Einzelhandelsbereich mit 484 m² Verkaufsfläche genutzt. Im ersten und zweiten zurückgesetzten Obergeschoss befinden sich drei Wohneinheiten. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und verfügt über insgesamt ca. 740 m² vermietbare Fläche.

Die Immobilie ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz Tokios angeschlossen. Fußläufig ist die Metro-Haltestelle „Omotesando" der Chiyoda-, Hanzomon- und Ginza-Linien in ca. 5 Minuten zu erreichen, die Haltestellen „Meijijingu" der Chiyoda-Linie und „Harajuku" der JR-Linie sind ebenfalls nur einige Gehminuten entfernt.

Das Gebäude ist bis auf zwei Wohnungen vollständig vermietet. Hauptmieter des Fondsobjektes ist mit ca. 65 % der Flächen und fast 58 % der Mieteinnahmen des Gebäudes der exklusive Reisegepäckhersteller TUMI, der die Ladenflächen als einen von fünf Flagshipstores in Tokio nutzt. 1975 in den USA gegründet, ist TUMI heute einer der führenden Marken für anspruchsvolle Reise-, Business- und Lifestyle-Accessoires. Der Verkauf erfolgt in über 50 eigenen Läden und Kaufhäusern in über 40 Ländern.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Japan verwaltet.

Immobilienzugänge

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Japan ist die zweitgrößte und eine der am höchsten entwickelten Volkswirtschaften der Welt. Fast zwei Drittel des kommerziellen Immobilienbestandes Asiens befindet sich in Japan. Gemessen an der volkswirtschaftlichen Reife Japans sowie an seinem institutionalisierten Investmentmarkt gilt das Land als etablierter „Core"-Markt und wird deshalb bei der Asienstrategie des TMW Immobilien Weltfonds entsprechend berücksichtigt.

Mit derzeit etwa 4,8 Billionen USD ist Japan gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) die zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt nach den USA. Innerhalb Japans werden 55 % der gesamten Wirtschaftsleistung in den drei Großräumen Tokio, Osaka und Nagoya erbracht. Allein im Großraum Tokio werden 30 % von Japans BIP erwirtschaftet, was ungefähr der Hälfte der Wirtschaftsleistung von Deutschland entspricht. Der Ballungsraum Tokio umfasst ca. 11 Mio. m² Einzelhandelsfläche, was ca. 8 % der landesweiten Einzelhandelsfläche entspricht. Die Pro-Kopf-Versorgung an Einzelhandelsflächen ist somit in der japanischen Hauptstadt mit Abstand die geringste im Land. Die Entwicklung der Einzelhandelsmieten zeigte über die jüngere Vergangenheit einen positiven Trend, wobei der Großraum Tokio den höchsten Anstieg zu verzeichnen hatte. Einzelhandelsimmobilien zählen in Japan – wie in vielen anderen Ländern – zu den stabilsten und sichersten Immobilieninvestitionen.

Exklusive Einzelhandelsimmobilien sind auch in Japan teuer in der Anschaffung, dafür aber in der Regel sehr wertbeständig. Mit diesem ersten Erwerb in Asien hat der TMW Immobilien Weltfonds sein globales Portfolio weiter diversifiziert und den Einzelhandelsanteil erhöht.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Jingumae im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb
Erwerbsjahr Grundstück	2008
Verkäufer	Jingumae Property Tokutei Mokuteki Kaisha
Kaufpreis der Immobilie	19,11 Mio. EUR (3,10 Mrd. YEN)
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 1,38 Mio. EUR (223,23 Mio. YEN) (davon 46,50 Mio. YEN Akquisitionsgebühr, 10,91 Mio. YEN Grunderwerbsteuer, 13,96 Mio. YEN Finanzierungskosten sowie 151,86 Mio. YEN Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	20,49 Mio. EUR (3,32 Mrd. YEN)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1]	19,23 Mio. EUR (2,93 Mrd. YEN)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage

Region	Tokio, Japan
Adresse	5-9-10 Jingumae Shibuya-ku, Tokio

Objekt

Objekttyp	Einzelhandels- und Wohngebäude
Grundstücksgröße	387 m²
Nutzfläche	740 m²
Stellplätze	
Baujahr [2]	2005
Restnutzungsdauer [2]	67 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [2]	24,18 Mio. EUR (3,68 Mrd. YEN)

Vermietung

Hauptmieter [3]	TUMI Japan (58,0 %) Cubism (32,5 %) Privat (9,5 %)
Vermietungsquote [4]	90,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	6,7 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,3]	0,08 Mio. EUR (12,35 Mio. YEN)
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,3]	0,85 Mio. EUR (130,18 Mio. YEN)
Gutachterliche Bewertungsmiete [2]	0,91 Mio. EUR (138,42 Mio. YEN)

1) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
2) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 10.03.2008
3) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
4) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag

Immobilienzugänge

Yamashita-cho, Yokohama, Japan

Die Einzelhandelsimmobilie liegt südlich des Zentrums von Yokohama am Rande des hoch frequentierten Geschäftsviertels Motomachi mit einer großen Anzahl von hochwertigen Boutiquen und exklusiven Restaurants. Der Standort ist gut in die Infrastruktur der Stadt eingebunden; von der unweit gelegenen Motomachi-Chukagai-Station bestehen Verbindungen zur Yokohama-Station und von dort zur Shibuya-Station im Zentrum von Tokio.

Das siebengeschossige Geschäftshaus mit 5.673 m² Nutzfläche wurde 1993 als Flagshipstore unter Verwendung hochwertiger Baumaterialien errichtet. So besteht die Fassade aus weißen Glaskeramikelementen, die dem Gebäude einen modernen, zeitlosen Charakter verleihen. Für die exklusive Kundschaft stehen 48 Valet-Parkplätze in einer automatischen Parkanlage im Untergeschoss zur Verfügung. Die Verkaufsgeschosse sind sehr ansprechend und großzügig ausgestattet und sowohl durch Rolltreppen als auch durch Aufzüge erschlossen. Die Grundrisse und das von drei Seiten belichtete Fensterraster würden nach einem Umbau auch eine Büronutzung in den oberen Geschossen zulassen.

Das Fondsobjekt ist vollständig bis zum Januar 2016 an Barneys Japan vermietet. Barneys Japan ist Lizenznehmer des weltbekannten Luxuskaufhauses Barneys New York, das 1923 gegründet wurde und heute auf der Madison Avenue beheimatet ist. Yokohama ist einer von nur drei Barneys-Standorten in Japan.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Japan verwaltet.

Informationen zum Investitionsstandort[1]

Japan ist die zweitgrößte und eine der am höchsten entwickelten Volkswirtschaften der Welt. Fast zwei Drittel des kommerziellen Immobilienbestandes Asiens befindet sich in Japan. Gemessen an der volkswirtschaftlichen Reife Japans sowie an seinem institutionalisierten Investmentmarkt gilt das Land als etablierter „Core"-Markt und wird deshalb bei der Asienstrategie des TMW Immobilien Weltfonds entsprechend berücksichtigt.

Yokohama ist mit ca. 3,6 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Japans. Sie liegt etwa 25 km südwestlich des Stadtzentrums von Tokio und gehört damit zur Wirtschaftsregion der Hauptstadt. Als eigenständige, bedeutende Industrie- und Handelsstadt ist Yokohama wesentlich durch seinen Hafen in der Bucht von Tokio geprägt. Mit einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen von rund 20.000 Euro pro Jahr zählt Yokohama zu den einkommensstärksten Städten Japans und weist eine überdurchschnittlich hohe Konsumnachfrage aus.

Exklusive Einzelhandelsimmobilien sind auch in Japan teuer in der Anschaffung, dafür aber in der Regel sehr wertbeständig. Mit diesem Erwerb in Asien hat der TMW Immobilien Weltfonds sein globales Portfolio weiter diversifiziert und den Einzelhandelsanteil erhöht.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Barneys zahlt per Untermietvertrag eine höhere Miete als der Hauptmieter Isetan. Es ist dem Fondsmanagement gelungen, Isetan davon zu überzeugen, den Hauptmietvertrag aufzulösen, so dass der Fonds schon heute und nicht erst bei Ablauf des Hauptmietvertrages die höheren Mietzahlungen von Barneys erhält.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

BARNEYS
NEWYORK

Immobilienzugänge

Yamashita-cho im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb
Erwerbsjahr Grundstück	2008
Verkäufer	Yokohama Motomachi Property Tokutei Mokuteki Kaisha
Kaufpreis der Immobilie	41,92 Mio. EUR (6,80 Mrd. YEN)
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 2,40 Mio. EUR (390,02 Mio. YEN) (davon 102,00 Mio. YEN Akquisitionsgebühr, 71,66 Mio. YEN Grunderwerbsteuer, 23,14 Mio. YEN Finanzierungskosten sowie 193,22 Mio. YEN Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	44,32 Mio. EUR (7,19 Mrd. YEN)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1]	36,53 Mio. EUR (5,56 Mrd. YEN)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage

Region	Yokohama, Japan
Adresse	36-1/36-4 Yamashita-cho Naka-ku

Objekt

Objekttyp	Einzelhandelsgebäude
Grundstücksgröße	1.351 m²
Nutzfläche	5.673 m²
Stellplätze	48
Baujahr [2]	1993
Restnutzungsdauer [2]	55 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [2]	45,92 Mio. EUR (6,99 Mrd. YEN)

Vermietung

Hauptmieter [3]	Barneys Co. Ltd. (100 %)
Vermietungsquote [4]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	7,3 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,3]	1,84 Mio. EUR (280,15 Mio. YEN)
Gutachterliche Bewertungsmiete [2]	1,62 Mio. EUR (247,15 Mio. YEN)

1) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
2) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 10.03.2008
3) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
4) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag

Espace & Explorer, Lissabon, Portugal

Die aus zwei Gebäuden bestehende Büroprojektentwicklung „Espace & Explorer" befindet sich im „Parque das Nações", dem städtischen Entwicklungsgebiet des ehemaligen Weltausstellungsgeländes von 1998 in Lissabon.

Der mittlerweile etablierte Bürostandort liegt ca. 12 km nordöstlich des Stadtzentrums am Ufer des Tejo. Er profitiert neben der guten Anbindung an den Flughafen (ca. 4 km) und den öffentlichen Verkehrsmitteln vor allem von seinem hohen Freizeit- und Erholungswert an der Uferpromenade. Namhafte internationale Unternehmen wie IBM, Sony, Lufthansa, Vodafone, Fuji-Siemens oder Danone haben sich in den letzten Jahren angesiedelt. Läden des täglichen Bedarfs und Infrastruktureinrichtungen wie das beliebte Shoppingcenter Vasco da Gama befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Das Neubauvorhaben soll Ende 2009 / Anfang 2010 fertiggestellt werden. Nach vorliegender Planung verfügen beide Objekte über insgesamt 14.986 m² Nutzfläche und 360 Tiefgaragenstellplätze. Die fünfgeschossigen Gebäude in Betonskelettbauweise und Vorhangfassade mit Natursteinverkleidung in Teilbereichen sind durch die weitgehend stützenfreie Planung und das geplante Fassadenraster von 1,35 m flexibel aufteilbar. Die gehobene Ausstattung entspricht den Anforderungen an moderne Büroflächen.

Verkäufer und Projektentwickler ist die Bouygues Imobiliária, S.A.

Die Projektentwicklung wird durch eine Konzerngesellschaft vor Ort beaufsichtigt und verwaltet.

Immobilienzugänge

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Portugal ist seit 1986 Mitglied der Europäischen Union und trat Anfang 2002 der Europäischen Währungsunion bei, was die Attraktivität des Landes für ausländische Investitionen erheblich gesteigert hat. Als Hauptstadt Portugals ist Lissabon nicht nur Regierungssitz, sondern auch unbestrittenes Wirtschafts- und Kulturzentrum. Der für die Größe der Stadt relativ kleine und junge Büromarkt hat lange unter dem Bauboom aus den Jahren 2002/2003 gelitten, wobei der Leerstand zwischenzeitlich seinen Höhepunkt überschritten hat und in jüngster Zeit wieder einstellige Zahlen ausweist. Gleichwohl stellt die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung auch für den jungen Büromarkt Lissabon eine Herausforderung dar, welche aber aufgrund des sehr niedrigen Mietniveaus umso besser zu meistern sein wird. Mit einem derzeitigen Spitzenmietniveau von etwa 20,00 EUR/m²/Monat hat Lissabon die niedrigsten Mieten einer westeuropäischen Hauptstadt. Die Leerstandsraten des auf dem ehemaligen EXPO-Geländes gelegenen Teilmarktes „Parque das Nações" liegen aktuell noch immer über 10% – wenn auch bei stark fallender Tendenz. Zum Vergleich: Gegen Ende Jahres 2007 lag die Leerstandsrate noch bei mehr als 20 %. Dies zeigt, dass sich „Parque das Nações" zunehmend als attraktiver, urban integrierter Bürostandort etabliert hat. Der Standort profitiert nicht zuletzt von seiner zentralen Lage und von seinen modernen und großflächigen Bürobeständen, die aufgrund des bauhistorischen Erbes Lissabons in Innenstadtlagen nur bedingt verfügbar sind.

Die beiden Fondsobjekte befinden sich mitten im „Parque das Nações" und sind weitestgehend von Bürogebäuden umgeben. Nördlich der Gebäude liegt der „Office Parque Expo", eine nahezu fertig gestellte Büroprojektentwicklung mit rund 65.000 m², in die das Justizministerium einziehen wird. Des Weiteren haben sich in der unmittelbaren Umgebung die Headquarter zahlreicher internationaler Unternehmen angesiedelt.

Das bei einer Projektentwicklung bestehende Kosten- und Vermietungsrisiko konnte durch eine Festpreis- und Mietgarantie für 14 Monate signifikant reduziert werden. Mit dem Erwerb der Projektentwicklung „Espace & Explorer" in einem der attraktivsten Teilmärkte von Lissabon konnte sich der TMW Immobilien Weltfonds global weiter diversifizieren.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Bauprojekt „Espace & Explorer" soll nach einer portugiesischen Energieeffizienz-Klassifizierung durchgeführt werden. Von der technischen Objektverwaltung vor Ort werden derzeit Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz auf die Klassifizierung „A" geprüft.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Espace & Explorer im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100,0 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2008
Verkäufer	Bouygues Imobiliária, S.A., Lissabon
Kaufpreis der Immobilie	ca. 45,17 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 2,57 Mio. EUR (davon ca. 0,68 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, ca. 1,09 Mio. Grunderwerbsteuer, ca. 0,04 Mio. EUR Finanzierungskosten sowie ca. 0,76 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 47,74 Mio. EUR

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1]	26,10 Mio. EUR (geplant)
Gesellschafterdarlehen [2]	26,10 Mio. EUR (geplant)

Lage

Region	Lissabon, Portugal
Adresse	Parque das Nações, Alameda dos Oceanos, rua do Mar Vermelho / rua do Põlo Norte P-1990-084 Lisboa

Objekt

Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	5.703 m^2
Nutzfläche	ca. 14.986 m^2
Stellplätze	360
Baujahr	Fertigstellung voraussichtlich Ende 2009 bzw. Anfang 2010
Restnutzungsdauer [3]	–
Gutachterlicher Verkehrswert [3]	–

Vermietung

Hauptmieter	n. n.
Vermietungsquote	derzeit unvermietet, Verkäufer stellt 14 Monate Mietgarantie
Restlaufzeit der Mietverträge	–
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [3,4]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [3,4]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [4]	–

1) Das Fremdkapital soll nach Fertigstellung aufgenommen werden und gegen das Gesellschafterdarlehen ausgetauscht werden.
2) Das Gesellschafterdarlehen soll im November aufgenommen werden und bezieht sich auf die Immobilien-Gesellschaft „Espace & Explorer – Investmentos Imobiliários, S.A.“, die auch die Immobilien „Espace & Explorer“ hält.
3) Angaben werden nach Fertigstellung veröffentlicht.
4) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienzugänge

Colonos Plaza, Buenos Aires, Argentinien

Das moderne Bürogebäude „Colonos Plaza" 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 m² umfassen, bieten 435 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 22.953 m² vermietbare Fläche.

Das Gebäude ist zu 98,8 % vermietet, u. a. an ABN AMRO, eine führende internationale Bank, und an Techint, ein argentinisches Unternehmen mit Firmensitz in Buenos Aires. Als Mischkonzern ist Techint vorwiegend in den Bereichen Bauwesen und Stahlproduktion tätig.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Brasilien verwaltet.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Seit seinem Einbruch im Jahr 2002, bedingt durch die nationale Krise des Finanzsystems, konnte das Wirtschaftswachstum über die vergangenen Jahre hinweg stetig hohe Raten von über 8 % p. a. aufweisen. Parallel zu dieser positiven wirtschaftlichen Entwicklung konnte sich auch die Büromarktstruktur in der argentinischen Hauptstadt, dem wirtschaftlichen Zentrum des Landes, verbessern. Seit 2002 fiel die Leerstandsrate in Buenos Aires von 25 % auf derzeit etwa 4 %. Die globale konjunkturelle Abkühlung wird natürlich auch für Argentinien eine Herausforderung darstellen, dennoch erschließt sich das langfristige Potenzial von Dienstleistungszentren wie Buenos Aires mitunter auch über den sehr niedrigen Versorgungsgrad mit modernen Büroflächen.

Die Liegenschaft ist zu 98,8 % an insgesamt 15 Mieter mit landestypischen Mietvertragslaufzeiten von drei bis fünf Jahren vermietet. Durch die kurzen Laufzeiten können die Mietverträge schnell an die Marktentwicklung angepasst werden.

Der TMW Immobilien Weltfonds hat mittlerweile eine Größe erreicht, die diese Investition mit leicht spekulativem Charakter in einem Schwellenland wie Argentinien ermöglicht. Der hohe Cash-Flow und das enorme Wertsteigerungspotenzial bieten aber auch die Chance, das Objekt nach kurzer Haltedauer gewinnbringend wieder zu veräußern.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Seit Erwerb wurden neun Mietverträge für insgesamt 16.601 m² (ca. 80 % der Gesamtmietfläche) zu deutlich besseren Konditionen verlängert bzw. neu abgeschlossen. Hierdurch konnten die Mieteinnahmen gegenüber dem Akquisitionszeitpunkt um 25,4 % gesteigert werden. Aufgrund einer weiterhin positiven Marktentwicklung wurde der Verkehrswert des Gebäudes zum 30. Mai 2008 mit 55,99 Mio. EUR festgelegt, was gegenüber dem Vorjahr einen Wertzuwachs von 7,70 Mio. EUR darstellt.

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

Es wird momentan geprüft, ob die Beleuchtung in der Parkgarage durch automatische Bewegungsmelder gesteuert werden kann. Darüber hinaus wurde im Bereich der Abfallbeseitigung ein freiwilliges Recycling-Programm initiiert. Dieses umfasst die Mülltrennung und Wiederverwertung von Pappe und Papier sowie Glas- und Plastikflaschen. Das Programm ist von den Mietern sehr gut angenommen worden.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

ABN AMRO
ABN AMRO

Immobilienzugänge

Colonos Plaza im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100,0 % [7]
Erwerbsjahr Beteiligung	2007
Verkäufer	Inversiones Madero I S.A. und Guillermo Javier Liberman, Panama City
Kaufpreis der Immobilie [1,2]	49,76 Mio. EUR (71,30 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1]	insgesamt 3,15 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]	52,91 Mio. EUR (75,82 Mio. USD)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1,2,3]	25,05 Mio. EUR (35,90 Mio. USD)
Gesellschafterdarlehen [2]	9,35 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	22.953 m^2
Stellplätze	435
Baujahr [4]	2001
Restnutzungsdauer [4]	63 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [2,4]	55,99 Mio. EUR (80,24 Mio. USD)

Vermietung

Hauptmieter	ABN Amro Bank N.V. (20 %) Techint (10 %) Maruba (10 %)
Vermietungsquote [1,5]	98,8 %
Restlaufzeit der Mietverträge	1,8 Jahre
Auslaufende Mietverträge 30.11.2008–30.09.2009 [2,6]	1,64 Mio. EUR (2,35 Mio. USD)
Prognostizierte Mieterträge 30.11.2008–30.09.2009 [2,6]	5,36 Mio. EUR (7,68 Mio. USD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [2,4]	5,60 Mio. EUR (8,03 Mio. USD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
3) Die Finanzierung wurde auf Fondsebene zum Erwerb der Beteiligungsgesellschaft aufgenommen.
4) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 30.05.2008
5) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
6) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
7) Rechtliche Beteiligungsquote 96,0 %, wirtschaftliche Zurechnung 100,0 %.

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 des Landes. 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) die Ansprüchen 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 in der Regel 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 m² 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, das heißt, 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 im Logistikbereich getätigt und dadurch seinen Immobilienbestand weiter diversifiziert.

Informationen zum Investitionsstandort [2]

Polen ist die größte Volkswirtschaft unter den osteuropäischen EU-Mitgliedern. Mit einer Bevölkerung von etwa 38 Mio. Einwohnern verfügt das Land über eine entsprechend große Binnennachfrage. Obwohl sich während der vergangenen Jahre die Struktur moderner Einzelhandelsformate stetig verdichtet hat sowie zahlreiche Produktionsstandorte der Leichtindustrie sich im Land etabliert haben, ist der Bestand an Logistikflächen mit derzeit etwa 5 Mio. m², wovon sich derzeit noch ca. 1 Mio. im Bau befinden, relativ gering. Das Mietniveau für Logistikflächen liegt unter dem europäischen Durchschnitt und erscheint nachhaltig. Mit einem Mietwachstum von 5 % gegenüber dem Vorjahresniveau konnten beispielsweise Logistikflächen in der Region um Warschau ein im europäischen Vergleich überdurchschnittliches Wachstum erzielen.

1) Die Investitionsgründe beziehen sich sowohl auf den Erwerb des Logistikzentrums „Gadki" als auch auf den Erwerb des Logistikzentrums „Grodzisk" (vgl. S. 51 und 52).
2) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Immobilienzugänge

Logistikzentrum Gadki im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100,0 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2008
Verkäufer	Raben Logistics Spólka, Gadki
Kaufpreis der Immobilie [1]	24,40 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten [1]	insgesamt 0,66 Mio. EUR (davon 0,37 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 0,02 Mio. EUR Finanzierungskosten sowie 0,27 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1]	25,06 Mio. EUR

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1,2]	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 [3]	2000
Restnutzungsdauer [3]	43 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [3]	25,06 Mio. EUR

Vermietung

Hauptmieter	Raben Polska Sp.z o.o. (100,0 %)
Vermietungsquote [4]	100 %
Restlaufzeit der Mietverträge	9,3 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [5]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [5]	1,73 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [3]	1,73 Mio. EUR

1) Die Kaufpreise, Erwerbsnebenkosten und Finanzierung wurden entsprechend dem anteiligen Verkehrswert der Immobilie am Gesamtverkehrswert des Portfolios aufgeteilt.
2) Für den Erwerb der Immobilien Gadki und Grodzisk wurde ein Darlehen in Höhe von 21,39 Mio. EUR durch die Grundstücksgesellschaft Simona Investments aufgenommen. Das Darlehen wurde gemäß Anteil des Einzelverkehrswerts am Gesamtverkehrswert aufgeteilt.
3) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 06.12.2007
4) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
5) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

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 etwa 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 Vardø in Norwegen über Finnland, Polen, die Slowakei, Ungarn, Serbien und Mazedonien bis nach 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.

Immobilienzugänge

Logistikzentrum Grodzisk im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100,0 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2008
Verkäufer	Raben Logistics Spólka, Gadki
Kaufpreis der Immobilie [1]	17,67 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten [1]	insgesamt 0,48 Mio. EUR (davon 0,26 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 0,02 Mio. EUR Finanzierungskosten sowie 0,20 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1]	18,13 Mio. EUR

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1,2]	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 [3]	2000
Restnutzungsdauer [3]	43 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [3]	18,15 Mio. EUR

Vermietung

Hauptmieter	Raben Polska Sp.z o.o. (100 %)
Vermietungsquote [4]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	9,3 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [5]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [5]	1,25 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [3]	1,25 Mio. EUR

1) Die Kaufpreise, Erwerbsnebenkosten und Finanzierung wurden entsprechend dem anteiligen Verkehrswert der Immobilie am Gesamtverkehrswert des Portfolios aufgeteilt.
2) Für den Erwerb der Immobilien Gadki und Grodzisk wurde ein Darlehen in Höhe von 21,39 Mio. EUR durch die Grundstücksgesellschaft Simona Investments aufgenommen. Das Darlehen wurde gemäß Anteil des Einzelverkehrswerts am Gesamtverkehrswert aufgeteilt.
3) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 05.12.2007
4) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
5) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

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.

Der „Orbital Sciences 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.

Informationen zum Investitionsstandort [1, 2]

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 ihr 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 Minis-

1) Die Informationen zum Investitionsstandort beziehen sich sowohl auf den Gebäudekomplex „Orbital Sciences Campus“ als auch auf das Gebäude „Broad Run Building E“ (vgl. S. 56).
2) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Immobilienzugänge

terien ist Anziehungspunkt vieler Unternehmen, was in den vergangenen Jahrzehnten 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 hoch qualifizierte Mitarbeiter 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.

Änderung im Berichtszeitraum

Zum 1. Juli 2008 ist die Nettomiete des Mieters Orbital Sciences gemäß Mietvertrag um durchschnittlich 2,65 % gestiegen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Im Objekt „Orbital Sciences Campus" wurden seit Erwerb folgende umweltfreundliche Maßnahmen durchgeführt:

- Glühbirnen wurden durch LED-Leuchtdioden zur Beleuchtung der Notausgangsschilder ersetzt.
- Benutzung von umweltfreundlichen Reinigungsprodukten
- Benutzung von umweltfreundlichen Schädlings- und Ungezieferbekämpfungsmittel
- Installation eines umfassenden Recycling-Programms

Zudem wurden folgende Energiesparmaßnahmen implementiert:

- Kalibrierung aller Thermostate
- Automatische Zeitschaltuhren für die Außenbeleuchtung
- Minimierung des Wasserverbrauchs in den Toiletten
- Überwachung der Laufzeit der Heiz- und Klimaanlagen, um eine Reduzierung der Laufzeiten zu erreichen
- Zuweisung designierter Parkplätze für „carpooling".

Orbital Sciences Campus im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,5 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2007
Verkäufer	Boston Properties L.P., Wilmington
Kaufpreis der Immobilie [1,2,3]	70,69 Mio. EUR (101,29 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1,2,3]	insgesamt ca. 1,54 Mio. EUR (ca. 2,22 Mio. USD) (davon ca. 1,53 Mio. USD Akquisitionsgebühr, ca. 0,06 Mio. USD Finanzierungskosten sowie ca. 0,63 Mio. USD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1,2,3]	ca. 72,23 Mio. EUR (ca. 103,5 Mio. USD)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1,2,3]	36,26 Mio. EUR (51,95 Mio. USD)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage

Region	Dulles (Sterling), USA
Adresse	21819-21839 Atlantic Boulevard 20166 Dulles (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 [5]	2001
Restnutzungsdauer [5]	64 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1,2,5]	72,51 Mio. EUR (103,91 Mio. USD)

Vermietung

Hauptmieter [7]	Orbital Sciences Corporation – 100 %
Vermietungsquote [6]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	7,27 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,7]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,7]	4,71 Mio. EUR (6,76 Mio. USD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1,2,5]	4,60 Mio. EUR (6,59 Mio. USD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
3) Die Kaufpreise, Erwerbsnebenkosten und Finanzierung wurden entsprechend dem anteiligen Verkehrswert der Immobilie am Gesamtverkehrswert des Portfolios aufgeteilt.
4) Zur Finanzierung der Immobilien „Orbital Sciences" und „Broad Run" in USA besteht ein weiteres Darlehen auf Fondsebene über 9,04 Mio. EUR.
5) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 06.11.2007
6) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
7) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

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 befindet 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 m² 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.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Die Büronachfrage in der Metropolregion Washington wird zu einem wesentlichen Teil durch regierungs- und verwaltungsbezogene Dienstleistungen getragen. Im vergangenen Jahr konnte das Beschäftigungswachstum, bedingt durch die starke Nachfrage aus diesem Sektor, 1,6 % erreichen und lag somit deutlich über dem Durchschnitt der US-Metropolregionen. Aufgrund der konjunkturellen Verlangsamung in den USA ist kurzfristig mit einem geringeren Beschäftigungswachstum zu rechnen, dennoch zeigen sich die öffentlichen Dienstleistungen insbesondere in solchen Marktphasen als defensiv und stabilisieren den Markt durch eine anhaltende moderate Nachfrage. Vor diesem Hintergrund zeigte der Mietzyklus in den vergangenen Jahren auch einen weniger volatil ausgeprägten Verlauf. Im kommenden Jahr wird mit einer nur leichten Korrektur des Mietpreisniveaus gerechnet, bevor es ab 2010 wieder zu steigenden Mieten kommen sollte.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 01. Mai 2008 ist die Nettomiete des Hauptmieters VeriSign gemäß Mietvertrag um 3,0 % gestiegen. Die Miete des Mieters United States Postal Service stieg zum 01. Juli 2008 um 2,5 %.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Broad Run Building E im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,5 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2007
Verkäufer	Boston Properties L.P., Wilmington
Kaufpreis der Immobilie [1,2,3]	17,29 Mio. EUR (24,78 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1,2,3]	insgesamt ca. 0,37 Mio. EUR (ca. 0,54 Mio. USD) (davon ca. 0,37 Mio. USD Akquisitionsgebühr, ca. 0,01 Mio. USD Finanzierungskosten sowie ca. 0,16 Mio. USD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1,2,3]	ca. 17,67 Mio. EUR (ca. 25,31 Mio. USD)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1,2,3]	8,87 Mio. EUR (12,71 Mio. USD)
Gesellschafterdarlehen	–

Lage

Region	Dulles (Sterling), USA
Adresse	22340 Dresden Street 20166 Dulles (Sterling), VA

Objekt

Objekttyp	Büroimmobilie
Grundstücksgröße	58.467 m^2
Nutzfläche	11.805 m^2
Stellplätze	508
Baujahr [5]	2001
Restnutzungsdauer [5]	44 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1,2,5]	17,73 Mio. EUR (25,41 Mio. USD)

Vermietung

Hauptmieter [7]	VeriSign (65 %) Southland Industries (20 %) US Postal Service (14,5 %)
Vermietungsquote [6]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	6,14 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,7]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,7]	1,37 Mio. EUR (1,96 Mio. USD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1,2,5]	1,18 Mio. EUR (1,69 Mio. USD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
3) Die Kaufpreise, Erwerbsnebenkosten und Finanzierung wurden entsprechend dem anteiligen Verkehrswert der Immobilie am Gesamtverkehrswert des Portfolios aufgeteilt.
4) Zur Finanzierung der Immobilien „Orbital Sciences“ und „Broad Run“ in USA besteht ein weiteres Darlehen auf Fondsebene über 9,04 Mio. EUR
5) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 17.10.2007
6) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
7) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

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 m² Nutzfläche sowie 80 Stellplätze in der Tiefgarage. Angrenzend an den Neubau befinden sich ca. 300 m² zusätzliche Einzelhandelsflächen, die im Rahmen der Grundstücksarrondierung ebenfalls erworben 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 Schweizer 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.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Die Finanzmarktkrise hinterlässt in den Büchern der Hoteliers in den europäischen Finanzzentren ihre Spuren. Dies ist das Fazit des American Express Business Travel Monitor. Nach jahrelangen Preissteigerungen ermittelte die Studie für das zweite Quartal 2008 einen durchschnittlichen Rückgang der Übernachtungspreise von 3,6 %. Besonders betroffen war Paris (– 37 %), überdurchschnittliche Rückgänge mussten aber u. a. auch London (–7,7 %) und Frankfurt (–5,8 %) verbuchen. In Deutschland waren außerdem Berlin, München und Hamburg von sinkenden Übernachtungspreisen betroffen. In Düsseldorf, Köln und Hamburg jedoch konnten Hotels gegen den Trend höhere Preise durchsetzen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Hotel Mövenpick wird durch die Stadtwerke Düsseldorf mit Fernwärme (Primärenergiefaktor ‚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 abgeschaltet, die nicht unbedingt benötigt werden. Die Kühlung des Gebäudes wird durch die Nutzung der Außenlufttemperatur energiesparend unterstützt. Bei niedrigen Außentemperaturen kann hierdurch ohne Verwendung von Kompressoren eine Kühlung erzeugt werden.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Mövenpick Hotel im Überblick

Stand 30. September 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 der Immobilie	41,20 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 2,86 Mio. EUR (davon ca. 0,62 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, ca. 1,32 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie ca. 0,92 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	ca. 44,06 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 [1]	Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2009
Restnutzungsdauer [1]	–
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	–

Vermietung

Hauptmieter	Mövenpick Gesellschaft für Hotel- und Restaurantbetriebe mbH (100,0 %)
Vermietungsquote [2]	zu 100,0 % vorvermietet
Restlaufzeit der Mietverträge [1,3]	–
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,3]	–
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	–

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

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 m². 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. 98,7 % 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 (derzeit 1,3 %) über einen Zeitraum von drei Jahren.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Deutschland verwaltet.

Informationen zum Investitionsstandort[1]

Seit seinem zyklischen Tiefpunkt im Jahr 2005 konnte der Frankfurter Büroflächenmarkt seine hohe Leerstandsrate von ca. 17 % auf derzeit etwa 13 % stetig reduzieren. Trotz seiner Stellung als einer der wichtigsten Finanzmarktplätze Europas, ergeben sich im Zusammenhang mit der derzeitigen Finanzmarktkrise noch keine drastisch negativen Auswirkungen, wenngleich die aktuelle Situation natürlich eine Herausforderung für den Markt darstellt. Die stabile Marktverfassung zeigt sich insbesondere an der hohen Vermietungsleistung, welche über die letzten vier Quartale kumuliert 630.000 m² im Sommer dieses Jahres erreichte. Indikatoren für das Herbstquartal lassen zwar darauf schließen, dass damit ein vorläufiger Höhepunkt erreicht

wurde, dennoch bewegen sich die Vermietungsleistungen derzeit mit etwa 20 % über dem Fünfjahresdurchschnitt auf historisch hohem Niveau.

Veränderungen im Berichtszeitraum:

Der Verkehrswert des Objekts ist im Vergleich zum Vorjahr von 48,15 Mio. EUR auf 48,23 Mio. EUR gestiegen. Dies ist hauptsächlich begründet durch die Steigerung der Mieteinnahmen aufgrund von Indexierungen.

Bei den bis Juli 2009 durch eine Mietgarantie abgesicherten, leerstehenden Flächen von 255,5 m² ist bereits Kontakt mit Mietinteressenten aufgenommen worden, erste Mietvertragsabschlüsse stehen unmittelbar bevor.

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. Derzeit wird ein verbrauchsabhängiger Energieausweis ausgestellt, um das Gebäude bezüglich der Endenergieeffizienz zu kategorisieren.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Karlstraße im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb
Erwerbsjahr Grundstück	2006
Verkäufer	Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Hochhaus KG, Frankfurt am Main
Kaufpreis der Immobilie	44,87 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt ca. 2,56 Mio. EUR (davon 0,67 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 1,57 Mio. EUR Grunderwerbssteuer sowie 0,32 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 [1]	2006
Restnutzungsdauer [1]	68 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	48,23 Mio. EUR

Vermietung

Hauptmieter	Deutsche Bahn AG (86 %) Arcor AG & Co. (8 %) Kaisers Tengelmann AG (4 %)
Vermietungsquote [2]	100 %
Restlaufzeit der Mietverträge	9,0 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [3]	0,04 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [3]	2,83 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	2,83 Mio. EUR

1) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 15.06.2008
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 m² 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.

Das Objekt ist zu 100 % an acht Mieter u. a. 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.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

München profitiert schon über viele Jahre hinweg von der hohen Wertschätzung seiner Lebensqualität. Sowohl in den vergangenen Jahren als auch als langfristige Prognose sollte die Bevölkerung der Stadt im Vergleich zu anderen Metropolen überdurchschnittlich stark wachsen, wobei dieses Wachstum auch wesentlich vom Zuzug gut ausgebildeter und hochqualifizierter Arbeitskräfte getragen wird – einem entscheidenden Standortfaktor für Unternehmen. Trotz seiner Position als einer der größten Büromärkte Europas war die Flächenexpansion mit einem Zuwachs von etwa 10 % über die vergangenen drei Jahre hinweg erheblich. Ein hoher Vermietungsumsatz sorgte während dieser Zeit dafür, dass ein Großteil der auf den Markt gekommenen Flächen unmittelbar nach Fertigstellung absorbiert wurde. Nach einem starken ersten Quartal des Jahres 2008 zeigte das zweite Quartal bereits einen geringeren Flächenumsatz, was auf eine Konsolidierungsphase des Marktes schließen lässt. Mittelfristig sollte sich jedoch der Vorteil einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur positiv auf die Mietnachfrage auswirken.

Veränderungen im Berichtszeitraum

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

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. Derzeit wird ein verbrauchsabhängiger Energieausweis ausgestellt, um das Gebäude bezüglich der Endenergieeffizienz zu kategorisieren.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Arte Fabrik im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Erwerbsjahr Grundstück	2006
Verkäufer	Synergy Bauprojekt GmbH & Co. Franzstraße KG, Grünwald
Kaufpreis der Immobilie	38,85 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 2,27 Mio. EUR (davon 0,58 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 1,36 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie 0,33 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	41,12 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 (36 %) Fitness Company (23 %) Riva Pizzeria (9 %)
Vermietungsquote [2]	100,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	8,4 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [3]	2,36 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.

Das 1972 errichtete Bürogebäude wurde zwischen 2005–2007 vollkommen entkernt und vollständig modernisiert, wodurch es als absolut neuwertig anzusehen ist. Mit dem Umbau war das führende französische Bauunternehmen Bouygues Construction beauftragt.

„Tour Vista" verfügt auf 23 Geschossen mit drei Untergeschossen über eine Nutzfläche von 16.770 m². Die dreigeschossige Tiefgarage mit 442 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.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Ein stark überdurchschnittlicher Flächenumsatz sorgte im Sommerquartal für ein Absinken der Leerstandsrate auf etwa 3 %, ein historisch niedriges Niveau. Das Mietwachstum befindet sich seit 2005 in einem intakten Aufwärtstrend und konnte auf Jahresbasis zuletzt um 5 % wachsen. La Défense kann als eines der größten Geschäftszentren Europas erachtet werden, womit sich das für die Île-de-France hohe Mietniveau über die soliden Fundamentaldaten des Teilmarkts rechtfertigt.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 10. Februar 2008 wurde der Verkehrswert des Gebäudes mit 126,00 Mio. EUR festgelegt, was einen Wertzuwachs von 3,40 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr darstellt. Aufgrund der Vereinbarung über Indexierungen / Staffelmieten in den Mietverträgen stiegen die prognostizierten Mieterträge gegenüber dem Vorjahr von 7,54 Mio. EUR auf 7,89 Mio. EUR.

Ökologische Nachhaltigkeit

„Tour Vista" verfügt über doppelverglaste Fenster. Sukzessive wurden die Glühbirnen durch Sparlampen und / oder fluoreszierende Beleuchtung ausgetauscht.

Neben der bereits eingeführten Mülltrennung wurden Sammelstellen für Altbatterien bereitgestellt.

Um Heizkosten im Rezeptionsbereich des Gebäudes zu sparen, ist für das Jahr 2009 geplant, die Drehtür im Eingangsbereich mit einer Schutzvorrichtung zu versehen.

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.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Tour Vista im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Erwerbsjahr Grundstück	2005
Übergang fertig gestellte Immobilie	2007
Verkäufer	Dixence SAS, Paris (Group Sogelym Steiner)
Kaufpreis der Immobilie	115,54 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 4,33 Mio. EUR (davon 1,73 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 0,02 Mio. EUR Finanzierungskosten und 2,58 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	119,87 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 m²
Nutzfläche	16.770 m²
Stellplätze	442
Baujahr [1]	1997 (fiktives Baujahr)
Restnutzungsdauer [1]	59 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	126,00 Mio. EUR

Vermietung

Hauptmieter [2]	Reed Expositions France (50,0 %) Eurogroup (44,9 %) Sas Progress Software (5,1 %)
Vermietungsquote [3]	100 %
Restlaufzeit der Mietverträge	4,4 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [2]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2008 [2]	7,89 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	7,18 Mio. EUR

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

Immobilienbestand

Koningshof, Amsterdam, Niederlande

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

Die 1966 errichtete Immobilie wurde in den Jahren 1998–1999 und 2001–2002 umfangreich modernisiert und verfügt über insgesamt 13.432 m² 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 99,2 % an mehrere Mieter u. a. aus den Bereichen Architektur, Werbung, Textil und Printmedien vermietet.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Amsterdam verwaltet.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Die niederländische Hauptstadt verfügt aufgrund ihrer stark dienstleistungsbasierten Wirtschaftsstruktur über eine breite Büronachfragebasis. Zwar liegt das derzeitige Leerstandsniveau noch über dem Durchschnitt europäischer Metropolen, doch die geringere Neubautätigkeit verbunden mit der dynamischen Flächennachfrage trug auch während der letzten Quartale wesentlich zur strukturellen Stabilisierung des Marktgleichgewichts bei. Einhergehend mit einem sich verlangsamenden Wirtschaftswachstum sollte im kommenden Jahr auch die Flächennachfrage etwas zurückgehen, wodurch die Erholung des Amsterdamer Büromarkts etwas langsamer vonstatten gehen sollte.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,18 Mio. EUR auf 26,79 Mio. EUR erneut gestiegen. Das Objekt, welches der erste Erwerb des TMW Immobilien Weltfonds war, konnte seit Akquisition im Juni 2005 fortwährend den Verkehrswert steigern. Im Berichtszeitraum wurde der Eingangsbereich erneuert und modernisiert. Anfang des Jahres 2008 musste ein Hauptmieter aufgrund von Insolvenzproblemen seine Mietfläche räumen und auf eine kleinere Fläche im Objekt ausweichen. Für die leer gewordene Fläche, die bis Mai 2010 durch eine Mietgarantie abgesichert ist, werden derzeit konkrete Mietverhandlungen geführt.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Koningshof im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Erwerbsjahr Grundstück	2005
Verkäufer	Pluis Participation Group B.V., Amsterdam
Kaufpreis der Immobilie	24,10 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 1,98 Mio. EUR (davon 0,36 Mio. EUR Akquisitionsgebühren, 1,45 Mio. EUR Grunderwerbsteuer und 0,17 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	26,08 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	13.432 m^2
Stellplätze	131
Baujahr [1]	1990
Restnutzungsdauer [1]	52 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	26,79 Mio. EUR

Vermietung

Hauptmieter	Cees Dam en Partners Architecten B.V. (18 %) PPF Mietgarantie (13 %) Fashion Brands Company B.V. (11 %)
Vermietungsquote [2]	99,20 %
Restlaufzeit der Mietverträge	2,7 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [3]	0,19 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [3]	2,04 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	2,27 Mio. EUR

1) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 19.05.2008
2) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
3) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Immobilienbestand

Europoint III, Rotterdam, Niederlande

Das Europoint III ist das mittlere der drei abgebildeten Gebäude.

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 511 Plätze Teil der Akquisition durch den TMW Immobilien Weltfonds sind.

Die Bürotürme II, III und IV, die in den Jahren 1971 bis 1975 nach den Plänen des bekannten amerikanischen Architekturbüros Skidmore, Owings & Merrill, LLP, erbaut wurden, verfügen über eine identische, zeitlose Stein-Glas-Fassade, 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.

Informationen zum Investitionsstandort [2]

Die regionale Wirtschaftsstruktur Rotterdams ist geprägt durch den größten Seehafen Europas, der zugleich einer der größten weltweit ist. Die Position als herausragender Logistik-Hub in Zeiten eines stetig wachsenden globalen Handels ist strategisch vorteilhaft. Der Rotterdamer Büromarkt gilt als stabil. Das dort sehr niedrige Mietniveau macht den Markt weniger anfällig für zyklische Schwankungen und bietet ein langfristiges Potenzial, Wertzuwachs aus Mietsteigerungen zu generieren. Nach derzeitiger Datenlage sollte das Mietniveau 2008 das zweite Jahr in Folge mit knapp 3 % p. a. wachsen.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,13 Mio. EUR auf 50,69 Mio. EUR gestiegen. Im Berichtszeitraum wurden Reparaturen an den Aufzügen in Höhe von ca. 0,2 Mio. EUR durchgeführt.

1) Das Objekt Europoint II und die dazugehörigen Parkplätze sind nicht Teil der Akquisition durch den TMW Immobilien Weltfonds.
2) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Europoint im Überblick

Stand 30. September 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 der Immobilie	44,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	insgesamt 3,44 Mio. EUR (davon 0,67 Mio. EUR Akquisitionsgebühr, 2,69 Mio. EUR Grunderwerbsteuer sowie 0,08 Mio. EUR Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen	48,34 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]	57 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1]	50,69 Mio. EUR

Vermietung

Hauptmieter	Stadt Rotterdam (100 %)
Vermietungsquote [2]	100 %
Restlaufzeit der Mietverträge	2,8 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [3]	3,80 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	3,80 Mio. EUR

1) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 20.08.2008
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. 16.834 m² 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 vermietet, darunter die Stadt Genf, der Europäische Ministerrat sowie die Europäische Kommission und die zyprische und ungarische Botschaft.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in der Schweiz verwaltet.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Die Büroraumnachfrage in Genf ist über Jahre hinweg stabil. Eine Leerstandsquote von nur etwa 2 bis 3 % macht es für Nachfrager jedoch schwierig, Flächen zu finden. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf das Zentrum, wo auch die höchsten Mieten erzielt werden. Dank der zahlreichen multinationalen Unternehmen wie auch internationalen Organisationen sowie der relativ stabilen Entwicklung der Schweizer Volkswirtschaft kann für den Standort weiterhin von einer stabilen Mietnachfrage ausgegangen werden.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 24. Mai 2008 wurde der Verkehrswert des Gebäudes mit 138,51 Mio. CHF festgelegt, was gegenüber dem Vorjahr einen Wertzuwachs von 1,08 Mio. CHF darstellt.

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.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Centre Azur im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Erwerbsjahr Grundstück	2006
Verkäufer	A&A Real Estate Grand-Pré SA, Genf
Kaufpreis der Immobilie [1]	81,45 Mio. EUR (129,14 Mio. CHF)
Erwerbsnebenkosten [1]	insgesamt 4,18 Mio. EUR (6,62 Mio. CHF) (davon 1,94 Mio. CHF Akquisitionsgebühr, 3,87 Mio. CHF Grunderwerbsteuer, 0,02 Mio. CHF Finanzierungskosten sowie 0,79 Mio. CHF Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1]	85,63 Mio. EUR (135,76 Mio. CHF)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1]	50,71 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	16.834 m^2
Stellplätze	209
Baujahr [2]	2005
Restnutzungsdauer [2]	77 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1,2]	87,38 Mio. EUR (138,51 Mio. CHF)

Vermietung

Hauptmieter [3]	Stadt Genf (49,2 %) Ministerrat der EU (26,3 %) Europäische Kommission (12,2 %),
Vermietungsquote [4]	zu 94,4 % an sechs Mieter
Restlaufzeit der Mietverträge	6,1 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1,3]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [1,3]	4,68 Mio. EUR (7,42 Mio. CHF)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1,2]	4,56 Mio. EUR (7,22 Mio. CHF)

1) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
2) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 24.05.2008
3) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag
4) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag

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 29.091 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 aktuelle Vermietungsquote beträgt 98,4 %. Die Mieter umfassen die Branchen Unterhaltung und Kino, Gastronomie, Wellness und Fitness, Mode und Textil, Elektronik und diverse Serviceanbieter.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft in Italien verwaltet.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Bologna ist die Hauptstadt der Provinz Emilia-Romagna, welche hinsichtlich ihrer Wirtschaftsleistung die sechstgrößte unter den 103 italienischen Provinzen ist. Bedeutend für die dortige Einzelhandelsnachfrage ist die robuste Verfassung des Arbeitsmarktes. Während in Italien etwa 6 % der Erwerbsfähigen keine Arbeit haben, liegt die Arbeitslosenquote in der Emilia-Romagna bei lediglich unter 3 %. In Verbindung mit dem hohen Einkommensniveau, welches in der Region 26 % über dem landesweiten Durchschnitt liegt, kann also von einer gesunden Nachfragestruktur gesprochen werden. Ein entsprechend hohes Interesse zeigt sich auch in der Einzelhändlernachfrage. Über die letzten fünf Jahre stiegen die Mieten im Segment der Shoppingcenter jährlich um durchschnittlich 5 %, womit das jüngst erzielte Wachstum im Sommerquartal dieses Jahres mit etwa 7 % p. a. als überdurchschnittlich zu werten ist.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Objekts ist im Vorjahresvergleich um 1,15 Mio. EUR auf 67,35 Mio. EUR gestiegen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die Außenbeleuchtung in der „Arena" (Unterhaltungs- und Restaurantbereich) wird über ein PC-basiertes Überwachungs-/Monitoringsystem gesteuert. Hierdurch kann der Stromverbrauch an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Centro Meridiana im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2005
Verkäufer	Galotti SpA, Bologna
Kaufpreis der Immobilie [1]	61,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten [1]	insgesamt 1,23 Mio. EUR (davon 0,93 Mio. EUR Akquisitionsgebühr sowie 0,30 Mio. EUR Drittkosten, Gebühren und Steuern)
Investitionsvolumen [1]	63,13 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 [2]	19.861 m^2
Nutzfläche	29.091 m^2
Stellplätze	704
Baujahr [3]	1999, 2003
Restnutzungsdauer [3]	51/55 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1,3]	67,35 Mio. EUR

Vermietung

Hauptmieter	United Cinemas International (UCI) (23 %) Virgin Active (17 %) S.G.M. Distribuzione Spa (9 %)
Vermietungsquote [4]	98,40 %
Restlaufzeit der Mietverträge	5,3 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,5]	0,22 Mio. EUR
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,5]	4,66 Mio. EUR
Gutachterliche Bewertungsmiete [1,2]	4,68 Mio. EUR

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Darüber hinaus besteht Teileigentum an einem weiteren Gebäudeteil.
3) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 08.08.2008
4) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
5) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

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. 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 17.586 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.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Edmonton profitiert davon, als internationales Gateway für Albertas Öl- und Gasexporte zu fungieren. Im kanadischen Vergleich zeigte die Region bisher eine beachtliche wirtschaftliche Outperformance. Nach einem stetigen Rückgang der Arbeitslosenquote erreichte diese nun einen Stand von 3,7 % und liegt somit deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 6,2 %. Diese positive Beschäftigungsentwicklung spiegelt sich in allen Wirtschaftssektoren wider und stimuliert somit auch die Büroflächennachfrage. Die Leerstandsrate ist seit dem Jahr 2002 von 12 % um knapp sieben Prozentpunkte gefallen und stabilisiert sich derzeit auf einem Niveau um die 5 %. Die derzeit sich im Bau befindlichen 115.000 m^2 entsprechen einer Bestandserweiterung von über 5 %. Angesichts der Knappheit an hochwertigen „Class A"-Flächen sollte dieser Zuwachs jedoch viel eher zur Marktstabilisierung beitragen als ein drohendes Überangebot darstellen. Andererseits kann die global nachlassende Nachfrage nach Energie und Rohstoffen eine kurzfristige Herausforderung darstellen, mittel- bis langfristig jedoch bietet dieser Wirtschaftssektor weiterhin großes Nachfragepotential.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Die Nachbewertung des Objekts zum 08. September 2008 ergab eine Erhöhung des Verkehrswerts um 1,57 Mio. CAD auf 50,19 Mio. CAD im Vorjahresvergleich. Die Erhöhung basiert im Wesentlichen auf der höheren Marktmiete für vergleichbare Flächen in Edmonton.

Ende September 2008 gab Stantec bekannt, dass der bisherige Kreditrahmen um 20 % erhöht wurde. Die Gesellschaft, die seit 1954 existiert, beschäftigt 9.000 Mitarbeiter.

Ökologische Nachhaltigkeit

Ein extensives Recycling-Programm wurde implementiert. Dieses umfasst die Mülltrennung und Wiederverwertung von Pappe und Papier sowie von Glas- und Plastikflaschen. Die Teilnahme wird abhängig von der anfallenden Abfallmenge von der Stadt finanziell unterstützt. Darüber hinaus werden sukzessive alle Glühbirnen, die sich im Allgemeinbereich befinden (auch die „Notausgang"-Beschilderung), mit LED-Beleuchtung ersetzt. Bis Ende 2008 werden voraussichtlich alle Glühbirnen ausgetauscht sein.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

112 Street im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,99 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2006
Verkäufer	112th Street Edmonton GP Ltd., Toronto
Kaufpreis der Immobilie [1,2]	29,49 Mio. EUR (44,00 Mio. CAD)
Erwerbsnebenkosten [1,2]	insgesamt ca. 0,73 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. 30,22 Mio. EUR (45,09 Mio. CAD)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1,2,3]	18,10 Mio. EUR (27,00 Mio. CAD)
Gesellschafterdarlehen [2,4]	21,45 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	17.586 m^2
Stellplätze	347
Baujahr [5]	1990 (fiktives Baujahr)
Restnutzungsdauer [5]	52 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1,2,5]	33,64 Mio. EUR (50,18 Mio. CAD)

Vermietung

Hauptmieter [7]	Stantec Consulting Ltd.(100 %)
Vermietungsquote [6]	100,0 % an einen Mieter
Restlaufzeit der Mietverträge	11,2 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,7]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,7]	1,92 Mio. EUR (2,86 Mio. CAD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1,2,5]	2,56 Mio. EUR (3,82 Mio. CAD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
3) Zur Finanzierung der Immobilien „112 Street" und „Dundas Edward Center" in Kanada besteht ein weiteres Darlehen auf Fondsebene über 10,59 Mio. EUR.
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 08.09.2008
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 liegt 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) sowie Regierung und Rechtsberatung genutzt. Der Standort ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. 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 39.610 m² und ein Parkhaus mit 302 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.

Informationen zum Investitionsstandort[1]

Der Teilmarkt „Downtown", in dem sich das Objekt befindet, zeigt unter allen Teilmärkten nach wie vor den geringsten Flächenleerstand. Auch wenn die Leerstandsrate bedingt durch eine schwächere Nachfrage jüngst leicht angestiegen ist, sind nur 4,3 % der Flächen unvermietet. Die stabile Flächenmarktkonstellation wird auch von der Mietentwicklung reflektiert. Aktuell konnten die Mieten im Vergleich zum Vorquartal um ein weiteres Prozent ansteigen, wenngleich der Mietzyklus wohl gerade seinen Höhepunkt erreicht hat und kurzfristig von einem stabilen bzw. leicht rückläufigen Mietniveau auszugehen ist.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Die Nachbewertung des Objekts zum 07. September 2008 ergab eine Erhöhung des Verkehrswerts um 9,51 Mio. CAD auf 89,41 Mio. CAD gegenüber dem Vorjahr. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Mieteinnahmen.

Im Berichtszeitraum wurden neue Mietverträge für ca. 11 % der Fläche abgeschlossen. Mietverträge für ca. 30 % der Fläche sind im Berichtszeitraum abgelaufen; hiervon konnten ca. 70 % erneuert werden. Die Durchschnittsmiete stieg um ca. 6,7 % im Berichtszeitraum. Insgesamt konnte die Durchschnittsmiete seit Objekterwerb um ca. 11 % gesteigert werden.

Seit 2007 wurde der Boden des viergeschossigen Parkhauses sukzessive neu beschichtet. Im August 2008 konnten diese Arbeiten abgeschlossen werden.

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 ersetzt, wodurch nicht nur eine Energieeinsparung von 20–25 % erreicht wurde, sondern auch das Kühlmittel durch ein umweltfreundliches Kühlmittel ersetzt wurde. Seit 2007 wurden die Aufzüge nach und nach modernisiert und mit einem neuen Generator ausgestattet, der sich je nach Bedarf variabel an- und ausschalten lässt. 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 von Glas- und Plastikflaschen. Bei diesem Recycling-Programm wird die Teilnahme abhängig von der anfallenden Abfallmenge von der Stadt finanziell unterstützt. Darüber hinaus wird im Dundas Edward Center der Stromverbrauch durch Zeitschaltuhren verringert, die an Wochenenden und nachts die nicht benötigten Beleuchtungen automatisch ausschalten. Zudem werden nach und nach alle Glühbirnen, die sich im Allgemeinbereich befinden (auch die „Notausgang"-Beschilderung), mit LED-Beleuchtung ersetzt. Bis Ende 2008 werden voraussichtlich alle Glühbirnen ersetzt sein.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Immobilienbestand

Dundas Edward Center im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,99 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2006
Verkäufer	Dundas Edward Towers GP Ltd., Toronto
Kaufpreis der Immobilie [1,2]	48,39 Mio. EUR (72,19 Mio. CAD)
Erwerbsnebenkosten [1,2]	insgesamt ca. 1,83 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. 50,22 Mio. EUR (74,92 Mio. CAD)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1,2,3]	18,45 Mio. EUR (27,53 Mio. CAD)
Gesellschafterdarlehen [2,4]	21,45 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	39.610 m^2
Stellplätze	302
Baujahr [5]	1985
Restnutzungsdauer [5]	47 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1,2,5]	59,92 Mio. EUR (89,40 Mio. CAD)

Vermietung

Hauptmieter [7]	Hospital for Sick Children (19,1 %), Ministry of Government Services (10,8 %), Medisys Health Group (6,9 %) – 131 Mieter insgesamt
Vermietungsquote [6]	97,3 % 180 Dundas Street, 99,0 % 123 Edwards Street
Restlaufzeit der Mietverträge	4,1 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,7]	0,20 Mio. EUR (0,30 Mio. CAD)
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,7]	3,61 Mio. EUR (6,39 Mio. CAD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1,2,5]	4,65 Mio. EUR (6,93 Mio. CAD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
3) Zur Finanzierung der Immobilien „112 Street" und „Dundas Edward Center" in Kanada besteht ein weiteres Darlehen auf Fondsebene über 10,59 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 07.09.2008
6) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
7) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Dundas Edward Center, Toronto, Kanada

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 m² 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 vollständig bis Juni 2022 an die LGT Holding International AG vermietet. Diese gehört zur LGT Group in Liechtenstein, 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 Vertrages zunächst auch nur mit 9,3 Jahren angegeben wurde.

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

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Während für die Länder in der Euro-Zone im kommenden Jahr ein Wirtschaftswachstum von 0,5 % erwartet wird, geht man für die Schweiz von einem Wachstum von knapp 1 % aus, was sicher nicht als dynamisches Wirtschaftswachstum interpretiert werden kann, dennoch im aktuellen Umfeld als überdurchschnittlich zu erachten ist. Vor diesem Hintergrund zeigen die Schweizer Büroimmobilienmärkte im derzeitigen Marktumfeld eine stabile Entwicklung. Investoren sehen für Märkte wie Zürich oder Genf weniger Zukunftsrisiken, wodurch in diesen Investmentmärkten das Preisniveau bislang gegen den Trend stabil geblieben ist.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 20. Juni 2008 wurde der Verkehrswert des Gebäudes mit 57,40 Mio. CHF festgelegt, was gegenüber dem Vorjahr einen Wertzuwachs von 0,2 Mio. CHF darstellt.

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 ist in den öffentlichen Zonen durch automatische Bewegungsmelder, in den Bürobereichen durch Lichtsensoren gesteuert.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Schützenstraße im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	100 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2007
Verkäufer	Pfäffikon Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Pfäffikon
Kaufpreis der Immobilie [1,2]	35,32 Mio. EUR (56,00 Mio. CHF)
Erwerbsnebenkosten [1,2,3]	1,54 Mio. EUR (2,44 Mio. CHF) (davon 0,84 Mio. CHF Akquisitionsgebühr, 0,56 Mio. CHF Grunderwerbsteuer, 0,03 Mio. CHF Finanzierungskosten sowie 1,01 Mio. CHF Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1,2]	36,86 Mio. EUR (58,44 Mio. CHF)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1,2]	18,23 Mio. EUR (28,90 Mio. CHF)
Gesellschafterdarlehen [1,2,4]	12,95 Mio. EUR (20,53 Mio. CHF)

Lage

Region	Pfäffikon, Schweiz
Adresse	Schützenstraße 4/6 8808 Pfäffikon

Objekt

Objekttyp	Bürogebäude
Grundstücksgröße	4.222 m²
Nutzfläche	7.501 m²
Stellplätze	183
Baujahr [5]	2007
Restnutzungsdauer [5]	82 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1,2,5]	36,20 Mio. EUR (57,40 Mio. CHF)

Vermietung

Hauptmieter [6]	LGT Holding International AG (100 %)
Vermietungsquote [6]	100 %
Restlaufzeit der Mietverträge	9,3 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2007–30.09.2008 [1,2,6]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2007–30.09.2008 [1,2,6]	2,01 Mio. EUR (3,19 Mio. CHF)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1,2,5]	2,01 Mio. EUR (3,19 Mio. CHF)

1) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008.
2) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
3) Darin nicht enthalten 2,7 Mio. CHF Steuerrückstellungen.
4) Das Gesellschafterdarlehen bezieht sich auf die Immobilien-Gesellschaft „EuroSelect Pfäffikon SZ AG", die auch die Immobilie „Schützenstraße" hält.
5) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 20.06.2008.
6) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag.
7) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag.

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 verkehrsgünstig innerhalb des bekannten, etwa 250 ha großen Büroparks „Sawgrass International Corporate Park" an dem „Sawgrass Expressway". Fort Lauderdale ist 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 m² vermietbare Fläche und 649 Stellplätze, wodurch sich ein günstiges Verhältnis von einem Stellplatz zu etwa 25 m² Nutzfläche ergibt.

Das Gebäude ist bis März 2017 zu 100 % an Nortel Networks, ein weltweit führendes 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.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Der Teilmarkt West Broward, in dem sich die Immobilie befindet, konzentriert über ein Viertel der gesamten Büroflächen innerhalb der Metropolregion Fort Lauderdale und bildet somit einen der größten Teilmärkte in der Region. Ein im historischen Vergleich etwas stärkerer Flächenzuwachs sollte kurzfristig für einen Anstieg der Leerstandsrate sorgen, welche jedoch mittelfristig, bedingt durch eine sehr stark sich dynamisierende Nachfrage, einen rückläufigen Trend verfolgen sollte. Während in den kommenden fünf Jahren in der Metropolregion mit einer jährlichen Wachstumsrate des Flächenumsatzes von 1,2 % ausgegangen wird, sollte das Wachstum in West Broward 2,1 % erreichen.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Die Nachbewertung des Objekts zum 01. April 2008 ergab eine Erhöhung des Verkehrswerts um 0,74 Mio. USD auf 43,88 Mio. USD gegenüber dem Vorjahr. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der jährlichen Mieterhöhung (3 %) gemäß Mietvertrag zum 01. April 2008.

Bedingt durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung hat die Ratingagentur Standard & Poor´s die Bonitätsbewertung des Mieters Nortel Networks Ltd. im September 2008 von B+ auf B herabgesetzt.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Gebäude verfügt über eine Sonnenschutzverglasung. Die Fenster haben pulverbeschichtete Aluminiumprofile mit Isolierverglasung, um – den örtlichen Gegebenheiten entsprechend – einem Hurrikan der Kategorie 3 (bis 200 km/h) zu widerstehen.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Concord Terrace im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,50 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2006
Verkäufer	1500 Concord Terrace L.P., Wilmington
Kaufpreis der Immobilie [1,2]	28,30 Mio. EUR (40,55 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1,2]	insgesamt ca. 0,90 Mio. EUR (ca. 1,28 Mio. USD) (davon ca. 0,63 Mio. USD Akquisitionsgebühr, ca. 0,33 Mio. USD Finanzierungskosten sowie ca. 0,33 Mio. USD Drittkosten und Gebühren)
Investitionsvolumen [1,2]	ca. 29,19 Mio. EUR (ca. 41,83 Mio. USD)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1,2]	18,40 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]	57 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1,2,3]	30,47 Mio. EUR (43,66 Mio. USD)

Vermietung

Hauptmieter [5]	Nortel Networks (100 %)
Vermietungsquote [4]	zu 100 % an einen Mieter
Restlaufzeit der Mietverträge	8,5 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,5]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,5]	1,90 Mio. EUR (2,72 Mio. USD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1,2,3]	1,97 Mio. EUR (2,83 Mio. USD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
3) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag 01.04.2008
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 an 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 100,0 % an 21 Mieter vermietet. Die Restlaufzeit der Mietverträge für diese Flächen beträgt ca. 6,6 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.

Informationen zum Investitionsstandort [1]

Die Metropolregion Orlando zeigt seit Jahren ein über dem Landesdurchschnitt liegendes Bevölkerungswachstum. Die wirtschaftliche Basis für diese Entwicklung ist der Freizeit- und Tourismussektor. Dieser arbeitsintensive Wirtschaftssektor war und wird auch in den kommenden Jahren ein wichtiger „Pull-Faktor" für die Region darstellen. Dieser stabilen Nachfragekonstellation steht jedoch eine dynamische Angebotsentwicklung gegenüber. Während in den USA sich der Einzelhandelsflächenbestand seit 1982 jährlich um 2,4 % erweiterte, waren es in Orlando 3,8 %. Da kurzfristig mit einer etwas schwächeren Entwicklung der Konsumentennachfrage zu rechnen ist, sollte sich auch die Flächenabsorption rückläufig entwickeln, wodurch über die kommenden zwei Jahre hinweg mit steigenden Leerstandsraten zu rechnen ist.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Die Nachbewertung des Objekts zum 27. Juli 2008 ergab eine Reduzierung des Verkehrswerts um 0,02 Mio. USD auf 41,1 Mio. USD gegenüber dem Vorjahr. Die Reduzierung basiert lediglich auf der kürzeren Restnutzungsdauer des Objekts.

Der Mieter Linens'n Things (ca. 10,5 % der Mieteinnahmen) hat einen Insolvenzantrag gestellt. Der Mieter zahlt weiterhin die Miete, wird aber das Shopping-Center bis zum Jahresende 2008 verlassen. Die Gesellschaft Linens'n Things Inc. wird alle 371 Filialen in den USA schließen. Es werden bereits Verhandlungen mit zwei Interessenten zwecks Übernahme der Mietfläche geführt. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Berichtes lagen allerdings noch keine Ergebnisse vor.

1) Quellen: Cushman & Wakefield, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Consensous Economics, Pramerica Real Estate Investors, 2008.

Rolling Acres Plaza im Überblick

Stand 30. September 2008

Ankauf

Transaktionsform	Gesellschaftskauf
Beteiligungsquote	99,50 %
Erwerbsjahr Beteiligung	2006
Verkäufer	Morse-Sembler Villages Partnership #4, St. Petersburg
Kaufpreis der Immobilie [1,2]	27,67 Mio. EUR (39,65 Mio. USD)
Erwerbsnebenkosten [1,2]	insgesamt ca. 0,76 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. 28,43 Mio. EUR (40,74 Mio. USD)

Finanzierung

Kredite bei Kreditinstituten [1,2]	18,40 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 [3]	2005
Restnutzungsdauer [3]	47 Jahre
Gutachterlicher Verkehrswert [1,2,3]	28,54 Mio. EUR (40,89 Mio. USD)

Vermietung

Hauptmieter [5]	Circuit City (13 %) TJ Maxx (12 %) Linens'n Things (10 %)
Vermietungsquote [4]	100 %
Restlaufzeit der Mietverträge	6,6 Jahre
Auslaufende Mietverträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,5]	–
Prognostizierte Mieterträge 01.10.2008–30.09.2009 [1,2,5]	1,86 Mio. EUR (2,66 Mio. USD)
Gutachterliche Bewertungsmiete [1,2,3]	1,87 Mio. EUR (2,68 Mio. USD)

1) Angaben werden anteilig je nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.
2) Fremdwährungspositionen umgerechnet zum Devisenkurs vom 29.09.2008
3) Laut aktuellem Verkehrswertgutachten zum Stichtag zum Stichtag 27.07.2008
4) Auf Basis Jahresbruttosollmietertrag
5) Auf Basis Jahresnettosollmietertrag

Kreditmanagement

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007/2008 wurden im Rahmen der Immobilienerwerbe in den Niederlanden, Polen, USA, Großbritannien, Japan und Argentinien acht Darlehen über insgesamt 242.934 TEUR[1,2] aufgenommen. Davon entfallen Kredite in Höhe von 142.279 TEUR auf Immobilien im Direktbesitz und 100.655 TEUR auf in Beteiligungsgesellschaften gehaltene Immobilien.

In den Niederlanden wurde zum Erwerb der Immobilie „Crystal Tower" eine Bankfinanzierung über 33.768 TEUR abgeschlossen. Für die Ankäufe der zwei Immobilien in Japan wurden insgesamt 55.762 EUR Kredit aufgenommen, wobei auf die Immobilie „Jingumae" 19.232 TEUR und auf die Immobilie „Yamashita-cho" 36.530 TEUR entfallen. Das Darlehen für den Erwerb in Großbritannien „Fleet Street" beträgt umgerechnet 52.749 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 54.208 TEUR teilfinanziert. Für den Erwerb der Immobilie „Colonos Plaza" in Buenos Aires, Argentinien, wurde ein Kredit in Höhe von 25.054 TEUR aufgenommen. Ebenso wurde der Erwerb des „Raben Portfolios" mit den Logistikimmobilien in Gadki und Grodzisk mit einem Darlehen in Höhe von 21.393 TEUR fremdfinanziert.

Zum 30. September 2008 bestehen somit insgesamt 19 Kredite mit einem Volumen von 510.455 TEUR zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung von Objekten im Ausland. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 42,4 % bezogen auf die Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Fondsimmobilien (1.202.830 TEUR).

Mit Ausnahme des Kredites für die Immobilie in Argentinien (Kreditaufnahme in US-Dollar) wurden alle anderen Kredite in der Landeswährung der zu finanzierenden Immobilien aufgenommen. Somit beinhaltet das Kreditportfolio zu 33,4 % Kredite in Euro, zu 22,7 % Kredite in US-Dollar, zu 13,5 % Kredite in Schweizer Franken, zu 10,9 % Kredite in Japanischen Yen, zu 10,3 % in Britischen Pfund und zu 9,2 % Kredite in Kanadischen Dollar.

Vorteile der teilweisen Fremdfinanzierung in der jeweiligen Landeswährung sind die daraus direkt resultierende Währungssicherung (sog. 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 so genannter „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) Gesellschafter-Darlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.
2) Kredite in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs vom 29.09.2008 bewertet.
3) Die drei kanadischen Darlehen sind zum Teil während der Kreditlaufzeit zu tilgen.

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 30. September 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						
Chile, Santiago de Chile „Felix de Amesti"	–	5.245	–	–	–	–
Deutschland, Düsseldorf „Mövenpick Hotel"	–	31.967	–	–	–	–
Deutschland, Frankfurt a. M. „Karlstraße"	–	48.230	–	–	–	–
Deutschland, München „Arte Fabrik"	–	42.640	–	–	–	–
Finnland, Helsinki „Emerald"	–	30.626	–	–	–	–
Frankreich, Bagnolet (Paris) „Tour Gallieni"	–	28.306	–	–	–	–
Frankreich, Créteil (Paris) „L'Avancée"	–	1.177	–	–	–	–
Frankreich, Puteaux/Paris „Tour Vista"	53.600	126.000	42,5	5,41	Feb. 2017	3,8 Jahre
Großbritannien, London „Fleet Street"	52.749	106.754	49,4	6,03	Mai 2013	0,0 Jahre
Japan, Tokio „Jingumae"	19.232	24.176	79,5	1,59	Apr. 2009	0,1 Jahre
Japan, Yokohama „Yamashita-cho"	36.530	45.921	79,5	1,59	Apr. 2009	0,1 Jahre
Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower"	33.768	67.365	50,1	4,74	Feb. 2015	4,0 Jahre
Niederlande, Amsterdam „Koningshof"	10.396	26.790	38,8	4,29	Mai 2015	2,2 Jahre
Niederlande, Houten „Kromme Schaft"	–	31.986	–	–	–	–
Niederlande, Rotterdam „Europoint III" [2]	19.500	50.690	38,5	4,35	Sep. 2015	7,0 Jahre
Niederlande, Rotterdam „Europoint III" [2]	8.650	50.690	17,1	4,10	Sep. 2015	2,2 Jahre
Schweiz, Genf „Centre Azur"	50.708	87.357	58,0	3,38	Sep. 2016	0,2 Jahre
Direkt gesamt	**285.133**	**755.230**	**37,8**			

1) Mit dem Devisenkurs vom 29.09.2008 bewertet.
2) Zur Finanzierung der Immobilie „Europoint III" bestehen zwei Kredite, deren Gesamtwert zum 30.09.2008 28.150 TEUR beträgt. Das entspricht einer Finanzierungsquote von 55,5 %.

Kreditmanagement

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 30. September 2008

	Kreditvolumen [1] in TEUR	Verkehrswert [1] in TEUR	Anteil am Verkehrswert in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest-schreibung
Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien [2]						
Argentinien, Buenos Aires „Colonos Plaza“	25.054	55.998	44,7	5,06	Nov. 2017	4,2 Jahre
Italien, Mailand „Centro Meridiana“	22.500	67.350	33,4	5,65	Nov. 2015	0,0 Jahre
Kanada, Edmonton „112 Street“ [3]	18.095	33.637	53,8	5,20	Jan. 2015	6,3 Jahre
Kanada, Toronto „Dundas Edward Center“ [3]	18.453	59.922	30,8	5,13	Sep. 2014	5,9 Jahre
Kanada, Edmonton „112 Street“ und Kanada, Toronto „Dundas Edward Center“ [3, 4]	10.590	93.559	11,3	5,17	Dez. 2014	6,2 Jahre
Polen, Gadki „Logistik-Zentrum Gadki“ [5]	12.408	25.057	49,5	5,38	Jan. 2018	9,3 Jahre
Polen, Grodzisk „Logistik-Zentrum Grodzisk“ [5]	8.985	18.145	49,5	5,38	Jan. 2018	9,3 Jahre
Portugal, Lissabon „Espace & Explorer“	–	2.031	–	–	–	–
Schweiz, Pfäffikon „Schützenstraße“	18.227	36.202	50,3	3,63	Aug. 2012	3,9 Jahre
USA, Sunrise, FL „Concord Terrace“	18.401	30.470	60,4	6,20	Jun. 2016	7,7 Jahre
USA, Sterling, VA „Broad Run Building E“ [5]	8.867	17.734	50,0	5,69	Nov. 2017	9,1 Jahre
USA, Sterling, VA „Orbital Sciences Campus“ [5]	36.258	72.515	50,0	5,69	Nov. 2017	9,1 Jahre
USA, Sterling, VA „Broad Run Building E“ und USA, Sterling, VA „Orbital Sciences Campus“ [4, 5, 6]	9.083	90.249	10,1	5,69	Nov. 2017	9,1 Jahre
USA, The Villages, FL „Rolling Acres Plaza“	18.401	28.539	64,5	5,74	Okt. 2016	7,9 Jahre
Indirekt gesamt	**225.322**	**447.600**	**50,3**			
Gesamt	**510.455**	**1.202.830**	**42,4**			

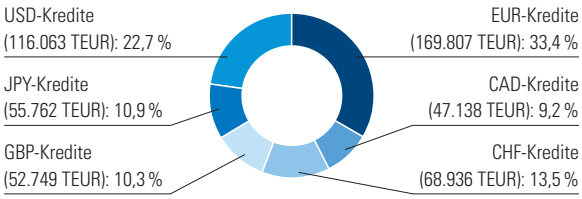
1) Mit dem Devisenkurs vom 29.09.2008 bewertet.
2) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten
3) Zur Finanzierung der Immobilien „112 Street“ und „Dundas Edward Center“ bestehen drei Kredite, deren Gesamtwert zum 30.09.2008 47.138 TEUR beträgt. Das entspricht einer Finanzierungsquote von 58,7 %.
4) Kredit wurde auf Fonds-Ebene aufgenommen
5) Nach Objekt getrennte Kredite wurden in einer Summe aufgenommen und den entsprechenden Objekten anteilig, auf Basis der Verkehrswerte, zugeordnet.
6) Zur Finanzierung der Immobilien „Broad Run Building E“ und „Orbital Sciences Campus“ bestehen zwei Kredite, deren Gesamtwert zum 30.09.2008 54.208 TEUR beträgt. Das entspricht einer Finanzierungsquote von 60,1 %.

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Art des Kredits

Stand 30. September 2008

	Kreditvolumen [1] in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien [2] in %
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien		
EUR-Kredite (Inland) [3]	125.914	10,5
CHF-Kredite	50.708	4,2
GBP-Kredite	52.749	4,4
JPY-Kredite	55.762	4,6
Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien [4]		
EUR-Kredite (Inland) [3]	21.394	1,8
EUR-Kredite (Ausland) [3]	22.500	1,9
CHF-Kredite	18.227	1,5
CAD-Kredite	47.138	3,9
USD-Kredite	116.063	9,6
Gesamt	**510.455**	**42,4**

Kreditvolumina nach Währungsraum
in % des Kreditvolumens [5]



1) Mit dem Devisenkurs vom 29.09.2008 bewertet
2) Verkehrswert aller Fondsimmobilien 1.202.830 TEUR
3) Bezieht sich auf Sitz der ausreichenden Bank
4) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten
5) Kreditvolumen gesamt 510.455 TEUR

Kreditmanagement

Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Währungsraum

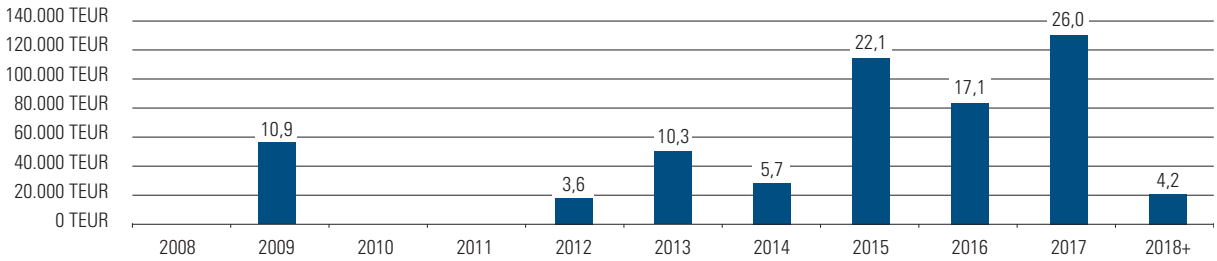
Stand 30. September 2008

in % des Kreditvolumens [1] (Basis Geschäftsjahr des Fonds)

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
EUR-Kredite (Inland) [2]	0,0	0,0	20,8	8,0	0,0
EUR-Kredite (Ausland) [2]	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0
CAD-Kredite	0,0	0,0	0,0	9,2	0,0
CHF-Kredite	9,9	0,0	3,6	0,0	0,0
GBP-Kredite	10,3	0,0	0,0	0,0	0,0
JPY-Kredite	11,0	0,0	0,0	0,0	0,0
USD-Kredite	0,0	0,0	4,9	17,9	0,0
Gesamt	**35,6**	**0,0**	**29,3**	**35,1**	**0,0**

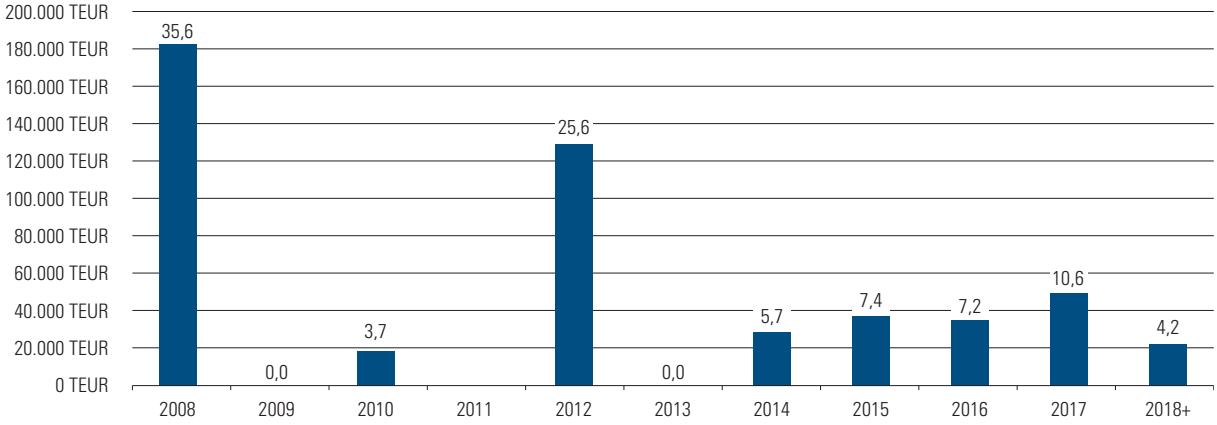
Ende der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens [1]



Ende der Zinsfestschreibung

in % des Kreditvolumens [1]



1) Kreditvolumen gesamt 510.455 TEUR

Karlstraße, Frankfurt am Main, Deutschland

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 (mit Ausnahme der Fremdfinanzierung in US-Dollar für die Immobilie in Argentinien) 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 30. September 2008 belaufen sich die ungesicherten Währungspositionen des TMW Immobilien Weltfonds auf 23.924 TEUR, das entspricht 2,3 % des gesamten Nettofondsvermögens. Davon entfallen unter anderem 6.830 TEUR auf ungesicherte Positionen in US-Dollar (0,7 %), 4.192 TEUR in chilenischen Unidades de Fomento (0,4 %) und 4.098 TEUR in kanadischen Dollar (0,4 %). Die ungesicherten Positionen resultieren im Wesentlichen aus aufgelaufenen Erträgen sowie Verkehrswerterhöhungen im Rahmen der jährlichen Nachbewertung der Fondsimmobilien.

Für die Immobilieninvestition in Polen besteht kein Währungsrisiko, da mit dem Mieter Mietzahlungen in Euro vereinbart sind, wodurch der Verkehrswert der Immobilie ebenfalls in Euro ermittelt wird. Das negative Nettofondsvermögen in argentinischen Pesos resultiert aus Verbindlichkeiten aus dem Erwerb. Das Reporting des Net Asset Value der Beteiligung erfolgt im Wesentlichen in US-Dollar.

Informationen zu den Devisentermingeschäften finden Sie in der Tabelle auf Seite 131.

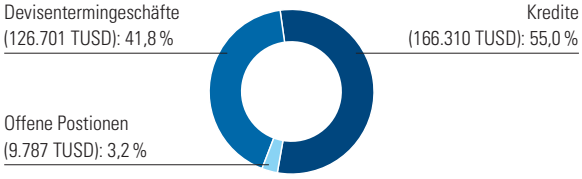
Übersicht Währungsrisiken und Währungssicherung

Stand 30. September 2008

	Fondvermögen (netto) pro Währungsraum in TEUR	Nominalwert DTG am Stichtag [1] in TEUR	Offene Währungspositionen [2] in TEUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %	Anteil am Fondsvermögen (netto) gesamt in %
US-Dollar	95.251	88.421	6.830	7,2	0,7
Schweizer Franken	51.323	50.957	366	0,7	0,0
Kanadische Dollar	47.665	43.567	4.098	8,6	0,4
Britische Pfund	50.932	52.372	1.440	2,8	0,1
Japanische Yen	15.019	13.617	1.402	9,3	0,1
Polnische Zloty	– 490	0	490	100,0	0,1
Argentinische Pesos	– 1.982	0	1.982	100,0	0,2
Chilenische Pesos [3]	1.053	4.152	3.098	294,2	0,3
Chilenische Unidades de Fomento [3]	4.192	0	4.192	100,0	0,4
Singapur-Dollar	26	0	26	100,0	0,0
Gesamt			**23.924**		**2,3**

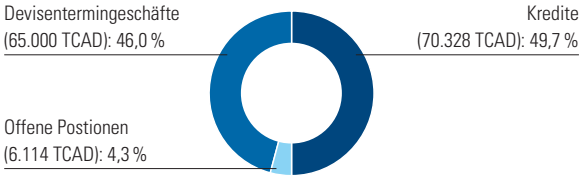
1) Umgrechnet mit dem Devisenkurs per 29.09.2008.
2) Absolute Zahlen ohne Berücksichtigung von Vorzeichen.
3) Die Positionen Chilenische Pesos und Chilenische Unidades de Fomento betreffen beide das Bauvorhaben in Santiago de Chile. Unidades de Fomento ist eine durch die chilenische Zentralbank veröffentlichte Rechnungswährung. Der Wechselkurs zum Chilenischen Peso wird permanent an den Inflationsindex angepasst, sodass der reale Wert konstant bleibt. Diese Währung wird insbesondere für langfristige Verträge zugrunde gelegt.

Währungssicherung US-Dollar

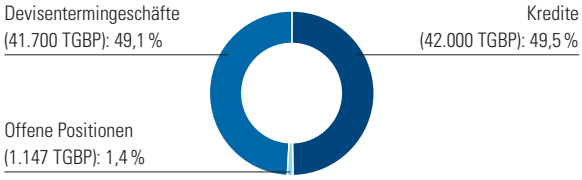


Währungssicherung Schweizer Franken

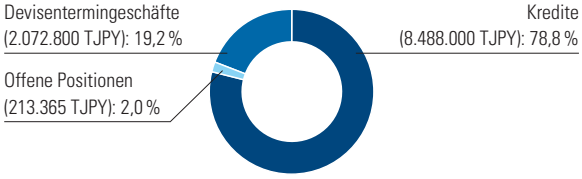
Währungssicherung Kanadische Dollar



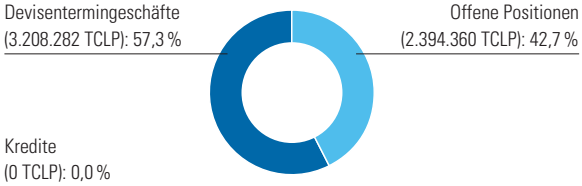
Währungssicherung Britische Pfund



Währungssicherung Japanische Yen



Währungssicherung Chilenische Peso



Die oben dargestellten Diagramme spiegeln nicht das Bruttofondsvermögen je Währung wider. Sie stellen lediglich die Devisentermingeschäfte, die Kredite („natural hedging“) und die offenen Währungspositionen je Währungsraum dar.

Liquiditätsmanagement

Der TMW Immobilien Weltfonds verfügt zum 30. September 2008 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 369.780 TEUR. Bei den liquiden Mitteln handelt es sich ausschließlich um Bankguthaben. Die Anteile an dem Geldmarkt-Sondervermögen „DWS Institutional Money plus“ wurden im Mai 2008 veräußert, um potenzielles Risiko aus den Geldmarktpapieren auszuschließen.

Dem Sondervermögen TMW Immobilien Weltfonds wurden für die Rücknahme der Anteile an dem Geldmarktfonds keine Rücknahmeabschläge in Rechnung gestellt. Die Verwaltungsvergütung des Fonds betrug 0,16 % p. a. Der Geldmarktfonds wurde von einem Drittinstitut, der DWS Investment S.A., einem Unternehmen der Deutschen Bank Gruppe, gemanagt. Es bestand somit keine Konzernverbindung mit der TMW Pramerica Property Investment GmbH.

Auf dem laufenden Bankkonto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 155.244 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25. September 2008 4,32 %. Des Weiteren befinden sich unter anderem 191.693 TEUR auf einem Konto der Deutschen Bank mit einer Verzinsung per 25. September 2008 von 4,16 %. Auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten befinden sich zum Stichtag insgesamt 10.991 TEUR. Weitere 4.824 TEUR sind auf Kautionskonten der Mieter angelegt.

Crystal Tower, Amsterdam, Niederlande

Renditen und Bewertung

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 01. Oktober 2007 bis zum 30. September 2008. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind bezogen auf Durchschnittswerte, die anhand von 13 Monatsendwerten (30. September 2007 bis 30. September 2008) errechnet werden.

In der Übersicht sind die Renditekennzahlen detailliert nach Ländern mit Direktinvestitionen sowie nach Ländern mit Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ausgewiesen. Erträge und Aufwendungen der Beteiligungen werden anteilig, entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote, berücksichtigt.

Sowohl Erträge und Aufwendungen in Fremdwährung als auch Monatsendwerte in Fremdwährung wurden mit dem jeweiligen Devisenkurs zum Monatsende umgerechnet. Devisenkursänderungen sowie das Ergebnis der Kurssicherungsgeschäfte werden separat in der Position „Währungsänderung" ausgewiesen.

Da ein Teil der Fondsimmobilien während des Geschäftsjahres erworben wurde, ist die Aussagekraft der Renditekennzahlen beeinträchtigt.

Der Bruttoertrag aus Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 7,2 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von – 1,4 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 5,8 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 6,3 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrags der Immobilien (5,8 %), der Wertänderung der Immobilien (1,8 %), der Berücksichtigung ausländischer Ertragsteuern (– 0,4 %) und der ausländischen latenten Steuer (– 0,9 %) zusammen. Die Position ausländische latente Steuern stellt die Kennzahl aus gebildeten Rückstellungen für latente Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) dar.

Der positive Effekt aus der Fremdfinanzierung führt zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von 7,4 % bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen. Nach Abzug der negativen Währungsänderung in Höhe von 0,4 % ergibt sich ein Gesamtergebnis der Immobilien in Höhe von 7,0 %.

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 3,7 %, die mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 28,2 % des Nettofondsvermögens erzielt wurde, ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 6,1 %.

Die Performance des TMW Immobilien Weltfonds nach Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (30. September 2007 bis 30. September 2008) bei 5,2 %.

Renditekennzahlen für direkt gehaltene Immobilien

Schweiz

Das Objekt „Centre Azur" in Genf erzielte ein Gesamtergebnis in Höhe von 6,5 %. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von 7,0 % wird durch die Währungskursveränderung um 0,5 % geschmälert.

Chile

Für die Projektentwicklung „Felix de Amesti" in Santiago wurden kalkulatorische Bauzeitzinsen in Höhe von 2,5 %, bezogen auf die durchschnittlich bezahlten Baukosten, berechnet. Durch sehr hohe Währungskursveränderungen wurde ein Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von 14,6 % erzielt.

Deutschland

Das Gesamtergebnis in Höhe von 4,4 % wurde durch die Bestandsobjekte „Karlstraße" in Frankfurt am Main sowie „Arte Fabrik" in München erwirtschaftet. Das im April 2007 erworbene Objekt „Mövenpick Hotel" befindet sich noch im Bau. Es wurden kalkulatorische Bauzeitzinsen berechnet.

Finnland
Für die Projektentwicklung in Finnland „Emerald“ wurden ebenfalls Bauzeitzinsen gebucht. Das Gesamtergebnis betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr 1,7 %.

Frankreich
Das für die in Frankreich gelegenen Objekte ausgewiesene Gesamtergebnis beträgt für das Geschäftsjahr 7,7 % und setzt sich aus dem Nettoergebnis der Immobilie „Tour Vista“ und aus den Bauzeitzinsen für die Projektentwicklungen „Tour Gallieni“ und „L’Avancée“ zusammen.

Japan
Beide japanischen Immobilien „Jingumae“ und „Yamashita-cho“ wurden im Mai 2008 erworben. Aus diesem Grund ist das ausgewiesene Gesamtergebnis in Höhe von 9,4 % nur bedingt aussagefähig.

Niederlande
Die Objekte „Koningshof“ und „Crystal Tower“ in Amsterdam sowie „Europoint III“ in Rotterdam erwirtschafteten zusammen mit der Projektentwicklung „Kromme Schaft“ in Houten (Bauzeitzinsen) eine Gesamtrendite von 6,7 %.

Großbritannien
Das Ergebnis für die Immobilie „Fleet Street“ in London beträgt nach Darlehensaufwand 9,3 % auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen. Abzüglich negativer Währungseffekte beträgt die Nettorendite lediglich 2,9 %.

Renditekennzahlen für über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

Argentinien
Die Immobilie „Colonos Plaza“ in Argentinien erwirtschaftete eine Gesamtrendite nach Leverage in Höhe von 23,3 %, wobei davon 5,1 % auf Währungskursänderungen entfallen. Durch die Wertänderung in Höhe von 7,4 % auf das gesamte Immobilienvermögen seit Ankauf im Dezember 2007 ist die Gesamtrendite nur bedingt aussagekräftig.

Kanada
Das Gesamtergebnis der Immobilien „112 Street“ in Edmonton sowie „Dundas Edward Center“ in Toronto betrug im Geschäftsjahr 11,6 %.

Schweiz
Die Immobilie „Schützenstraße“ in Pfäffikon bei Zürich rentierte im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 7,4 % bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Italien
Das Objekt „Centro Meridiana“ in Bologna trug mit einer Rendite von 7,7 % zum Gesamtergebnis bei.

Polen
Positive Währungskursänderungen sind für die hohe Rendite in Polen verantwortlich. Da beide Logistikzentren „Gadki“ und „Grodzisk“ erst im Januar 2008 erworben wurden, sind die dargestellten Renditekennziffern nur bedingt aussagekräftig.

Portugal
Für die im Bau befindliche Immobilie in Portugal wurden keine Bauzeitzinsen berechnet. Da die Immobilie erst seit Februar 2008 im Bestand ist, haben Aufwendungen in Höhe von 34 TEUR die Gesamtrendite auf –5,3 % fallen lassen.

USA (indirekt)
Die Objekte „Concord Terrace“, „Rolling Acres Plaza“, „Orbital Sciences Campus“ und „Broad Run Building E“ in den Vereinigten Staaten von Amerika trugen mit einer Rendite von 3,4 % zum Gesamtergebnis des Fonds bei. Die Renditen der US-Objekte wurden im Wesentlichen durch negative Währungskursänderungen des US-Dollars in Höhe von 3,8 % reduziert.

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen in Prozent (01. Oktober 2007 bis 30. September 2008; annualisiert)[1]

	CH direkt	CL direkt	DE direkt	FI direkt	FR direkt	JP direkt
I. Immobilien						
Bruttoertrag[2]	5,38 %	2,52 %	4,76 %	1,72 %	5,67 %	5,41 %
Bewirtschaftungsaufwand[2]	– 0,36 %	– 0,01 %	– 0,40 %	0,00 %	0,59 %	– 0,97 %
Nettoertrag[2]	**5,01 %**	**2,51 %**	**4,36 %**	**1,72 %**	**6,26 %**	**4,44 %**
Wertänderungen (ohne latente Steuern)[2]	0,79 %	2,93 %	0,00 %	0,00 %	2,45 %	4,71 %
Ausländische Ertragsteuern[2]	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	– 0,40 %	– 0,39 %
Ausländische latente Steuern[2]	– 0,82 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	– 1,46 %	– 6,98 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand[2]	**4,98 %**	**5,44 %**	**4,36 %**	**1,72 %**	**6,84 %**	**1,77 %**
Ergebnis nach Darlehensaufwand[2]	**7,03 %**	**5,44 %**	**4,36 %**	**1,72 %**	**7,65 %**	**– 12,33 %**
Währungsänderung[3]	– 0,51 %	9,11 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	21,74 %
Gesamtergebnis in Fondswährung[3]	**6,52 %**	**14,55 %**	**4,36 %**	**1,72 %**	**7,65 %**	**9,41 %**
II. Liquidität[4]						
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[5]						
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)						

1) Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.
2) Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.09.2007 bis 30.09.2008
3) Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.09.2007 bis 30.09.2008
4) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.09.2007 bis 30.09.2008
5) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.09.2007 bis 30.09.2008

Kapitalinformationen in TEUR (01. Oktober 2007 bis 30. September 2008)[1]

	CH direkt	CL direkt	DE direkt	FI direkt	FR direkt	JP direkt
Direkt gehaltene Immobilien	84.872	2.685	113.133	18.068	142.630	25.271
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0
Immobilien gesamt	84.872	2.685	113.133	18.068	142.630	25.271
davon eigenkapitalfinanziert	35.370	2.685	113.133	18.068	89.030	1.139
davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)	49.502	0	0	0	53.600	24.131
Liquidität						
Fondsvolumen (netto)						

1) Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatsendwerten (30.09.2007 bis 30.09.2008) berechnet. Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.

NL direkt	UK direkt	**Gesamt direkt**	AR indirekt	CA indirekt	CH indirekt	IT indirekt	PL indirekt	PT indirekt	US indirekt	**Gesamt indirekt**	**Gesamt**
7,18 %	7,17 %	**5,71 %**	10,34 %	13,80 %	5,59 %	7,32 %	6,82 %	0,00 %	8,44 %	**9,24 %**	**7,17 %**
– 0,82 %	– 1,09 %	**– 0,28 %**	– 1,80 %	– 6,63 %	– 0,42 %	– 1,54 %	– 2,43 %	– 5,25 %	– 1,97 %	**– 2,82 %**	**– 1,34 %**
6,36 %	**6,08 %**	**5,43 %**	**8,54 %**	**7,17 %**	**5,17 %**	**5,78 %**	**4,38 %**	**– 5,25 %**	**6,47 %**	**6,42 %**	**5,84 %**
0,19 %	2,74 %	**1,21 %**	7,38 %	5,38 %	0,35 %	1,73 %	– 0,02 %	0,00 %	0,68 %	**2,51 %**	**1,75 %**
– 0,23 %	– 0,63 %	**– 0,21 %**	– 3,36 %	– 0,14 %	0,00 %	– 0,56 %	– 1,41 %	0,00 %	– 0,02 %	**– 0,59 %**	**– 0,37 %**
– 0,55 %	0,00 %	**– 0,96 %**	0,00 %	– 2,38 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	– 0,68 %	**– 0,76 %**	**– 0,88 %**
5,77 %	**8,20 %**	**5,46 %**	**12,56 %**	**10,03 %**	**5,52 %**	**6,95 %**	**2,96 %**	**– 5,25 %**	**6,45 %**	**7,59 %**	**6,34 %**
6,71 %	**9,25 %**	**6,00 %**	**18,18 %**	**15,97 %**	**7,32 %**	**7,65 %**	**0,55 %**	**– 5,25 %**	**7,23 %**	**9,82 %**	**7,35 %**
0,00 %	– 6,41 %	**– 0,22 %**	5,12 %	– 4,40 %	0,04 %	0,00 %	9,14 %	0,00 %	– 3,82 %	**–0,61 %**	**– 0,36 %**
6,71 %	**2,84 %**	**5,78 %**	**23,30 %**	**11,58 %**	**7,36 %**	**7,65 %**	**9,69 %**	**– 5,25 %**	**3,42 %**	**9,22 %**	**6,99 %**
											3,71 %
											6,05 %
											5,21 %

NL direkt	UK direkt	**Gesamt direkt**	AR indirekt	CA indirekt	CH indirekt	IT indirekt	PL indirekt	PT indirekt	US indirekt	**Gesamt indirekt**	**Gesamt**
122.872	32.884	**454.857**	0	0	0	0	0	0	0	**0**	**454.857**
0	0	**0**	39.553	86.141	35.256	66.377	29.909	639	128.517	**346.839**	**346.839**
122.872	32.884	**454.857**	39.553	86.141	35.256	66.377	29.909	639	128.517	**346.839**	**801.696**
66.143	16.635	**304.149**	21.341	39.065	17.462	43.877	15.098	639	49.870	**166.011**	**470.160**
56.729	16.248	**150.708**	18.212	47.076	17.793	22.500	14.811	0	78.647	**180.827**	**331.536**
											212.545
											754.216

Renditen und Bewertung

Bewertung

Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagsbezogen. Über Beteiligungen gehaltene Immobilien werden anteilig, entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote, einbezogen. Wertschwankungen aufgrund von Währungskursänderungen sind in dieser Tabelle nicht erfasst. Sämtliche Fremdwährungspositionen wurden mit dem Devisenkurs vom 29. September 2008 bewertet.

Die gutachterlichen Verkehrswerte Portfolio in Höhe von 1.202.830 TEUR stellen das Immobilienvermögen des TMW Immobilien Weltfonds zum 30. September 2008 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten. Im Bau befindliche Immobilien werden mit dem derzeitigen Wert gemäß Vermögensaufstellung (Kaufpreisraten, Anschaffungsnebenkosten) berücksichtigt. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Übersicht die gutachterlichen Verkehrswerte der Immobilien angegeben. Die Differenz zwischen diesen Verkehrswerten und den in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Beteiligungswerten stellen weitere Bilanzpositionen in den Gesellschaften dar.

Die Position gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio in Höhe von 67.958 TEUR entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge. Bauvorhaben wurden in dieser Summe nicht berücksichtigt.

Die positiven/negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten. Die positiven Wertänderungen in Höhe von 10.837 TEUR betreffen einerseits die direkt gehaltenen Objekte „Karlstraße" in Deutschland, „Tour Vista" in Frankreich, „Centre Azur" in der Schweiz und sowohl

Informationen zu Wertänderungen in TEUR [1]

	CH direkt	CL direkt	DE direkt	FI direkt	FR direkt	JP direkt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	87.357	5.245	122.837	30.626	155.483	70.097
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio [2]	4.556	0	5.187	0	7.181	2.533
Positive Wertänderugen lt. Gutachten	668	0	80	0	3.400	0
Sonstige positive Wertänderungen	0	79	6	0	89	2.284
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	– 90	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen [3]	0	0	0	0	0	– 1.093
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	– 700	0	0	0	– 2.085	– 1.764
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	**668**	**0**	**– 10**	**0**	**3.400**	**0**
Sonstige Wertänderungen insgesamt [4]	**– 700**	**79**	**6**	**0**	**– 1.996**	**– 573**

1) Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.
2) Ohne im Bau befindliche Immobilien
3) Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern
4) Einschließlich der negativen Wertänderungen durch latente Steuern

„Koningshof“ als auch „Europoint III“ in den Niederlanden. Bei den indirekt gehaltenen Immobilien fanden positive Wertänderungen bei „Centro Meridiana“ in Italien, „Schützenstraße“ in der Schweiz, „112 Street“ und „Dundas Edward Center“ in Kanada sowie „Concord Terrace“ in den USA statt. Negative Nachbewertungen mit einem Gesamtwert von 103 TEUR betreffen das direkt gehaltene Objekt „Arte Fabrik“ in Deutschland und das indirekt gehaltene Objekt „Rolling Acres Plaza“ in den USA. Damit betragen die Wertänderungen laut Gutachten insgesamt 10.734 TEUR.

Die sonstigen positiven Wertänderungen in Höhe von 6.705 TEUR sowie die sonstigen negativen Wertänderungen in Höhe von 1.171 TEUR resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien bzw. Beteiligungen, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind Bewertungsgewinne und -verluste sowie Nachaktivierungen auf Grundstücke und Gebäude.

Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne werden separat in der Position negative Wertänderungen durch latente Steuern ausgewiesen. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 8.148 TEUR gebildet.

Die sonstigen Wertänderungen insgesamt in Höhe von - 2.614 TEUR beinhaltet alle sonstigen positiven/negativen Wertänderungen sowie die negativen Wertänderungen durch latente Steuern.

NL direkt	UK direkt	**gesamt direkt**	AR indirekt	CA indirekt	CH indirekt	IT indirekt	PL indirekt	PT indirekt	US indirekt	**gesamt indirekt**	**gesamt**
176.830	106.754	**755.230**	55.998	93.559	36.202	67.350	43.202	2.031	149.258	**447.600**	**1.202.830**
10.425	5.961	**35.843**	5.605	7.208	2.010	4.686	2.986	0	9.620	**32.115**	**67.958**
310	0	**4.458**	0	4.637	124	1.150	0	0	468	**6.379**	**10.837**
0	902	**3.360**	2.921	0	0	0	0	0	424	**3.345**	**6.705**
0	0	**– 90**	0	0	0	0	0	0	– 13	**– 13**	**– 103**
– 73	0	**– 1.166**	0	0	0	0	– 5	0	0	**– 5**	**– 1.171**
– 673	0	**– 5.222**	0	– 2.049	0	0	0	0	– 878	**– 2.926**	**– 8.148**
310	**0**	**4.368**	**0**	**4.637**	**124**	**1.150**	**0**	**0**	**455**	**6.366**	**10.734**
– 746	**902**	**– 3.028**	**2.921**	**– 2.049**	**0**	**0**	**– 5**	**0**	**– 453**	**414**	**– 2.614**

Vermietung

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(auf Basis des Jahresnettosollmietertrags)

	CH direkt [1]	CL direkt [2]	DE direkt [1]	FI direkt [2]	FR direkt [1]	JP direkt [1]
Büro	90,4 %		62,1 %		100,0 %	0,0 %
Handel, Gastronomie	4,0 %		11,4 %		0,0 %	93,7 %
Lager	0,0 %		0,0 %		0,0 %	0,0 %
Wohnen	0,0 %		0,0 %		0,0 %	6,3 %
Freizeit	0,0 %		12,0 %		0,0 %	0,0 %
Kfz-Stellplätze	5,6 %		5,2 %		0,0 %	0,0 %
Andere	0,0 %		9,3 %		0,0 %	0,0 %

1) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land
2) Projektentwicklung
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

Leerstand der Fondsimmobilien

(auf Basis des Jahresbruttosollmietertrags)

	CH direkt [1]	CL direkt [2]	DE direkt [1]	FI direkt [2]	FR direkt [1]	JP direkt [1]
Leerstand Büro	0,0 %		0,0 %		0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel, Gastronomie	3,9 %		0,0 %		0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager	0,0 %		0,0 %		0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %		0,0 %		0,0 %	2,6 %
Leerstand Freizeit	0,0 %		0,0 %		0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	1,7 %		0,0 %		0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere	0,0 %		0,0 %		0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	**94,4 %**		**100,0 %**		**100,0 %**	**97,4 %**

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

NL direkt [1]	UK direkt [1]	**Gesamt direkt [3]**	AR indirekt [4]	CA indirekt [4]	CH indirekt [4]	IT indirekt [4]	PL indirekt [4]	PT indirekt [2]	US indirekt [4]	**Gesamt indirekt [5]**	**Gesamt [6]**
92,5 %	100,0 %	**83,7 %**	100,0 %	82,7 %	88,5 %	0,0 %	16,2 %		81,1 %	**66,7 %**	**75,9 %**
0,0 %	0,0 %	**9,2 %**	0,0 %	1,9 %	0,0 %	59,2 %	0,0 %		17,5 %	**14,8 %**	**11,8 %**
0,0 %	0,0 %	**0,0 %**	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	83,8 %		0,0 %	**8,0 %**	**3,7 %**
0,2 %	0,0 %	**0,6 %**	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %		0,0 %	**0,0 %**	**0,3 %**
0,0 %	0,0 %	**1,7 %**	0,0 %	0,0 %	0,0 %	40,2 %	0,0 %		0,0 %	**6,1 %**	**3,7 %**
7,0 %	0,0 %	**3,4 %**	0,0 %	15,2 %	11,5 %	0,0 %	0,0 %		0,0 %	**3,8 %**	**3,6 %**
0,3 %	0,0 %	**1,4 %**	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,6 %	0,0 %		1,4 %	**0,6 %**	**1,0 %**

NL direkt [1]	UK direkt [1]	**Gesamt direkt [3]**	AR indirekt [4]	CA indirekt [4]	CH indirekt [4]	IT indirekt [4]	PL indirekt [4]	PT indirekt [2]	US indirekt [4]	**Gesamt indirekt [5]**	**Gesamt [6]**
0,0 %	0,0 %	**0,0 %**	1,2 %	1,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %		0,0 %	**0,6 %**	**0,3 %**
0,0 %	0,0 %	**0,6 %**	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,1 %	0,0 %		0,0 %	**0,1 %**	**0,3 %**
0,0 %	0,0 %	**0,0 %**	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %	0,0 %		0,0 %	**0,1 %**	**0,0 %**
0,2 %	0,0 %	**0,3 %**	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %		0,0 %	**0,0 %**	**0,2 %**
0,0 %	0,0 %	**0,0 %**	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %		0,0 %	**0,0 %**	**0,0 %**
0,0 %	0,0 %	**0,2 %**	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %		0,0 %	**0,0 %**	**0,1 %**
0,0 %	0,0 %	**0,0 %**	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %		0,0 %	**0,0 %**	**0,0 %**
99,8 %	**100,0 %**	**98,9 %**	**98,8 %**	**98,7 %**	**100,0 %**	**98,4 %**	**100,0 %**		**100,0 %**	**99,2 %**	**99,1 %**

Vermietung

Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

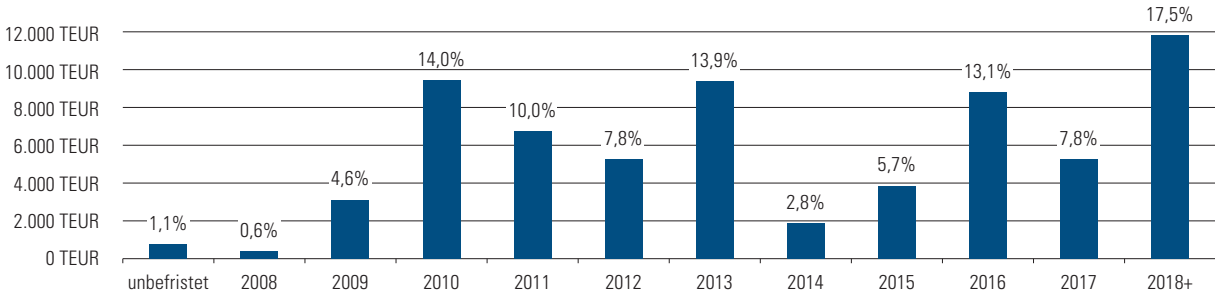
auf Basis des Jahresnettosollmietertrags [1]

	CH direkt [2]	CL direkt [3]	DE direkt [2]	FI direkt [3]	FR direkt [2]	JP direkt [2]
unbefristet	0,6 %		0,0 %		0,0 %	0,0 %
2008	0,0 %		0,0 %		0,0 %	0,0 %
2009	0,0 %		0,7 %		0,0 %	2,9 %
2010	46,3 %		0,0 %		5,1 %	0,0 %
2011	1,3 %		7,0 %		0,0 %	0,0 %
2012	0,0 %		0,0 %		0,0 %	0,0 %
2013	0,0 %		0,0 %		94,9 %	0,0 %
2014	0,0 %		12,3 %		0,0 %	0,0 %
2015	0,0 %		6,7 %		0,0 %	17,8 %
2016	0,0 %		47,0 %		0,0 %	75,9 %
2017	0,0 %		4,2 %		0,0 %	0,0 %
2018 +	45,8 %		22,1 %		0,0 %	0,0 %

1) Die Summe der Prozentzahlen zu den Restlaufzeiten in jeder Spalte ergibt nur dann 100,0 %, wenn in dieser Spalte keine Leerstände ausgewiesen werden.
2) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land
3) Projektentwicklung
4) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien
5) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen) im einzelnen Land
6) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)
7) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag des Fonds

Restlaufzeiten der Mietverträge gesamt

auf Basis des Jahresnettosollmietertrags



NL direkt [2]	UK direkt [2]	**Gesamt direkt [4]**	AR indirekt [5]	CA indirekt [5]	CH indirekt [5]	IT indirekt [5]	PL indirekt [5]	PT indirekt [3]	US indirekt [5]	**Gesamt indirekt [6]**	**Gesamt [7]**
0,2 %	0,0 %	**0,1 %**	0,0 %	10,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %		0,0 %	**2,1 %**	**1,1 %**
2,4 %	0,0 %	**0,7 %**	1,7 %	0,3 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %		0,0 %	**0,5 %**	**0,6 %**
5,4 %	0,0 %	**1,8 %**	33,3 %	5,2 %	0,0 %	7,2 %	0,0 %		0,0 %	**7,9 %**	**4,6 %**
12,6 %	41,1 %	**17,3 %**	38,4 %	9,9 %	0,0 %	6,6 %	0,0 %		1,7 %	**10,2 %**	**14,0 %**
39,1 %	0,0 %	**12,1 %**	25,2 %	7,5 %	0,0 %	7,7 %	0,0 %		1,7 %	**7,6 %**	**10,0 %**
37,0 %	0,0 %	**10,3 %**	0,0 %	13,9 %	0,0 %	11,9 %	0,0 %		0,7 %	**4,8 %**	**7,8 %**
2,0 %	0,0 %	**20,8 %**	0,0 %	5,6 %	0,0 %	30,5 %	0,0 %		0,0 %	**5,7 %**	**13,9 %**
0,0 %	0,0 %	**1,7 %**	0,0 %	2,7 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %		11,1 %	**4,2 %**	**2,8 %**
0,0 %	0,0 %	**2,3 %**	0,0 %	1,4 %	0,0 %	1,0 %	0,0 %		29,6 %	**9,7 %**	**5,7 %**
0,0 %	0,0 %	**12,3 %**	0,0 %	8,2 %	0,0 %	8,9 %	0,0 %		35,4 %	**14,1 %**	**13,1 %**
0,0 %	0,0 %	**0,6 %**	0,0 %	1,6 %	100,0 %	22,8 %	0,0 %		19,3 %	**16,2 %**	**7,8 %**
1,1 %	58,9 %	**18,8 %**	0,0 %	30,6 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %		0,6 %	**15,9 %**	**17,5 %**

Rolling Acres Plaza, The Villages (Florida), USA

Vermietung

Überblick über die zehn größten Mieter
(auf Basis des Jahresnettosollmietertrags)

	Name	Objektname(n)	Branche	Jahres-nettosollmietertrag in % des Portfolios
1.	Orbital Sciences Corp.	Loudoun (Campus I, II & III), USA	Technologie und Software	7,01
2.	Reed Expositions France SAS	Tour Vista, Frankreich	Sonstige Branchen	5,84
3.	Gemeente Rotterdam	Europoint, Niederlande	Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	5,63
4.	Eurogroup	Tour Vista, Frankreich	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	5,24
5.	Raben Polska Sp zoo	Gadki / Grodzisk Mazowiecki, Polen	Automobil und Transport	4,42
6.	Deloitte SE	Crystal Tower, Niederlande	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	4,30
7.	Fulbright & Jaworski	Fleet Street, Großbritannien	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	3,80
8.	Deutsche Bahn AG	Karlstraße, Deutschland	Automobil und Transport	3,59
9.	UBS (Mietgarantie)	Fleet Street, Großbritannien	Banken, banknahe Mieter und Finanzdienstleister	3,53
10.	Etat de Genève, Direction des bâtiments	Centre Azur, Schweiz	Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	3,41

Centre Azur, Genf, Schweiz

Branchenstruktur der Top-3-Mieter[1] aller TMW Immobilien Weltfonds Objekte

Branche	in %
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	18,6 %
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	15,3 %
Technologie- und Softwareunternehmen	14,2 %
Banken, banknahe Mieter und Finanzdienstleister	11,6 %
Automobil und Transport	10,9 %
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	7,4 %
Versorger und Telekommunikation	3,9 %
Medien und Unterhaltung	3,6 %
Bauunternehmen	1,7 %
Hotel und Gastronomie	0,4 %
Privatpersonen	0,1 %
Sonstige Branchen	12,2 %

Risikostruktur[2] der Top 3 Mieter aller TMW Immobilien Weltfonds Objekte
(auf Basis des Jahresnettosollmietertrags)

Risikokategorie	in %
1 (Bonität sehr gut, Risiko minimal)	31,1 %
2 (Bonität gut, Risiko gering/normal)	36,2 %
3 (Bonität befriedigend, Risiko normal/größer)	16,2 %
4 (Bonität eingeschränkt, Risiko hoch/sehr hoch)	5,2 %
0 (Insolvenzverfahren / Geschäftsbetrieb eingestellt)	0,4 %
– (Unbestimmt / Undefinierbar)[3]	10,9 %

1) Die Mieteinnahmen aller Top-3-Mieter (je Objekt) entsprechen 80,3 % des Jahresnettosollmietertrags des TMW Immobilien Weltfonds.
2) Rating zum Oktober 2008
3) hiervon staatliche oder medizinische Einrichtungen 10,2 %

Europoint III, Rotterdam, Niederlande

Transparenz

Der Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) hat im Januar 2006 zur Verbesserung der Transparenz der Offenen Immobilienfonds ein Maßnahmenpaket vorgestellt, das durch die freiwillige Selbstverpflichtung der BVI-Mitglieder umgesetzt werden soll.

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

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

Die Forderung nach Ausweis der Einzelverkehrswerte sowie der tatsächlichen und gutachterlich ermittelten nachhaltigen Mieteinnahmen für jedes Objekt erfüllt der TMW Immobilien Weltfonds bereits seit seiner Auflage im Juni 2005. Mit der Veröffentlichung der statistischen Vergleichsdaten des Sachverständigenausschusses für jede Immobilie geht der TMW Immobilien Weltfonds sogar noch einen großen Schritt weiter. Diese Daten sind im Internet unter www.weltfonds.de abrufbar und schaffen dadurch noch mehr Transparenz.

Darüber hinaus veröffentlicht der TMW Immobilien Weltfonds zahlreiche aktuelle Daten in seinen Monatsberichten, die ebenfalls unter www.weltfonds.de abzurufen sind. Darin sind u. a. Angaben über Mittelzu- und -abflüsse sowie die Liquiditäts- und Investitionsquote enthalten.

Der BVI schlägt vor, dass latente Gewinnsteuern auf ausländische Immobilien verbindlich in einheitlicher Höhe festgelegt werden. Der TMW Immobilien Weltfonds stellt bereits seit Auflage 100,0 % der erwarteten anfallenden latenten ausländischen Steuern zurück.

Der TMW Immobilien Weltfonds geht mit diesen freiwilligen Maßnahmen schon heute über die Forderungen des BVI hinaus und wurde in der Vergangenheit mehrfach für seine Transparenz ausgezeichnet.

SCOPE AWARD

Winner 2008

Special Award Transparenz

Ausblick

Portfoliostrategie

Das Immobilienportfolio des TMW Immobilien Weltfonds wird gemäß der Anlagestrategie im laufenden Geschäftsjahr weiter aufgebaut. Dabei werden insbesondere Märkte mit größeren Preiskorrekturen genau beobachtet, um die sich daraus ergebenden Chancen zu nutzen. So hat der Fonds z. B. im vergangenen Geschäftsjahr seine erste Investition in Großbritannien getätigt, wo noch nach weiteren Zukäufen gesucht wird. Aber auch in Spanien oder den USA sind weitere antizyklische Investitionen vorstellbar, vorausgesetzt das Preisniveau ist attraktiv und die unmittelbaren Vermietungsrisiken sind begrenzt.

Ein wichtiger Bestandteil der Anlagestrategie ist die weitere Risikostreuung innerhalb des Immobilienportfolios. Dazu wird eine möglichst breite Diversifikation der Investitionen in verschiedene Länder und Nutzungsarten verfolgt. Geografisch bestehen 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- auch Einzelhandels- und ggf. Wohnimmobilien im Fokus.

Bei allen Neuerwerbungen wird großer Wert auf stabile, laufende Mieterträge gelegt. Damit soll dem Interesse der Anleger nach einer attraktiven Fondsperformance und einer möglichst hohen Ausschüttung Rechnung getragen werden.

Neues Investmentgesetz

Wie bereits im vergangenen Geschäftsjahr angekündigt wird der Fonds per 15. Februar 2009 auf das neue Investmentgesetz umgestellt. Damit kann er die erweiterten Investitionsmöglichkeiten wie z. B. steuereffiziente, doppelstöckige Beteiligungsstrukturen – insbesondere im Ausland – nutzen. Ankaufsgutachten müssen zukünftig von einem unabhängigen Sachverständigen durchgeführt werden, der nicht mehr dem Sachverständigenausschuss des Fonds angehören darf. Dabei ist nicht mehr der Gutachterwert, sondern der Kaufpreis in den Fonds einzustellen. Die Kaufnebenkosten müssen zukünftig über maximal zehn Jahre abgeschrieben werden.

Abgeltungssteuer

Erläuterungen zu den Auswirkungen der Einführung der Abgeltungssteuer sind im Kapitel „Steuerliche Hinweise“ enthalten. Fondsanteile, die vor dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, können nach einem Jahr grundsätzlich weiterhin steuerfrei veräußert werden. Positiv – auch für zukünftige Anleger – ist die Absenkung des persönlichen Steuersatzes auf 25,0 % für steuerpflichtige Erträge und der Wegfall des so genannten Progressionsvorbehaltes auf ausländische Erträge. Außerdem ist ein Verkaufsgewinn von im Inland belegenen Immobilien nach zehn Jahren weiterhin steuerfrei, soweit er an die Anleger ausgeschüttet wird.

Für das entgegengebrachte Vertrauen dankt Ihnen die Geschäftsleitung auch im Namen aller Mitarbeiter. Wir werden uns auch in Zukunft bemühen, Ihre Erwartungen zu erfüllen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH

Jobst Beckmann | Sebastian Lohmer | Dr. Ulrich Nack

München, im Dezember 2008

Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds

	30. September 2008	30. September 2007	30. September 2006	
Immobilien	**755.230**	389.247	279.800	TEUR
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	**238.884**	102.529	66.161	TEUR
Liquiditätsanlagen	**369.780**	136.903	31.077	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	**77.441**	70.095	5.981	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	**– 383.269** [1]	– 173.042 [2]	– 97.415 [3]	TEUR
Fondsvermögen	**1.058.066**	525.732	285.604	TEUR
Nettomittelzufluss im Berichtszeitraum	**512.705**	229.467	244.714	TEUR
Umlaufende Anteile	**19.390.394**	9.753.349	5.345.576	Stück
Anteilwert	**54,57**	53,90	53,43	EUR
Ausschüttung je Anteil	**2,29**	2,05	2,70	EUR
Tag der Ausschüttung	**14. Januar 2009**	09. Januar 2008	10. Januar 2007	

1) Darin enthalten sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 16.516 TEUR enthalten.
2) Darin enthalten sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 8.154 TEUR enthalten.
3) Darin enthalten sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.824 TEUR enthalten.

Centro Meridiana, Bologna, Italien

Entwicklung der Renditen

	30.09.2008	30.09.2007	30.09.2006
I. Immobilien			
Bruttoertrag [1]	**7,2 %**	7,8 %	7,2 %
Bewirtschaftungsaufwand [1]	**– 1,4 %**	– 1,4 %	– 0,7 %
Nettoertrag [1]	**5,8 %**	6,4 %	6,5 %
Wertänderungen [1]	**1,8 %**	3,2 %	2,5 %
Ausländische Ertragssteuern [1]	**– 0,4 %**	– 0,2 %	– 0,5 %
Ausländische latente Steuern [1]	**– 0,9 %**	– 1,3 %	– 1,4 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	**6,3 %**	8,1 %	7,1 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand [2]	**7,4 %**	10,6 %	8,3 %
Währungsänderung [2]	**– 0,4 %**	– 0,1 %	– 0,4 %
Gesamtergebnis in Fondswährung [2]	**7,0 %**	10,5 %	7,9 %
II. Liquidität [3]	**3,7 %**	3,7 %	2,2 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [4]	**6,1 %**	8,7 %	6,6 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	**5,2 %**	6,2 %	5,1 %

1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds
2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds
3) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds
4) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR	**EUR**
Fondsvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres			**525.731.840,01**
Ausschüttung für das Vorjahr			– 19.994.365,45
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			107.797,20
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		617.113.922,80	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		– 104.408.814,91	
Nettomittelzufluss			512.705.107,89
Ertragsausgleich			– 10.744.084,03
Ordentlicher Nettoertrag			39.892.566,79
Realisierte Gewinne			
abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
bei Liquiditätsanlagen		4.566.912,94	
Wertveränderungen Vorjahre		– 2.446.444,02	
			2.120.468,92
(davon in Fremdwährung	0,00)		
Realisierte Verluste			0,00
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne			
bei Immobilien		3.419.581,99	
(davon in Fremdwährung	1.935.208,39)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		10.048.960,32	
(davon in Fremdwährung	7.462.728,70)		
			13.468.542,31
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste			
bei Immobilien		– 2.079.794,10	
(davon in Fremdwährung	– 1.559.524,10)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 2.553.821,49	
(davon in Fremdwährung	– 2.534.687,97)		
			– 4.633.615,59
Währungskursveränderungen			
bei Immobilien		– 1.290.139,57	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		352.819,17	
bei Liquiditätsanlagen		348.761,45	
			– 588.558,95
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres			**1.058.065.699,10**

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Im Berichtszeitraum entfallen die Fremdwährungspositionen auf die unter der Vermögensaufstellung auf Seite 117 angegebenen Währungen. Die Nettowertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Immobilien und Beteiligungen beinhalten die Zuführung zu Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne in Höhe von 8.148 TEUR.

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Durch den Verkauf der Anteile an dem Geldmarkt-Sondervermögen „DWS Institutional Money plus" wurde ein Gewinn in Höhe von 4.567 TEUR realisiert. Nach Abzug der nicht realisierten Gewinne des Vorjahres in Höhe von 2.447 TEUR verbleibt für das abgelaufene Geschäftsjahr ein Gewinn von 2.120 TEUR.

Durch die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften flossen dem Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr Erträge in Höhe von insgesamt 9.886 TEUR zu. Sie verteilen sich mit 5.306 TEUR auf die kanadische Beteiligung, mit 4.319 TEUR auf die Beteiligungen in den USA, mit 190 TEUR auf die italienische Beteiligung und mit 71 TEUR auf die Beteiligung in Argentinien. Durch die Ausschüttung der Erträge erfolgte eine Umqualifizierung von nicht realisiertem Ergebnis in ordentliches Ergebnis, welches für die jährliche Ertragsausschüttung an die Anleger zur Verfügung steht.

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Fondsvermögens:

Bei der Ausschüttung für das Vorjahr handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter „Berechnung der Ausschüttung").

Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurde.

Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.

Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um diese Ertragsausgleichsbeträge gekürzt und damit auf die Vermögensveränderung reduziert. Im Ergebnis führt der Ertragsausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag je Anteil nicht durch Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen beeinflusst wird.

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

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

Die realisierten Verluste werden analog zu den realisierten Gewinnen ermittelt.

Die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderung der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen, Einwertungsgewinne sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien bzw. Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder der Auflösung von Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, Kostenerstattungen oder dem Erwerb von Zusatzflächen. Darüber hinaus erhöhen thesaurierte Erträge bei Beteiligungen an

Immobilien-Gesellschaften den nicht realisierten Gewinn. Soweit anlässlich der zukünftigen Veräußerung von ausländischen Immobilien und Beteiligungen Rückstellungen für Gewinnsteuern gebildet werden, mindert sich der nicht realisierte Gewinn.

Die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Das zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne Ausgeführte gilt entsprechend.

Bei Währungskursveränderungen ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist – bewertet mit dem Berichtsperiodenendkurs – in der Nettowertveränderung nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien, bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und bei Liquiditätsanlagen enthalten. Bei im Berichtsjahr erworbenen Vermögensanlagen ist die Differenz aus der Bewertung mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Aktivierung und dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode angegeben.

Des Weiteren werden hier Wertveränderungen der offenen Derivatgeschäfte innerhalb der Berichtsperiode berücksichtigt sowie realisierte Gewinne und Verluste aus im Berichtszeitraum geschlossenen Derivatgeschäften.

Karlstraße, Frankfurt, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 30. September 2008

	EUR	EUR	**EUR**	**Anteil am Fondsvermögen in %**
I. Immobilien (siehe Seite 122–123)				
1. Geschäftsgrundstücke		625.923.393,07		59,16
(davon in Fremdwährung	264.208.393,07)			
2. Geschäftsgrundstücke im Zustand der Bebauung		129.306.556,25		12,22
(davon in Fremdwährung	5.245.243,93)			
Summe der Immobilien			**755.229.949,32**	**71,38**
(davon in Fremdwährung	269.453.637,00)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seite 124–129)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		238.884.469,37		
(davon in Fremdwährung	189.947.822,02)			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			**238.884.469,37**	**22,58**
(davon in Fremdwährung	189.947.822,02)			
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 119)				
1. Bankguthaben		369.779.518,80		
(davon in Fremdwährung	13.429.364,61)			
2. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe der Liquiditätsanlagen			**369.779.518,80**	**34,95**
(davon in Fremdwährung	13.429.364,61)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		11.614.430,75		
(davon in Fremdwährung	3.411.786,39)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		43.746.307,24		
(davon in Fremdwährung	43.746.307,24)			
3. Zinsansprüche		1.237.203,71		
(davon in Fremdwährung	572.618,69)			
4. Andere		20.842.681,28		
(davon in Fremdwährung	5.598.699,36)			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			**77.440.622,98**	**7,32**
(davon in Fremdwährung	53.329.411,68)			
Summe I.–IV.			**1.441.334.560,47**	**136,23**
(davon in Fremdwährung	526.160.235,31)			

	EUR	EUR	**EUR**	**Anteil am Fondsvermögen in %**
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		329.859.359,01		
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	329.859.359,01			
(insgesamt in Fremdwährung	203.945.759,01)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		8.824.765,10		
(davon in Fremdwährung	8.524.765,10)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		14.909.967,70		
(davon in Fremdwährung	8.293.252,64)			
4. anderen Gründen		11.089.456,13		
(davon in Fremdwährung	1.525.838,79)			
Summe der Verbindlichkeiten			**364.683.547,94**	**34,47**
(davon in Fremdwährung	222.289.615,54)			
VI. Rückstellungen			**18.585.313,43**	**1,76**
davon für latente Steuern	16.515.511,50			
(insgesamt in Fremdwährung	8.981.832,08)			
Summe V.–VI.			**383.268.861,37**	**36,23**
(davon in Fremdwährung	231.271.447,62)			
Fondsvermögen			**1.058.065.699,10**	**100,00**
Anteilwert (EUR)			54,57	
Umlaufende Anteile (Stück)			19.390.394	

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

Devisenkurse 29.09.2008:	
Schweizer Franken	1 EUR = 1,58556 CHF
Chilenische Pesos	1 EUR = 772,70905 CLP
Chilenische Unidades de Fomento	1 EUR = 0,03680 UF
Argentinische Pesos	1 EUR = 4,46735 ARS
Singapur-Dollar	1 EUR = 2,05504 SGD
Britische Pfund	1 EUR = 0,79622 GBP
Japanische Yen	1 EUR = 152,21801 JPY
Kanadische Dollar	1 EUR = 1,49195 CAD
US-Dollar	1 EUR = 1,43292 USD
Polnische Zloty	1 EUR = 3,39378 PLN

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Ende des dritten vollen Geschäftsjahres erhöhte sich das Nettofondsvermögen von 525.732 TEUR (Stand 30. September 2007) um 532.334 TEUR auf 1.058.066 TEUR per 30. September 2008. Per Saldo wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 9.637.045 neue Anteile ausgegeben. Bei einem Anteilumlauf von 19.390.394 Anteilen errechnet sich zum 30. September 2008 ein Anteilwert in Höhe von 54,57 EUR.

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen des TMW Immobilien Weltfonds erhöhte sich im Berichtszeitraum durch den Erwerb von neun Immobilien (davon fünf Bauvorhaben), durch jährliche Nachbewertungen und Währungskursveränderungen von 389.247 TEUR um 365.983 TEUR auf 755.230 TEUR. Davon entfallen 625.923 TEUR auf Geschäftsgrundstücke und 129.307 TEUR auf Geschäftsgrundstücke im Zustand der Bebauung.

Die insgesamt zehn direkt gehaltenen Geschäftsgrundstücke befinden sich in Deutschland, Frankreich, den Niederlanden, der Schweiz, Großbritannien und Japan. Mit einem Gesamtwert von 144.845 TEUR hält der Fonds in den Niederlanden die Büroimmobilien „Koningshof" in Amsterdam, „Europoint III" in Rotterdam und „Crystal Tower" in Amsterdam. In Frankreich beträgt der Verkehrswert der Immobilie „Tour Vista" in Puteaux/Paris 126.000 TEUR. In Großbritannien ist der Fonds mit der Immobilie „Fleet Street" in London mit umgerechnet 106.754 TEUR investiert. Des Weiteren werden zwei gemischt genutzte Gewerbeimmobilien in Deutschland gehalten, die „Karlstraße" in Frankfurt am Main und die „Arte Fabrik" in München mit einem Gesamtwert von 90.870 TEUR. Der Verkehrswert von „Centre Azur" in Genf beträgt umgerechnet 87.357 TEUR, die Werte der beiden japanischen Immobilien insgesamt 70.097 TEUR.

Zum 30. September 2008 betragen die bezahlten Baukosten der Geschäftsgrundstücke im Zustand der Bebauung insgesamt 129.307 TEUR. Dabei erhöhte sich der Verkehrswert des Bauvorhabens „Mövenpick Hotel" in Düsseldorf von 15.745 TEUR auf nun 31.967 TEUR. Neu erworben wurden die Bauvorhaben „Felix de Amesti" in Chile (5.245 TEUR), „Emerald" in Helsinki, Finnland (30.626 TEUR) und „Kromme Schaft" in Houten, Niederlande (31.986 TEUR). Des Weiteren betragen die bezahlten Baukosten für zwei neue Projektentwicklungen in Frankreich 28.306 TEUR für „Tour Gallieni" in Bagnolet bzw. 1.177 TEUR für „L'Avancée" in Créteil.

Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens finden Sie auf den Seiten 122 bis 125.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Geschäftsjahr 2007/2008 erwarb der TMW Immobilien Weltfonds vier Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Argentinien, Portugal, Polen und den USA mit einem Gesamtwert von 118.591 TEUR. Insgesamt erhöhte sich das Beteiligungsvermögen von 102.529 TEUR um 136.355 TEUR auf 238.884 TEUR zum Stichtag.

Der Verkehrswert der US-amerikanischen Beteiligungen beträgt zum Stichtag umgerechnet 67.954 TEUR und setzt sich aus drei 99,5 %-Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zusammen, wobei der Wert der Beteiligung „TMW Weltfonds Loudon L.P." 45.261 TEUR, von „TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P." 10.536 TEUR und von „TMW Weltfonds 1500 Concord Terrace L.P." 12.157 TEUR beträgt. Zusätzlich hält der Fonds weiterhin die 99,99 %-Beteiligung in Kanada „TMW Weltfonds Canada 1 L.P." mit einem Verkehrswert von 35.843 TEUR, die 100,0 %-Beteiligung in der Schweiz „EuroSelect Pfäffikon SZ AG" mit einem Verkehrswert von 5.708 TEUR und die 100,0 %-Beteiligung in Italien „Raptor S.r.l." mit einem Verkehrswert von 46.906 TEUR.

Im Geschäftsjahr neu erworben wurde neben der Beteiligung in Portugal „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários, S.A" mit einem Wert zum Stichtag von 2.031 TEUR, die Beteiligung in Argentinien „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A." mit einem Wert von 49.033 TEUR sowie die Beteiligung „Simona Investments Sp.z o.o." in Warschau mit einem Wert von 31.409 TEUR.

Einzelangaben zu den Beteiligungsgesellschaften sowie zu den in diesen gehaltenen Immobilien werden auf den Seiten 124 bis 129 dargestellt.

Liquiditätsanlagen

Nach dem Verkauf der Investmentanteile an dem Geldmarkt-Sondervermögen entfällt der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 369.780 TEUR vollständig auf Bankguthaben. Davon befinden sich 354.123 TEUR auf laufenden Bankkonten, 10.991 TEUR auf Mieteingangs- bzw. Betriebskostenkonten sowie 4.824 TEUR auf Kautionskonten. Des Weiteren bestehen Forderungen wegen Anteilabsatz in Höhe von 17 TEUR und Verbindlichkeiten in Höhe von 175 TEUR aus unterwegsbefindlichen Geldern.

Die Bankguthaben betreffen mit 21.290 TEUR das Ausland und davon mit 7.861 TEUR Euro-Teilnehmerstaaten. Daneben werden umgerechnet 5.570 TEUR japanische Yen, 3.381 TEUR kanadische Dollar, 2.563 TEUR US-Dollar, 1.603 TEUR britische Pfund und 312 TEUR in Schweizer Franken gehalten.

Per 30. September 2008 weist der TMW Immobilien Weltfonds eine Bruttoliquidität von 34,9 % aus. Nach Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 231.915 TEUR, der Mittel für die nächste Ertragsausschüttung in Höhe von 44.404 TEUR sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3.295 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 90.165 TEUR bzw. 8,5 % des Fondsvermögens.

Sonstige Vermögensgegenstände

Zum Stichtag belaufen sich die sonstigen Vermögensgegenstände auf insgesamt 77.441 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 11.614 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Mietforderungen über 4.114 TEUR sowie aus Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 7.579 TEUR zusammen. Abzuziehen sind Verbindlichkeiten in Höhe von 79 TEUR aufgrund von ausgeführten Überweisungen zwischen Buchungsschluss der Hausverwaltungen und Stichtag des Fonds.

Die von den Mietern erhaltenen Vorauszahlungen in Höhe von 969 TEUR sind in der Position V. (Abs. 3. „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“) enthalten.

Aufgrund der Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften bestehen Forderungen an Immobilien-Gesellschaften über 43.746 TEUR. Davon betreffen 12.946 TEUR die Gesellschaft „EuroSelect Pfäffikon SZ AG“ in der Schweiz, 21.448 TEUR die Gesellschaft „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.“ in Kanada und 9.351 TEUR die Gesellschaft „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A.“ in Argentinien.

Zum Stichtag betragen die Zinsansprüche insgesamt 1.237 TEUR. Sie setzen sich aus Zinsforderungen gegenüber Banken (664 TEUR) und gegenüber den Immobilien-Gesellschaften (573 TEUR) zusammen. Von diesen betreffen die Immobilien-Gesellschaft in der Schweiz 37 TEUR und die Gesellschaften in Kanada und in Argentinien jeweils 268 TEUR.

Die Position Andere in Höhe von 20.843 TEUR umfasst im Wesentlichen Vorsteuerforderungen über 12.381 TEUR, Anschaffungsnebenkosten für geplante Akquisitionen über 5.858 TEUR, Forderungen an das Finanzamt über 1.205 TEUR und sonstige Forderungen über 610 TEUR. Darüber hinaus bestehen Forderungen in Höhe von 789 TEUR aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte. Weitere Informationen zur Währungssicherung können den Kapiteln „Währungsrisiken und Währungssicherung“ sowie „Bestand der Liquidität“ auf den Seiten 92 und 130 entnommen werden.

Die gesamte Position Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 77.441 TEUR betrifft mit 70.796 TEUR das Ausland, davon wiederum 17.467 TEUR Euro-Teilnehmerstaaten und 53.329 TEUR Länder mit verschiedenen Währungen. Diese setzen sich größtenteils aus kanadischen Dollar (22.503 TEUR), aus Schweizer Franken (13.841 TEUR), aus argentinischen Pesos (9.947 TEUR) und aus britischen Pfund (2.837 TEUR) zusammen. Des Weiteren werden insgesamt 4.201 TEUR in US-Dollar, japanischen Yen und in Singapur-Dollar gehalten.

Verbindlichkeiten

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 201.010 TEUR auf nun 364.684 TEUR. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Darlehen und Währungskursände-

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

rungen (178.085 TEUR), Restverbindlichkeiten aus dem Kauf von Immobilien und Beteiligungen (6.440 TEUR) und Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (9.640 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 329.859 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien im Ausland aufgenommen wurden. Davon entfallen 33,2 % auf Euro-Darlehen, 66,8 % auf Fremdwährungsdarlehen. Detaillierte Angaben zu diesen Krediten sowie zu den auf Beteiligungsebene aufgenommenen Darlehen finden Sie unter „Kreditmanagement" auf den Seiten 86 bis 91.

Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben bestehen zum Stichtag in Höhe von insgesamt 8.825 TEUR und setzen sich im Wesentlichen sowohl aus dem Erwerb der Beteiligungen in der Schweiz (2.078 TEUR) und Argentinien (2.304 TEUR) als auch der direkt gehaltenen Immobilie in Großbritannien (3.864 TEUR) zusammen.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung über 14.910 TEUR setzt sich aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 6.599 TEUR und noch nicht bezahlten Rechnungen für Betriebskosten in Höhe von 2.519 TEUR zusammen. Des Weiteren sind Verbindlichkeiten wegen Mietkautionszahlungen über 4.823 TEUR sowie Mietabgrenzungen in Höhe von 969 TEUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen betragen zum Stichtag insgesamt 11.089 TEUR. Darin enthalten sind Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken des ausländischen Immobilienvermögens durch Devisentermingeschäfte (5.372 TEUR). Des Weiteren bestehen Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen über 1.518 TEUR, Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Fondsverwaltung und der Depotbank über 575 TEUR sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 2.972 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 652 TEUR und resultieren aus der laufenden Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien.

Von den gesamten Verbindlichkeiten entfallen 361.719 TEUR auf das Ausland, davon 134.057 TEUR auf das Euro-Ausland und 227.662 TEUR auf Länder mit anderen Währungen.

Rückstellungen

Zum 30. September 2008 beträgt der Gesamtbetrag der Rückstellungen 18.585 TEUR und enthält mit 16.516 TEUR größtenteils Rückstellungen für latente Steuern auf zukünftige Veräußerungsgewinne von im Ausland gelegenen Immobilien. Des Weiteren bestehen Steuerrückstellungen in Höhe von 1.876 TEUR auf noch zu zahlende Ertragsteuern für im Ausland erzielte Einkommen. Für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten wurden insgesamt 103 TEUR zurückgestellt. Des Weiteren bestehen Rückstellungen für Instandhaltung der Objekte „Arte Fabrik" in München und „Koningshof" in Amsterdam in Höhe von 90 TEUR.

Bei ausländischen direkt gehaltenen Immobilien sowie indirekt gehaltenen Immobilien in Kanada und den USA werden Rückstellungen für latente Steuern zu 100,0 % gebildet. Die Höhe wird durch den Unterschied zwischen dem aktuellen Verkehrswert und dem steuerlichen Buchwert, multipliziert mit dem jeweils zurzeit gültigen Steuersatz, berechnet.

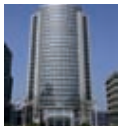
Die Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 16.516 TEUR betreffen mit 5.200 TEUR das Objekt „Tour Vista" in Frankreich, mit 2.559 TEUR die Objekte in den Niederlanden, mit 1.612 TEUR das direkt gehaltene Objekt in der Schweiz und mit 1.896 TEUR die Objekte in Japan. Die Rückstellungen für die indirekt über Beteiligungen gehaltenen Immobilien betragen für die Objekte in Kanada 3.472 TEUR und die Objekte in den USA 1.777 TEUR.

Zusätzlich werden Rückstellungen für latente Steuern innerhalb der Beteiligungen in Italien und der Schweiz gebildet. Für die Immobilien-Gesellschaft „Raptor S.r.l." in Italien bestehen Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.798 TEUR. 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 wird. Das Fondsmanagement rechnet daher mit einer Belastung in Höhe von 50 % der latenten Steuern. Bei der Beteiligung „EuroSelect Pfäffikon SZ AG" in der Schweiz werden 100,0 % der Schweizer Grundstücksgewinnsteuer zurückgestellt, das entspricht zum Stichtag 378 TEUR.

Fleet Street, London, Großbritannien

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 Feilitzschstraße 4, 6; Franzstraße 7	G	33 % B 20 % G / H 26 % F 10 % K 11 % A	04 / 2006
4		Emerald **Finnland** 00380 Helsinki (Pitäjänmäki) Kutomotie 2	GB	–	12 / 2007
5		Tour Gallieni **Frankreich** 93170 Bagnolet (Paris) 78 / 80 / 82 Avenue du Général de Gaulle	GB	–	02 / 2008
6		L'Avancée **Frankreich** 94000 Créteil (Paris) 15 Avenue Fernand Pouillon, Rue Auguste Perret, Rue Clause Nicolas Ledoux	GB	–	12 / 2007
7		Tour Vista **Frankreich** 92800 Puteaux (Paris) 52–54 Quai de Dion Bouton	G	100 % B	12 / 2005
8		Crystal Tower **Niederlande** 1043 DP Amsterdam Orlyplein 10	G, E [3]	93 % B 7 % K	03 / 2008

Art des Grundstücks

G	Geschäftsgrundstück
W	Mietwohngrundstück
G / W	Gemischtgenutztes 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 30. September 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) [2]	11.056 m²	–	L, P
	geplante Fertigstellung ca. Anfang 2009	4.497 m²	–	–	–
	geplante Fertigstellung ca. Ende 2009	2.252 m²	–	–	–
	geplante Fertigstellung ca. Ende 2009	9.600 m²	–	–	–
	ca. 1972 / 2004–2007	6.993 m²	16.770 m² [3]	–	K, L, P
	2002	2.397 m² [4, 5]	20.353 m²	–	K, L, P

1) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag
2) Teileigentum
3) Änderung aufgrund von Nachbewertung
4) Erbbaurecht nach niederländischem Recht
5) 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

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [1]	Erwerbsdatum
9		Koningshof **Niederlande** 1062 EB / HE Amsterdam Delflandlaan 4, Schipluidenlaan 4 / 6 / 8	G [2], E [3]	88 % B 1 % W 9 % K 2 % A	06 / 2005
10		Kromme Schaft **Niederlande** 3991 AR Houten Kromme Schaft 3	GB	–	06 / 2008
11		Europoint III **Niederlande** 3029 AD/AK Rotterdam Galvanistraat 15, Marconistraat 12 (Bürogebäude) Benjamin Franklinstraat 4, Marconistraat 20 (Parkhaus)	G, E [3]	94 % B 6 % K	10 / 2005

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [1]	Erwerbsdatum
12		Felix de Amesti **Chile** Santiago de Chile Avenida Apoquindo Nr. 4501	GB	–	03 / 2008
13		85 Fleet Street **Großbritannien** London EC4P 4AJ 85 Fleet Street	G	100 % B	06 / 2008
14		Jingumae **Japan** Tokio 5-9-10 Jingumae, Shibuya-Ku	G/W	81 % G/H 19 % W	05/2008
15		Yamashita-cho **Japan** Yokohama 36-1/36-4 Yamashita-cho Naka-ku	G	100 % G/H	05 / 2008
16		Centre Azur **Schweiz** 1202 Genf Rue du Grand-Pré 64, 66	G	90 % B 4 % G / H 6 % K	09 / 2006

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 30. September 2008

Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
1966 / 1998–2002	6.047 m² [3]	13.432 m² [4]	–	L, P
geplante Fertigstellung ca. Anfang 2009	8.034 m²	–	–	–
ca. 1975/ 2001–2003	3.038 m² (Bürogebäude) [3] 2.836 m² (Parkhaus) [5]	31.092 m²	–	K, L, P

Stand 30. September 2008

Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
geplante Fertigstellung ca. Ende 2009	3.987 m²	–	–	–
1935 / 2007	1.457 m²	8.819 m²	–	K, L
2005	387 m²	484 m²	256 m²	K, L
1993	1.351 m²	5.673 m²	–	K, L, P
2005	6.259 m²	16.834 m²	–	K, L, P

1) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag
2) Aufgrund der geringen Wohnfläche im Verhältnis zur gewerblich genutzten Fläche erfolgt eine Einordnung als Geschäftsgrundstück.
3) Erbbaurecht nach niederländischem Recht
4) Änderung aufgrund von Nachbewertung
5) Teilerbbaurecht nach niederländischem Recht

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1]

Lfd. Nr.	Informationen zur Beteiligung		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum
17	Raptor S.r.l., Mailand Gesellschaftskapital[3]: 100.000 EUR Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafter-Darlehen: –		Centro Meridiana **Italien** 40033 Casalecchio di Reno (Bologna) / Meridiana Via Aldo Moro 16–66 Piazza Degli Etruschi 6–40	G	59 % G / H 40 % L 1 % F	10 / 2005
18	Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A, Quinta da Fonte Gesellschaftskapital[3]: 50.000 EUR Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafter-Darlehen: –		Espace & Explorer **Portugal** 1990-084 Lisboa Parque das Nações, Alameda dos Oceanos, Rua do Mar Vermelho (Lote no 10614; "Espace"), Rua da Polo Norte (Lote no 10613; "Explorer")	GB	–	02 / 2008

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

Lfd. Nr.	Informationen zur Beteiligung		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum
19	Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A. Gesellschaftskapital[3]: 12.000 ARS Beteiligungsquote: 96,0 %[5] Gesellschafter-Darlehen: 13.399.831 USD		Colonos Plaza **Argentinien** Buenos Aires Juana Manso N°305, Puerto Madero	G	100 % B	12 / 2007
20	TMW Weltfonds Canada 1 L.P., Ontario Gesellschaftskapital[3]: – Beteiligungsquote: 99,99 % Gesellschafter-Darlehen: 32.000.000 CAD		112th Street **Kanada** Edmonton Alberta AB T5K 2L6 10130 / 10160 – 112th Street	G	86 % B 14 % K	12 / 2006
21	TMW Weltfonds Canada 1 L.P., Ontario Gesellschaftskapital[3]: – Beteiligungsquote: 99,99 % Gesellschafter-Darlehen: 32.000.000 CAD		Dundas Edward Center **Kanada** Toronto Ontario M5G 1E2 123 Edward Street 180 Dundas Street	G	81 % B 3 % G / H 16 % K	12 / 2006

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 30. September 2008

	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
	1999, 2003	19.861 m² [4]	29.091 m²	–	L, P
	geplante Fertigstellung ca. 2009 bzw. 2010	3.724 m² bzw. 1.979 m²	–	–	–

Stand 30. September 2008

	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
	2001	4.652 m²	22.953 m²	–	K, L, P
	1978, 1980, 2003	6.273 m²	17.586 m²	–	K, L, P
	1964, 1978 / 1990, 2003	4.452 m²	39.610 m²	–	K, L, P

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 den Jahresnettosollmietertrag
3) Grundkapital, Stammkapital nach nationalem Recht des Sitzstaats
4) Darüber hinaus besteht Teileigentum an einem weiteren Gebäudeteil. Der dem Objekt zugeordnete Teileigentumsanteil ist nicht bekannt und kann nicht ermittelt werden.
5) Rechtliche Beteiligungsquote 96,0 %, wirtschaftliche Zurechnung 100,0 %.

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Informationen zur Beteiligung		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum
22	Simona Investments Sp.z o.o., Warschau Gesellschaftskapital[3]: 50.000 PLN Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafter-Darlehen: –		Logistikzentrum Gadki **Polen** 62-023 Gadki Ulica Poznanska 71	G, E[4]	20 % B 80 % L	01 / 2008
23	Simona Investments Sp.z o.o., Warschau Gesellschaftskapital[3]: 50.000 PLN Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafter-Darlehen: –		Logistikzentrum Grodzisk **Polen** 05-825 Grodzisk Mazowiecki Ulica Chrzanowska 7	G	11 % B 89 % L	01 / 2008
24	EuroSelect Pfäffikon SZ AG, Freienbach Gesellschaftskapital[3]: 100.000 CHF Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafter-Darlehen: 20.527.375,30 CHF		Schützenstraße **Schweiz** 8808 Pfäffikon (SZ) Schützenstraße 4/6	G, E[5]	88 % B 12 % K	09 / 2007
25	TMW Weltfonds 1500 Concord Terrace L.P., Delaware Gesellschaftskapital[3]: – Beteiligungsquote: 99,5 % Gesellschafter-Darlehen: –		Concord Terrace **USA** Sunrise, Florida 33323 1500 Concord Terrace/ N.W. 146th Avenue	G	100 % B	05 / 2006
26	TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P., Delaware Gesellschaftskapital[3]: – Beteiligungsquote: 99,5 % Gesellschafter-Darlehen: –		Rolling Acres Plaza **USA** The Villages, Florida 32159 600–690 US Highway 441 N	G	93 % G / H 7 % A	09 / 2006
27	TMW Weltfonds Loudoun L.P., Delaware Gesellschaftskapital[3]: – Beteiligungsquote: 99,5 % Gesellschafter-Darlehen: –		Orbital Sciences Campus **USA** 20166 Dullas (Sterling), VA 21819-21839 Atlantic Boulevard	G	100 % B	11 / 2007
28	TMW Weltfonds Loudoun L.P., Delaware Gesellschaftskapital[3]: – Beteiligungsquote: 99,5 % Gesellschafter-Darlehen: –		Broad Run Building E **USA** 20166 Dullas (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 30. September 2008

	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale
	1995–2002	144.938 m² 4.686 m² [4]	41.354 m²	–	K, L
	1998–2004	79.033 m²	29.214 m²	–	K
	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

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 den Jahresnettosollmietertrag
3) Grundkapital, Stammkapital nach nationalem Recht des Sitzstaats
4) Erbbaurecht nach polnischem Recht
5) Erbbaurecht nach Schweizer Recht

Bestand der Liquidität

I. Bestand der Investmentanteile

Stand 30. September 2008

	Käufe in Stück	Verkäufe in Stück	Bestand in Stück	Kurswert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
DWS Institutional Money plus	5.800	11.972	0	0,00	0,0

Colones Plaza, Buenos Aires, Argentinien

II. Bestand der Sicherungsgeschäfte

Stand 30. September 2008

Devisentermingeschäfte

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen

Während des Berichtszeitraums wurden keine Devisentermingeschäfte geschlossen. Es wurden somit weder Gewinne noch Verluste aus Devisentermingeschäften realisiert.

b) Offene Positionen Verkauf gegen TEUR

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag[1] in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
Kanadische Dollar				
	9.000 TCAD	6.037	6.132	– 95
	48.000 TCAD	30.769	32.705	– 1.936
	8.000 TCAD	5.351	5.451	– 100
Kanadische Dollar gesamt	**65.000 TCAD**	**42.157**	**44.288**	**– 2.131**
Schweizer Franken				
	52.670 TCHF	37.394	37.109	285
	2.625 TCHF	1.861	1.849	12
	25.500 TCHF	16.508	17.064	– 556
Schweizer Franken gesamt	**80.795 TCHF**	**55.763**	**54.562**	**– 259**
Japanische Yen				
	1.357.900 TJPY	8.662	9.105	– 443
	714.900 TJPY	4.560	4.794	– 233
Japanische Yen gesamt	**2.072.800 TJPY**	**13.222**	**13.899**	**– 676**
Britische Pfund				
	41.700 TGBP	50.096	50.740	– 644
Britische Pfund gesamt	**41.700 TGBP**	**50.096**	**50.740**	**– 644**
US-Dollar				
	37.000 TUSD	25.112	25.800	– 688
	51.200 TUSD	34.987	35.703	– 716
	15.300 TUSD	11.075	10.746	329
	14.360 TUSD	9.932	10.072	– 140
	6.841 TUSD	4.453	4.808	– 355
	2.000 TUSD	1.302	1.395	– 92
US-Dollar gesamt	**126.701 TUSD**	**86.861**	**88.524**	**– 1.662**
Vorläufiges Ergebnis gesamt				**– 5.372**

b) Offene Positionen Verkauf gegen TUSD

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TUSD	Kurswert Stichtag[1] in TUSD	Vorläufiges Ergebnis in TUSD
Chilenische Pesos				
	3.208.282 TCLP	6.841	5.711	1.130
Chilenische Pesos gesamt	**3.208.282 TCLP**	**6.841**	**5.711**	**1.130**
Vorläufiges Ergebnis gesamt				**1.130**

1) Umgerechnet zum Devisenterminkurs per 29.09.2008

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2007 bis zum 30. September 2008

	EUR	EUR	**EUR**	**EUR**
I. Erträge				
1. Erträge aus Immobilien			**28.994.386,84**	
(davon in Fremdwährung	8.260.927,01)			
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			**9.886.310,62**	
(davon in Fremdwährung	9.696.310,62)			
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen				
3.1 Erträge aus Bankguthaben			**5.773.304,77**	
(davon in Fremdwährung	150.027,35)			
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			**1.754.593,15**	
(davon in Fremdwährung	67.615,49)			
5. Sonstige Erträge			**2.387.505,35**	
(davon in Fremdwährung	2.212.118,27)			
Summe der Erträge				**48.796.100,73**
(davon in Fremdwährung	20.386.998,74)			
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten				
1.1 Betriebskosten		-139.644,48		
(davon in Fremdwährung	127.190,75)			
1.2 Instandhaltungskosten		266.521,65		
(davon in Fremdwährung	18.951,50)			
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		669.011,35		
(davon in Fremdwährung	355.455,26)			
1.4 Sonstige Kosten		925.073,60	**1.720.962,12**	
(davon in Fremdwährung	623.077,09)			
2. Erbbauzinsen			**16.375,12**	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsaufwendungen			**11.181.688,68**	
(davon in Fremdwährung	5.547.174,38)			
4. Ausländische Steuern			**1.390.303,03**	
(davon in Fremdwährung	535.490,52)			
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens				
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		4.652.716,53		
5.2 Depotbankvergütung		203.525,02		
5.3 Sachverständigenkosten		94.251,84		
(davon in Fremdwährung	32.315,71)			
5.4 Sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB		387.795,63	**5.338.289,02**	
(davon in Fremdwährung	61.620,78)			
Summe der Aufwendungen				**19.647.617,97**
(davon in Fremdwährung	7.301.275,99)			
III. Ertragsausgleich				**10.744.084,03**
Ordentlicher Nettoertrag				**39.892.566,79**
Total Expense Ratio (TER)				0,86 %
Erfolgsabhängige Vergütung gem. § 13 Abs. 2 BVB				0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung				1,35 %

Angaben zu den Kosten gem. § 41 Abs. 5 und 6 InvG:
Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet. Die Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile betrug 0,16 % p. a. Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungsfolgeprovisionen. Die transaktionsabhängige Vergütung beträgt 1,35 % des durchschnittlichen Fondsvermögens im Geschäftsjahr. Da dieser Wert über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß sehr stark schwankt lassen sich daraus keine Rückschlüsse auf die Performance ziehen.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Summe der Erträge erhöhte sich im Geschäftsjahr 2007/2008 von 24.878 TEUR im Vorjahr um 23.918 TEUR auf 48.796 TEUR.

Die Erträge aus Immobilien stiegen durch Neuankäufe und Mietsteigerungen um 7.853 TEUR auf 28.994 TEUR. Mit 8.323 TEUR entfällt der größte Teil der Erträge auf die Niederlande, gefolgt von Frankreich mit 7.232 TEUR und Deutschland mit 5.179 TEUR. Des Weiteren verteilen sich die Mieterträge auf die Schweiz (4.546 TEUR), auf Großbritannien (2.358 TEUR) und Japan (1.356 TEUR).

Die Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 9.886 TEUR betreffen Ertragsausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften in Kanada mit 5.306 TEUR, in den USA mit 4.319 TEUR, in Italien mit 190 TEUR und Argentinien mit 71 TEUR.

Die nicht ausgeschütteten Erträge der Immobilien-Gesellschaften spiegeln sich in der Erhöhung der Beteiligungswerte in der Vermögensaufstellung (Position 2. „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften") wider. Diese Wertveränderungen sind auch in der Entwicklung des Fondsvermögens unter „Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften" enthalten.

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen betragen insgesamt 5.773 TEUR und resultieren größtenteils aus Zinsen für Bankguthaben in Deutschland.

Die Position Eigengeldverzinsung bezieht sich mit 469 TEUR auf die Verzinsung des während der Bauphase eingesetzten Eigenkapitals für die Projektentwicklung „Kromme Schaft" in Houten. Des Weiteren wurden Erträge aus kalkulatorischen Bauzeitzinsen in Höhe von insgesamt 1.286 TEUR erzielt, die sich aus den Bauvorhaben in Frankreich (837 TEUR), in Finnland (311 TEUR), in Deutschland (70 TEUR) und in Chile (68 TEUR) zusammensetzen.

Sonstige Erträge in Höhe von 2.388 TEUR wurden im Wesentlichen aus Darlehenszinsen im Rahmen der Gesellschafterdarlehen an die kanadische Beteiligungsgesellschaft mit 1.170 TEUR, an die Gesellschaft in der Schweiz mit 464 TEUR und an die Gesellschaft in Argentinien mit 529 TEUR erzielt. Darüber hinaus sind unter anderem Erträge in Höhe von 19 TEUR aus Steuerrückerstattungen, 33 TEUR aus Bestandsprovisionen des während der Berichtsperiode gehaltenen Geldmarktfonds und 12 TEUR Entschädigungen aus Versicherungsansprüchen enthalten.

Aufwendungen

Die Summe der Aufwendungen erhöhte sich von 10.613 TEUR im Vorjahr um 9.035 TEUR auf 19.648 TEUR im Geschäftsjahr 2007/2008. Aufgrund des Wachstums des TMW Immobilien Weltfonds stiegen auch die Kosten der Fremdfinanzierung sowie die Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von insgesamt 1.721 TEUR beinhalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und Sonstige Kosten.

Per Saldo ergibt sich für die Betriebskosten ein negativer Betrag (Ertrag), da im abgelaufenen Geschäftsjahr Nebenkosten der Vorjahre abgerechnet wurden und sich daraus in Summe Erträge in Höhe von 960 TEUR ergaben.

Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 267 TEUR bezieht sich auf die laufende Instandhaltung der direkt gehaltenen Immobilien und dabei im Wesentlichen auf die Immobilien in den Niederlanden (164 TEUR) und Deutschland (83 TEUR).

In den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 669 TEUR sind im Wesentlichen Kosten der Hausverwaltung mit 441 TEUR sowie Beratungskosten über 205 TEUR enthalten.

Die sonstigen Kosten in Höhe von insgesamt 925 TEUR enthalten Aufwendungen nach § 13 Abs. 5 BVB in Höhe von 421 TEUR, die durch nicht realisierte Objektankäufe entstanden sind. Darüber hinaus umfasst diese Position Aufwendungen aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer in Höhe von 48 TEUR, Kosten der Neuvermietung in Höhe von 405 TEUR für die neu erworbene Immobilie in Großbritannien sowie übrige Aufwendungen in Höhe von 51 TEUR.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die Position Erbbauzinsen über 16 TEUR betrifft den Erbbauzins des niederländischen Objekts „Koningshof" in Amsterdam.

Durch die deutlich gestiegene Anzahl von Immobilien im Ausland sind die Kredite zur Fremdfinanzierung und damit verbunden die Zinsaufwendungen deutlich von 5.171 TEUR um 6.011 TEUR auf 11.182 TEUR gestiegen. Sie setzen sich im Wesentlichen aus Krediten für direkt gehaltene Objekte in Frankreich (2.946 TEUR), den Niederlanden (2.605 TEUR), der Schweiz (1.736 TEUR), Großbritannien (1.060 TEUR) und Japan (357 TEUR) zusammen. Des Weiteren sind Zinsaufwendungen für die Finanzierung von Beteiligungen im Ausland entstanden. Sie betragen für die Beteiligung in Argentinien 1.065 TEUR, für die Beteiligungen in den USA 428 TEUR und für die kanadische Beteiligung 546 TEUR. Des Weiteren sind über alle Länder hinweg Kosten im Zusammenhang mit den Darlehen in Höhe von insgesamt 439 TEUR angefallen.

Der Posten Ausländische Steuern beträgt insgesamt 1.390 TEUR und setzt sich aus Ertragsteuern für Frankreich, Großbritannien, Japan, den Niederlanden, Argentinien und den USA (insgesamt 1.273 TEUR) und Quellensteuern in Kanada (117 TEUR) zusammen.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens über 5.338 TEUR gemäß § 13 Abs. 1, 4 und 5 BVB bestehen aus der Vergütung an die Fondsverwaltung, der Depotbankvergütung, den Sachverständigenkosten sowie aus sonstigen Aufwendungen. Darüber hinaus wurden dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 3 BVB Ankaufgebühren in Höhe von 10.157 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 4.653 TEUR direkt dem Fonds und mit 1.147 TEUR den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften belastet. Dabei entfielen 332 TEUR auf die Immobilien-Gesellschaft in Italien, 172 TEUR auf die Gesellschaft in Kanada, 35 TEUR auf die Gesellschaft in der Schweiz, 172 TEUR auf die Gesellschaft in Polen und insgesamt 436 TEUR auf die Gesellschaften in den USA. Dies entspricht zusammen 0,75 % des Durchschnittswerts des Sondervermögens, welcher aus den Werten am Ende eines jeden Monats im Berichtszeitraum ermittelt wird.

Die Depotbankvergütung beläuft sich auf 204 TEUR und wurde im Rahmen der vertraglichen Grenzen bemessen.

Im Rahmen der jährlichen Nachbewertung der Immobilien sind Sachverständigenkosten in Höhe von insgesamt 94 TEUR angefallen.

Die sonstigen Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB in Höhe von 388 TEUR setzen sich aus Prüfungs- und Beratungskosten (209 TEUR), aus Veröffentlichungskosten der Jahres- und Halbjahresberichte (138 TEUR) sowie aus Gebühren für Devisentermingeschäfte (41 TEUR) zusammen.

Von den gesamten Aufwendungen in Höhe von 19.648 TEUR entfallen 13.973 TEUR auf das Ausland, wobei davon 6.672 EUR auf Länder mit Euro-Währung und 7.301 TEUR auf Länder mit Fremdwährung entfallen.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Da der Anteilabsatz im Berichtszeitraum die Rücknahmen überstieg, ergibt sich ein positiver Ertragsausgleich in Höhe von 10.744 TEUR.

Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen zuzüglich des Ertragsausgleiches. Im Geschäftsjahr 2007/2008 erhöhte sich der ordentliche Nettoertrag um 23.252 TEUR und beträgt 39.893 TEUR.

Total Expense Ratio (TER)

Die Total Expense Ratio zeigt als Gesamtkostenquote die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Berechnung der Ausschüttung

	Insgesamt in EUR	**Je Anteil** in EUR
Ordentlicher Nettoertrag	39.892.566,79	2,0573
Realisierte Gewinne		
– bei Immobilien	0,00	0,0000
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,0000
– bei Liquiditätsanlagen	4.566.912,94	0,2355
Jahresüberschuss	**44.459.479,73**	**2,2928**
Vortrag aus dem Vorjahr	47.289,47	0,0025
Einbehalt von Überschüssen gemäß § 14 Abs. 2 BVB	0,00	0,0000
Für Ausschüttung verfügbar	**44.506.769,20**	**2,2953**
Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 14 Abs. 5 BVB	0,00	0,0000
Vortrag auf neue Rechnung	– 102.766,94	– 0,0053
Gesamtausschüttung auf 19.390.394 ausgegebene Anteile	**44.404.002,26**	**2,2900**

Realisierte Gewinne

Zusätzlich zu dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 39.893 TEUR realisierte der Fonds ausschüttungsfähige Gewinne in Höhe von 4.567 TEUR aus dem Verkauf von Anteilen an einem Geldmarktfonds.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von 103 TEUR vorgetragen.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2007/2008 beträgt bei 19.390.394 umlaufenden Anteilen und einer Ausschüttung von 2,29 EUR je Anteil insgesamt 44.404 TEUR. Ausschüttungstermin ist der 14. Januar 2009.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH

Jobst Beckmann | Sebastian Lohmer | Dr. Ulrich Nack

München, im Dezember 2008

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben gemäß § 44 Absatz 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens TMW Immobilien Weltfonds für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2007 bis 30. September 2008 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Absatz 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 4. Dezember 2008

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Arno Kempf	ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2007/2008 in Höhe von 2,29 EUR je Anteil erfolgt am 14. Januar 2009.

Ausschüttung

Die ausgeschütteten Erträge 2007/2008 werden steuerlich wie folgt behandelt:

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen in EUR
Ausschüttung je Anteil	2,2900	2,2900
davon steuerfrei:		
Ausschüttung aus Vortrag	0,0000	0,0000
Veräußerungsgewinne	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden (§ 3 Nr. 40 EStG bzw. Teileinkünfteverfahren)	0,0000	0,0000
Steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen [1]	0,5718	0,5718
Substanzauskehrungen (Bauzinsen)	0,0905	0,0905
Steuerfrei insgesamt	0,6623	0,6623
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge [2]	0,7585	0,7585
Zinsabschlagsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge [3]	0,7585	0,7585
Zinsabschlagsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,2001	0,2001

1) Der aus dem Ausland zufließende, aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Ertrag kann grundsätzlich steuerfrei vereinnahmt werden. Gehören die ausgeschütteten Erträge aus einem Investmentanteil nicht zu den Einkünften aus Kapitalvermögen, ist bei den aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland befreiten Einkünften der Steuersatz anzuwenden, der sich ergibt, wenn bei der Berechnung der Einkommensteuer das nach § 32a des Einkommensteuergesetzes zu versteuernde Einkommen um die aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) befreiten Einkünfte vermehrt oder vermindert wird, wobei die darin enthaltenen außerordentlichen Einkünfte mit einem Fünftel zu berücksichtigen sind. Der besondere Steuersatz nach § 32b Abs. 1a des Einkommensteuergesetzes ist anzuwenden.

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

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

Steuerliche Hinweise

Steuerliche Hinweise

Der Bundesrat hat am 06. Juli 2007 dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 zugestimmt. Durch dieses Gesetz kommt es u. a. zur Einführung einer Abgeltungsteuer in Deutschland ab dem 01. Januar 2009, die zu einer völlig neuen Besteuerung der Kapitalerträge beim Privatanleger führt.

Besteuerung auf Fondsebene

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

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

Die steuerpflichtigen Erträge des Fonds werden beim Privatanleger grundsätzlich dem Abgeltungsteuersatz von 25 %, zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. anfallender Kirchensteuer, unterworfen. Ausnahmeregelungen gelten lediglich für Fälle des § 32d Abs. 6 EStG n. F. in denen der persönliche Steuersatz des Anlegers unterhalb des Abgeltungsteuersatzes liegt.

Werbungskosten in Zusammenhang mit Einnahmen aus Kapitalvermögen können nicht mehr geltend gemacht werden. An die Stelle des ehemaligen Sparerfreibetrags und des Werbungskostenpauschbetrags tritt ein Sparer-Pauschbetrag von 801 EUR (bzw. 1.602 EUR bei zusammenveranlagten Ehegatten).

Die Steuer wird regelmäßig von der Kapitalanlagegesellschaft bzw. der depotführenden Stelle (bei Inlandsverwahrung) einbehalten, sodass in vielen Fällen keine Angaben in der Steuererklärung erforderlich sind. Angaben in der Steuererklärung müssen jedoch weiterhin gemacht werden, insbesondere wenn kein Steuerabzug vorgenommen wurde und wenn außergewöhnliche Belastungen in der Steuererklärung geltend gemacht werden. Zudem sind ggf. Angaben für Kirchensteuerzwecke erforderlich, selbst wenn der Steuerabzug von 25 % bereits erfolgt ist. Angaben in der Steuererklärung können zudem in bestimmten Fällen sinnvoll sein. So wird der persönliche Steuersatz zu Grunde gelegt, wenn er niedriger ist als 25 % und Angaben zu den Kapitalerträgen in der Steuererklärung gemacht werden.

Zinsen, Mieten sowie Dividendenerträge, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, unterliegen dem Abgeltungsteuersatz (vgl. § 32d EStG n. F.).

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

Nach den Vorschriften des § 18 Abs. 1 S. 2 InvStG findet § 2 Abs. 3 Nr. 1 InvStG a. F. für Fondsanteile, die vor dem 01.01.2009 angeschafft wurden, weiterhin Anwendung, aber nur sofern es sich um ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren (Halbeinkünfteverfahren) und Termingeschäften handelt, bei denen der Fonds die Wertpapiere vor dem 01. Januar 2009 erworben hat oder der Fonds das Termingeschäft vor dem 01. Januar 2009 abgeschlossen hat.

Zum Fondsvermögen gehören Immobilien, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus fließen aufgrund der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen i. d. R. im Inland steuerfrei zu.

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig zu behandeln (vgl. § 32d EStG n. F.). Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden.

Steuerfrei bleiben auch Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens verzichtet hat.

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

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

Inländische und ausländische Dividenden, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger nur zu 60 % steuerpflichtig (sog. Teileinkünfteverfahren). Bei körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern werden diese Erträge in der Regel steuerfrei gestellt (5 % der Dividenden gelten jedoch als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben).

Dividenden, Zinsen und Mieten, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden, gelten als zugeflossen. Für steuerliche Zwecke ist in Höhe der als zugeflossen geltenden Erträge ein aktiver Ausgleichsposten zu bilden.

Der aktive Ausgleichsposten ist im Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile oder dann, wenn die thesaurierten Beträge zur Ausschüttung verwendet werden, aufzulösen.

Kapitalertragsteuer

Die Regeln zur Erhebung der Kapitalertragsteuer sind entsprechend dem Ziel der Einführung der Abgeltungsteuer – es sollen sämtliche steuerpflichtige Erträge an der Quelle final besteuert werden und damit Veranlagungsfälle vermieden werden – angepasst worden.

Das depotführende Kreditinstitut, bei dem die Anteile verwahrt werden, hat von den steuerpflichtigen Ertragsteilen bei Auszahlung an Privatkunden mit Wohnsitz im Inland grundsätzlich 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Steuerausländer erhalten die Ausschüttung ohne Steuerabzug, wenn die Anteile bei einer in- oder ausländischen Bank im Depot verwahrt werden.

Ausnahmen gelten hinsichtlich steuerbefreiter Erträge nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen, Gewinne aus Alt-Geschäften (vor dem 01. Januar 2009 angeschaffte Wertpapiere bzw. eingegangene Termingeschäfte) und aus Grundstücksveräußerungen außerhalb der 10-jährigen Haltefrist.

Bei Vorlage einer NV-Bescheinigung oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft beim depotführenden Kreditinstitut werden die in der Ausschüttung enthaltenen abgeltungsteuerpflichtigen Ertragsteile in voller Höhe, bei Vorlage eines Freistellungsauftrags bis zur Höhe des Sparer-Pauschbetrags (derzeit 801 EUR/1.602 EUR) von der Abgeltungsteuer freigestellt.

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

Solidaritätszuschlag

Der Solidaritätszuschlag zur Einkommen- und Körperschaftsteuer beträgt 5,5 %. Soweit Ausschüttungen aus den Fonds-Anteilen der Kapitalertragsteuer unterliegen, ist die einbehaltene Steuer Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag.

Private Veräußerungsgeschäfte

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen eines Privatanlegers unterliegen unabhängig von der Haltedauer der Abgeltungsteuer. Allerdings können Fondsanteile, die vor dem 01. Januar 2009 erworben wurden, grundsätzlich weiterhin steuerfrei veräußert werden, sofern die Veräußerung außerhalb der einjährigen Spekulationsfrist stattfindet. Für bestimmte Anlegergruppen gelten aber Ausnahmen. Für diese wurde der Stichtag auf den 09. November 2007 vorgezogen.

Steuerliche Hinweise

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.

Gewinne aus der Veräußerung von nach dem 01. Januar 2009 erworbenen Investmentanteilen eines Privatanlegers bleiben insoweit steuerfrei, als der Gewinn auf noch nicht zugeflossene oder zugeflossen geltende ausländische Mieterträge sowie realisierte und nicht realisierte Gewinne aus dem Verkauf von Auslandsimmobilien (sofern – was regelmäßig der Fall ist – nach Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland kein Besteuerungsrecht hat) auf der Fondsebene zurückzuführen ist.

Zwischengewinnbesteuerung

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 dem Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Der bei Rückgabe realisierte Zwischengewinn unterliegt als positiver Kapitalertrag der Abgeltungsteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb der Fondsanteile bezahlte Zwischengewinn kann als negativer Kapitalertrag abgesetzt werden. Er wird beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-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 aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile.

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

Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Immobiliengewinn erstrecken sich ab dem 01. Januar 2009 – für Anleger, die ihre Anteile nach dem 31.Dezember 2008 erwerben zusätzlich zu den Anlegern, die ihre Anteile in einem Betriebsvermögen halten – nunmehr auch auf die Anleger, die ihre Anteile in einem Privatvermögen halten (§ 8 Abs. 5 Satz 6 InvStG).

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

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

Der Fonds-Aktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividendenerträge, auch aus Immobilienkapitalgesellschaften, realisierte oder nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktiengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

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

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

Für die Anleger ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Immobiliengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei.

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

Für einkommensteuerpflichtige Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, zu 40 % steuerfrei.

Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Steuerliche Hinweise

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG für das am 30. September 2008 endende Geschäftsjahr für den TMW Immobilien Weltfonds (ISIN: DE 000 A0DJ32 8) Ausschüttung/Teilthesaurierung

		Privatanleger Je Anteil in EUR	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG) Je Anteil in EUR	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG) Je Anteil in EUR	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG) Je Anteil in EUR
	Barausschüttung	2,2900	2,2900	2,2900	2,2900
a)	**Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung**	2,3051	2,3051	2,3051	2,3051
b)	**Ausgeschüttete Erträge 2008**	1,3303	1,3303	1,3303	1,3303
b)	**Ausschüttungsgleiche Erträge** [1]	0,2537	0,2537	0,2537	0,2537
c)	**In der Ausschüttung enthaltene**				
aa)	ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	Erträge i.S.d. § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	Veräußerungsgewinne gem. § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	Veräußerungsgewinne gem. § 8b Abs. 2 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG, soweit nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG	0,5718	0,5718	0,5718	0,5718
jj)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 vorgenommen wurde	0,1219	0,1219	0,1219	0,1219
kk)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG	0,5728	0,5728	0,5728	0,5728
c)	**In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene**				
aa)	ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	Erträge i.S.d. § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	Veräußerungsgewinne gem. § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	Veräußerungsgewinne gem. § 8b Abs. 2 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG, soweit nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1) Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 14.01.2009 als zugeflossen.

		Privatanleger Je Anteil in EUR	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG) Je Anteil in EUR	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG) Je Anteil in EUR	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG) Je Anteil in EUR
kk)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
d)	**Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung i.S.d.**				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,7585	0,7585	0,7585	0,7585
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
d)	**Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungsgleichen Erträge i.S.d.**				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,2537	0,2537	0,2537	0,2537
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
e)	**Betrag der Ausschüttung der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer i.S.d.**				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,1896	0,1896	0,1896	0,1896
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
e)	**Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer i.S.d.**				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0634	0,0634	0,0634	0,0634
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
f)	**Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt, und**				
aa)	nach § 34c Abs. 1 des EStG oder eines DBA anrechenbar	0,0122	0,0122	0,0122	0,0122
bb)	nach § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	nach einem DBA als gezahlt gilt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
f)	**Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt, und**				
aa)	nach § 34c Abs. 1 des EStG oder eines DBA anrechenbar	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	nach § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	nach einem DBA als gezahlt gilt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
g)	**Betrag der Ausschüttung für die Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung i.S.d. § 3 Abs. 3 Satz 1**	0,5892	0,5892	0,5892	0,5892
g)	**Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge für die Absetzung für Abnutzung- oder Substanzverringerung i.S.d. § 3 Abs. 3 Satz 1**	0,0006	0,0006	0,0006	0,0006
h)	**Von der ausschüttenden Körperschaft nach § 37 Abs. 3 KStG in Anspruch genommene Körperschaftsteuerminderung**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Steuerliche Hinweise

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

An die Kapitalanlagegesellschaft TMW Pramerica Property Investment GmbH (nachfolgend die Gesellschaft).

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Rechnungslegung und des geprüften Jahresberichtes für das Investmentvermögen TMW Immobilien Weltfonds für den Zeitraum vom 01. Oktober 2007 bis 30. September 2008 die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

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

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

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

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

München, den 11. November 2008

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulz
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

ppa. Dirnaichner
(Wirtschaftsprüfer/Steuerberater)

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 03. September 2003

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

Geschäftsführung

Jobst Beckmann
Sebastian Lohmer
Dr. Ulrich Nack

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Dr. Klaus Trescher
Vorsitzender
Aufsichtsratsvorsitzender der
Pramerica Real Estate International AG [1]

Thomas Hoeller
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG [1]

Georg von Werz
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG [1]

Jan Baldem Mennicken
Geschäftsführer der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG [1]

Gerhard Wittl
Geschäftsführer der
Pramerica Real Estate Investors (Deutschland) GmbH
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG [1]

Volker Krenzler
als unabhängiges Mitglied
(seit 08. April 2008)

Victoria Shigehira Sharpe
Managing Director International
Pramerica Real Estate Investors, Parsippany, USA
(bis 07. April 2008)

Depotbank

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München
Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2007: 2.407.151 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2007: 24.498.322 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG WPG
Elsenheimerstraße 33
80687 München

1) Die Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG firmierte zum 16.09.2008 um in Pramerica Real Estate International AG.

Gremien

Sachverständigenausschuss

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

Dipl.-Ing. Dipl.-Volkswirt Dr. Ralf Engel, Münster
Stellvertretender Vorsitzender
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(bis 31.05.2008)

Dipl.-Ing. Wolfgang Becker, Düsseldorf
Von der Industrie- und Handelskammer in Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
(seit 01.01.2008 bis 31.05.2008)

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
(bis 31.05.2008)

Dipl.- Ing. Peter Holzner, Darmstadt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(bis 30.09.2008)

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

Impressum

Herausgeber:
TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

Fotos:
Barbara Staubach, Frankfurt, Deutschland
Josef Dreisörner, München, Deutschland
Erwin Stegmann, Biberstein, Schweiz
Daniel Shearing, London, Großbritannien

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

vertrieb@weltfonds.de
www.weltfonds.de

Pramerica