# TMW Immobilien Weltfonds

## Halbjahresbericht zum 31. März 2012

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Pramerica

# Auf einen Blick: Kennzahlen des TMW Immobilien Weltfonds

| | Stand 31. März 2012 bzw. Geschäftshalbjahr 1. Oktober 2011 bis 31. März 2012 | Stand 30. September 2011 bzw. Geschäftsjahr 1. Oktober 2010 bis 30. September 2011 | |
|---|---|---|---|
| **Fondsvermögen** | | | |
| Fondsvermögen netto | 645.231 | 724.953 | TEUR |
| Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite) | 1.188.770 | 1.328.983 | TEUR |
| Nettomittelab-/-zufluss (inklusive Ertrags-/Aufwandsausgleich) | – | – | TEUR |
| Investitionsquote [1] | 184,2 | 183,3 | % |
| Finanzierungsquote [2] | 49,3 | 47,7 | % |
| **Immobilienvermögen** | | | |
| Immobilienvermögen gesamt [3] | 1.102.978 | 1.266.817 | TEUR |
| davon direkt gehalten | 817.245 | 894.911 | TEUR |
| davon im Bau | – | 133.220 | TEUR |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 285.733 | 371.906 | TEUR |
| Anzahl der Fondsobjekte gesamt | 23 | 26 | |
| davon direkt gehalten | 15 | 16 | |
| davon im Bau | – | 1 | |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 8 | 10 | |
| Auslandsanteil [4] | 77,9 | 79,7 | % |
| davon Europa [5] | 58,1 | 54,4 | % |
| davon Nordamerika | 9,0 | 10,2 | % |
| davon Südamerika | 4,4 | 7,9 | % |
| davon Asien | 6,4 | 7,2 | % |
| Veränderungen im Immobilienportfolio | | | |
| Verkäufe von Objekten | 3 | 1 | |
| Vermietungsquote [6] | 80,8 | 88,3 | % |
| **Liquidität** | | | |
| Bruttoliquidität | 55.445 | 73.809 | TEUR |
| Gebundene Mittel [7] | 52.442 | 72.280 | TEUR |
| Freie Liquidität [8] | 3.003 | 1.529 | TEUR |
| Liquiditätsquote [9] | 0,5 | 0,2 | % |
| **Wertentwicklung (BVI-Rendite) [10]** | | | |
| für ein Jahr | – 6,8 | – 1,0 | % |
| seit Auflage am 1. Juni 2005 | 10,8 | 18,5 | % |
| seit Auflage am 1. Juni 2005 p. a. | 1,5 | 2,7 | % |
| **Anteile** | | | |
| Umlaufende Anteile | 15.106.111 | 15.106.111 | Stück |
| Rücknahmepreis/Anteilwert | 42,71 | 47,99 | EUR |
| Ausgabepreis | 44,85 | 50,39 | EUR |
| **Ausschüttung** | | | |
| Tag der Ausschüttung | – | 11. Januar 2012 | |
| Ausschüttung je Anteil | – | 2,30 | EUR |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Auflage des Fonds: | 1. Juni 2005 | WKN: | A0DJ32 |
| ISIN: | DE 000 A0DJ32 8 | Internet: | www.weltfonds.de |

1) Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto
2) Summe der Kredite nach § 82 InvG bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
3) Summe der Verkehrswerte, für im Berichtsjahr direkt bzw. indirekt über Immobilien-Gesellschaften erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten
4) Summe der Verkehrswerte der außerhalb Deutschlands gelegenen Immobilien bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
5) Ohne Deutschland
6) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen
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 das Fondsvermögen netto
10) Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

# Hinweise für Anleger

Seit dem 30. Dezember 2009 bestehen für das Immobilien-Sondervermögen TMW Immobilien Weltfonds zwei Anteilklassen:

| | | |
|---|---|---|
| P-Klasse | WKN A0DJ32 | ISIN DE000A0DJ328 |
| I-Klasse | WKN A0YB3K | ISIN DE000A0YB3K7 |

Die beiden Anteilklassen unterscheiden sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags sowie der Verwaltungsvergütung. Die Ausgestaltungsmerkmale der beiden Anteilklassen sind in der unten stehenden Übersicht dargestellt.

Wichtiger Hinweis:

Bis zum 31. März 2012 wurden keine Anteilscheine der I-Klasse ausgegeben. Auf eine separate Darstellung der I-Klasse wird aus diesem Grund verzichtet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich sämtliche Informationen des Halbjahresberichtes (unter anderem Vermögensaufstellung, Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie Anteilwertentwicklung) auf die P-Klasse beziehen.

## Anteilklassen im Überblick

| | P-Klasse | I-Klasse |
|---|---|---|
| Mindestanlagesumme | keine Mindestanlagesumme | Mindestanlagesumme 500 TEUR |
| Mindesthaltedauer | – | einjährige Kündigungsfrist |
| Ausgabeaufschlag | bis zu 5,5% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert | bis zu 5,5 % (derzeit 5,0 %) vom Anteilwert; keine Erhebung des Ausgabeaufschlags im Zeichnungsscheinverfahren |
| Rücknahmeabschlag | kein Rücknahmeabschlag | bis zu 10,0 % nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit dem Verkaufsprospekt |
| Verwaltungsvergütung | bis zu 1,5 % p. a. (seit dem 1. April 2010 1,0 %) des durchschnittlichen Werts des Sondervermögens (bezogen auf die Anteilklasse P-Klasse) | bis zu 1,0 % p. a. (derzeit 0,6 % p. a.) des durchschnittlichen Werts des Sondervermögens (bezogen auf die Anteilklasse I-Klasse) |
| Erfolgsabhängige Vergütung | bis zu 0,1 % p. a. des Werts des Sondervermögens (bezogen auf die Anteilklasse P-Klasse) am Ende des Geschäftsjahres, wenn die Rendite des TMW Immobilien Weltfonds nach der BVI-Methode 6,0 % übersteigt | bis zu 0,1 % p. a. des Werts des Sondervermögens (bezogen auf die Anteilklasse I-Klasse) am Ende des Geschäftsjahres, wenn die Rendite des TMW Immobilien Weltfonds nach der BVI-Methode 6,0 % übersteigt |
| WKN | A0DJ32 | A0YB3K |
| ISIN | DE000A0DJ328 | DE000A0YB3K7 |

# Inhaltsverzeichnis


Auf einen Blick: Kennzahlen des TMW Immobilien Weltfonds . . . 2

Bericht der Fondsverwaltung . . . 5

- Vorwort . . . 5
- Nachhaltigkeit . . . 6
- Der globale Immobilienmarkt . . . 7
- Portfoliostruktur . . . 10
- Anlegerstruktur . . . 13
- Verzeichnis der Käufe und Verkäufe . . . 14
- Projektentwicklung . . . 14

Immobilienabgänge . . . 15

Kreditmanagement . . . 18

Währungsrisiken und Währungssicherung . . . 22

Liquiditätsmanagement . . . 23

Vermietung . . . 24

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. März 2012 . . . 31

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung . . . 33

Vermögensaufstellung zum 31. März 2012 – Immobilienverzeichnis . . . 36

Vermögensaufstellung zum 31. März 2012 – Anschaffungskosten . . . 44

Vermögensaufstellung zum 31. März 2012 – Bestand der Liquidität . . . 48

Vermögensaufstellung zum 31. März 2012 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen . . . 49

Vermögensaufstellung zum 31. März 2012 – Bestand der Sicherungsgeschäfte . . . 50

Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . 51

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . 53

Gremien . . . 54

Immobilienbestand . . . 57

# Vorwort

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

mit diesem Halbjahresbericht zum Stichtag 31. März 2012 informieren wir Sie über die Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds in den letzten sechs Monaten.

Bekanntlich wurde am 31. Mai 2011 die Auflösung des Immobilien-Sondervermögens durch die unwiderrufliche Kündigung des Verwaltungsmandates zum 31. Mai 2014 gemäß § 38 Abs. 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen eingeleitet. Die Kündigung wurde zeitnah im elektronischen Bundesanzeiger, auf der Internetseite „www.weltfonds.de" sowie in allen weiteren Pflichtpublikationen veröffentlicht. Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 31. Mai 2014 bleibt die Gesellschaft für die weitere Verwaltung und die Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds verantwortlich. Die Auflösung des Sondervermögens erfolgt entsprechend den Regelungen im Verkaufsprospekt auf den Seiten 51/52 („Verfahren im Falle der Auflösung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse") sowie in Abstimmung mit der Depotbank.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen des Liquidationsprozesses halbjährliche Ausschüttungen bzw. Rückzahlungen jeweils im Januar und Juli an die Anleger vorzunehmen, wobei die Höhe der Ausschüttungen maßgeblich von den erforderlichen Rückstellungen und Kreditrückführungen abhängt. Nähere Informationen zu den Ausschüttungen enthalten die Abwicklungsberichte, die zeitnah zu den jeweiligen Ausschüttungsterminen veröffentlicht werden.

Wir bedauern die Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds und danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen.

München, im Mai 2012

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH

Jobst Beckmann | Sebastian Lohmer | Martin Matern | Jan-Baldem Mennicken

# Bericht der Fondsverwaltung

## Nachhaltigkeit

Bereits im Frühjahr 2008, und damit deutlich vor Beginn der Finanzkrise, hat unsere Konzernmuttergesellschaft Prudential Financial Inc. [1] Nachhaltigkeit als erklärtes Unternehmensziel in ihren Leitlinien verankert und ein globales Sustainability-Komitee ins Leben gerufen. Im Rahmen einer weltweiten erstmaligen Bestandsanalyse wurden im zweiten Halbjahr 2009 auch das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds mehrheitlich klassifiziert und Handlungsempfehlungen zur Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks ausgesprochen.

Der TMW Immobilien Weltfonds war damit der erste Offene Immobilienfonds in Deutschland, der sich klar zur Nachhaltigkeit bekennt. Seit Beginn der Initiative, die wir im Herbst 2009 unter dem Motto „Auf dem Weg zur Nachhaltigkeit" verfolgen, ist es unser oberstes Ziel, zu einem wachsenden Umweltbewusstsein beizutragen. Wir wollen sicherstellen, dass der Wert jeder Immobilieninvestition durch den sparsamen Umgang mit Ressourcen gesteigert wird. Dabei verfolgen wir einen Best-in-Class-Ansatz. Um dem hohen Anspruch des Klassenbesten gerecht zu werden, wurde ein Nachhaltigkeitsbeauftragter ernannt, der sich ausschließlich mit der Verbesserung der Umweltbilanz des Portfolios beschäftigt und die Implementierung zukunftsfähiger Prozesse und deren Umsetzung in der gesamten Wertschöpfungskette vorantreibt.

Die Einbindung weiterer nachhaltiger Methoden und Werte in das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds ist ein dauerhafter Prozess, der kontinuierliches Engagement und somit einen hohen Zeit- und Ressourcenaufwand erfordert. Im ersten Schritt haben wir uns daher – auch vor dem Hintergrund der aktuell angespannten Marktlage für Offene Immobilienfonds, welche die Wahrung unserer treuhänderischen Verpflichtungen den Investoren gegenüber vor eine besondere Herausforderung stellt – für ein kosteneffizientes Vorgehen entschieden. Wir fokussieren uns auf die Verbesserung derjenigen operativen Prozesse und Maßnahmen, bei denen wir in kürzester Zeit die größten Erfolge erzielen können. Die Bewusstseinsschärfung aller Akteure in der gesamten Wertschöpfungskette spielt dabei eine wesentliche Rolle. Wenngleich der anfängliche Nutzen dieser Bemühungen in Form von Kosteneinsparungen und Umweltschonung relativ gering erscheinen mag, sind sie dennoch von elementarer Bedeutung und legen einen wichtigen Grundstein, auf dem wir in den kommenden Jahren aufbauen können.

Bereits im ersten Jahr der Neupositionierung des TMW Immobilien Weltfonds wurde die Strategie von drei unabhängigen Gremien lobend erwähnt: Als bester Emittent wurde TMW Pramerica mit dem SCOPE-Spezialpreis für Innovation 2009 geehrt. Einer Nachhaltigkeitsstudie der Universität von Maastricht zufolge ist der TMW Immobilien Weltfonds unter den Top Ten der nachhaltigsten Immobilienfonds in Europa. Und last but not least hat sich der TMW Immobilien Weltfonds in der Kategorie „Investment" beim Immobilien Manager Award 2010 unter den Top drei platzieren können.

1) Prudential Financial, Inc., USA gehört nicht zum Unternehmensverbund Prudential plc., der seinen Hauptsitz in Großbritannien hat.

## Der globale Immobilienmarkt

Die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft ist im Jahr 2011 ins Stocken geraten. Nach dem sehr kräftigen Zuwachs von 5,1 Prozent im Jahr 2010 ist die Weltproduktion im letzten Jahr nur noch um 3,8 Prozent gestiegen. Für den sehr verhaltenen Anstieg des weltweiten Bruttoinlandsprodukts im ersten Halbjahr waren allerdings auch temporäre Faktoren verantwortlich. So wirkte der kräftige Anstieg der Rohstoffpreise belastend und die Folgen des Erdbebens in Japan beeinträchtigten die Produktion nicht nur dort spürbar. Mit Abklingen dieser Faktoren legte die Weltproduktion im dritten Quartal mit einer laufenden Jahresrate von 4 Prozent wieder relativ kräftig zu, konnte jedoch dieses Momentum nicht bis zum Jahresende halten. Mit einer Wachstumsrate von etwa 2 % war das Schlussquartal doch recht ernüchternd. Immerhin scheint sich der Ausblick aktuell wieder etwas zu bessern. Der IfW-Indikator für die weltwirtschaftliche Aktivität stieg im ersten Quartal 2012 leicht an, womit eine Erholung im Sommerhalbjahr 2012 wahrscheinlich erscheint. Generell sind jedoch alle Prognosen noch mit erhöhter Unsicherheit behaftet, da insbesondere in Europa die politischen und wirtschaftlichen Probleme um die Staatsschuldenkrise noch nicht abgearbeitet sind.

### Vertrauen in die weltwirtschaftliche Entwicklung wird nicht nur durch die europäischen Staatsschuldenkrise belastet

Im Euroraum führte die Verschärfung der Staatsschuldenkrise sogar einige Länder wieder in die Rezession. Eine in einer zunehmenden Zahl von Ländern stark restriktive Finanzpolitik sowie die Unsicherheit über Ausmaß und Ausgestaltung von weiteren Maßnahmen dämpfen die Nachfrage kurzfristig empfindlich. Außerdem haben sich die Finanzierungsbedingungen für Unternehmen und Haushalte deutlich verschlechtert, auch weil die Banken zunehmend unter Druck geraten. Bislang ist es der Politik in Europa nicht gelungen, ein Maßnahmenbündel zu schnüren, das die Finanzmärkte überzeugt und Anlegern, Unternehmen und Verbrauchern wieder Vertrauen in die Zukunft des Euroraums gegeben hätte.

Neben der Schuldenkrise im Euroraum gibt es weitere Quellen der Unsicherheit, die die Weltkonjunktur belasten. In den Vereinigten Staaten ist die Politik ebenfalls in einer Krise und die Regierung aufgrund der mangelnden eigenen Mehrheit im Kongress in einer Zeit der schwachen konjunkturellen Expansion, struktureller Probleme sowie hoher und steigender öffentlicher Verschuldung offenbar nur begrenzt handlungsfähig. Risiken gibt es auch in den Schwellenländern. So muss die Wirt-

Bruttoinlandsprodukt und Verbraucherpreise in den Weltregionen 2011–2013

| | Bruttoinlandsprodukt | | | Verbraucherpreise | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Vereinigte Staaten | 1,7 | 1,9 | 2,2 | 3,2 | 2,7 | 2,8 |
| Japan | – 0,7 | 1,8 | 1,4 | – 0,3 | – 0,5 | – 0,3 |
| Euro-Raum | 1,5 | – 0,1 | 1,2 | 2,6 | 1,6 | 1,5 |
| Großbritannien | 0,8 | 0,4 | 1,3 | 4,6 | 2,8 | 1,6 |
| **Fortgeschrittene Länder insgesamt** | **1,6** | **1,4** | **2,0** | **2,6** | **0,5** | **2,9** |
| China | 9,5 | 8,0 | 8,5 | 5,9 | 4,0 | 4,5 |
| Ostasien | 4,8 | 4,1 | 4,8 | 8,0 | 6,3 | 6,8 |
| Lateinamerika | 4,8 | 5,0 | 5,2 | 7,7 | 2,4 | 4,6 |
| Indien | 6,7 | 7,0 | 7,5 | 8,4 | 10,9 | 10,5 |
| Russland | 4,0 | 4,0 | 3,7 | 14,1 | 11,7 | 8,5 |
| **Weltwirtschaft insgesamt** | **3,8** | **3,4** | **4,0** | **5,7** | **4,5** | **4,7** |

Ostasien: asiatische Schwellenländer ohne China und Indien

Quelle: Institut für Weltwirtschaft Kiel, 2012

# Bericht der Fondsverwaltung

schaftspolitik in wichtigen Ländern eine heikle Balance finden zwischen den Zielen mittelfristiger Stabilität und kurzfristiger Stimulierung der wirtschaftlichen Aktivität. Auch besteht das Risiko, dass protektionistische Tendenzen um sich greifen.

Ausblick: Weltwirtschaft wächst kurzfristig langsamer

Anregungen für die Konjunktur kommen in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem von der Geldpolitik, welche die Zinsen extrem niedrig lassen wird. Zu dem niedrigen Zinsniveau treten weitere nicht-konventionelle Maßnahmen der geldpolitischen Lockerung, etwa der fortgesetzte Ankauf von staatlichen Wertpapieren. Von der Finanzpolitik gehen demgegenüber im Jahr 2012 – und in etwas geringerem Maße auch im Jahr 2013 – erhebliche dämpfende Wirkungen aus. Vor allem im Euroraum wird stark, in einigen Ländern sogar drastisch, gespart. Aber auch im Vereinigten Königreich und in den Vereinigten Staaten wird konsolidiert, so dass Budgetdefizite trotz schwacher Konjunktur weiter zurückgeführt werden.

Die Konjunktur wird in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften unter diesen Voraussetzungen in der ersten Hälfte 2012 sehr schwach expandieren und danach nur langsam an Fahrt gewinnen. Im Jahr 2013 dürfte sich der Produktionsanstieg wieder etwas beschleunigen, aber mit 1,8 % immer noch verhalten sein. In den Schwellenländern wird die wirtschaftliche Aktivität durch die schwache Ausweitung der Nachfrage in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften weiter gebremst. Die Wirtschaftspolitik wird aber in den kommenden Monaten zunehmend expansiv ausgerichtet werden. Sofern sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht durch eine erhebliche zusätzliche Dämpfung der Konjunktur in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften oder weltweite Finanzmarktturbulenzen deutlich verschlechtern, dürften die Schwellenländer im Verlauf des kommenden Jahres wieder auf einen Pfad rascherer Expansion einschwenken. So werden die Zuwachsraten im Jahr 2012 voraussichtlich in der Regel kräftig bleiben und im Jahr 2013 nahezu überall zunehmen.

Die Zunahme der Weltproduktion insgesamt dürfte sich im Jahr 2012 auf eine Rate von nur noch 3,4 % verringern. Für 2013 ist eine wieder etwas stärkere Zunahme des globalen Bruttoinlandsprodukts (4,0 %) zu erwarten.

### Einzelhandelsimmobilienmarkt Japan

Die Haushaltsausgaben in Japan setzten auch 2011 ihren seit zehn Jahren anhaltenden negativen Trend fort. Neben den demographisch schlechten Fundamentaldaten war es natürlich auch die Naturkatastrophe, welche sich auf das Konsumentenverhalten negativ auswirkte. Kurzfristig betrachtet schrumpften die Einzelhandelsumsätze im vergangenen Jahr um –1,1 %, zusammen mit der Stagnation und den Rückgängen der Vorjahre entstehen nun aber Überkapazitäten. Die Einzelhändler reagieren darauf mit einer fokussierten Strategie, sich auf die guten Einzelhandelslagen zu konzentrieren. Somit leidet insbesondere die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den Nebenlagen und entsprechend ist hier von einem weiter absinkenden Mietniveau auszugehen.

### Büromarkt USA

Die US-Wirtschaft kam Ende 2011 wieder in Schwung und wird voraussichtlich auch weiterhin in einem allerdings nur moderaten Tempo expandieren. Die wachsende Beschäftigung sollte den Immobilienmärkten entsprechend der Flächennachfrage zu Gute kommen. In Märkten wie Washington fallen die Büroleerstände weiter, wenn auch deutlich langsamer als noch 2010 und 2011. Die Flächennachfrage sollte in diesem Jahr mindestens gleichauf mit der des Vorjahres liegen, wobei die noch immer deutlich niedrigeren Mieten es Flächennachfragern erlauben in den zentraleren Lagen anzumieten. Die Folge ist, dass es wohl noch längere Zeit dauern wird, bis ein Nachfrageüberhang von den innerstädtischen Lagen zu den peripheren Lagen wandern wird und somit die Mietprognosen für Nebenlagen weiterhin negativ sind. Speigelbildlich verhalten sich die Investoren. Sie flüchten weiterhin in qualitativ hochwertige Objekte, was ein entsprechend hohes Preisniveau in diesem Segment impliziert auf der anderen Seite jedoch Renditen in Nebenlagen weiter steigen lässt.

### Einzelhandelsmarkt USA

Die Leerstände bleiben stabil, befinden sich jedoch im Bereich ihrer historischen Höchststände. Somit ist das Mietwachstumspotenzial für die nahe Zukunft äußerst begrenzt, in Regionen,

die besonders vom Einbruch der Einzelhandelsnachfrage betroffen sind, wie Florida ist sogar weiter mit rückläufigen Mieten zu rechen. Aufgrund der hohen Leerstände sind viele Objekte auf dem Investmentmarkt gar nicht veräußerbar da Investoren derzeit noch nicht bereit sind Investmentrisiken für einen gewissen Renditeaufschlag einzugehen.

### Büromarkt Argentinien

Während die Büromarktindikatoren für Buenos Aires doch recht solide erscheinen (stabiles Mietniveau und sinkende Leerstandsraten sowie einem gering zu erwartendem Flächenzuwachs) sind es vor allem die jüngsten Aktivitäten der wiedergewählten Kirchner-Administration, welche Sorge bereiten. Für ausländische Investoren war die Enteignung des spanischen Ölkonzerns YPF ein fatales Signal. Somit ist es fraglich ob der Immobilieninvestmentmarkt in naher Zukunft überhaupt noch eine Nachfrage erfährt, da die lokalen Käufergruppen in der Minderheit sind. Eine derartige Liquiditätseinschränkung macht es schwer die zukünftige Entwicklung der Renditen einzuschätzen. Ebenfalls relevant sind die beschlossenen Maßnahmen den Run auf den Dollar einzudämmen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach US-Dollar, die mit einer anhaltenden Kapitalflucht einhergeht, kam es seit August 2011 zu einer erheblichen Reduzierung der Devisenreserven der Argentinischen Zentralbank zu einer verschärften Kontrolle des Dollarmarkts durch die Regierung. Da ein Wesentlicher Anteil der gewerblichen Immobilientransaktionen (sowohl Vermietung als auch Kauf) in USD abgerechnet werden, kann dies den Markt einschränken.

### Büromarkt Europa

Das Transaktionsvolumen gerät aktuell wieder etwas ins Stocken. Europäische Banken werden weiterhin zurückhaltend gegenüber Neugeschäft sein und auch ansonsten eher strengere Konditionen fordern. Entsprechend der wirtschaftlichen Unsicherheit lässt auch die Flächennachfrage gegenwärtig nach. Die Miet-Wachstumsprognosen für 2012 und 2013 haben sich verschlechtert. Generell wird von einem tendenziell stabilen Mietniveau ausgegangen. Dennoch bestehen Unterschiede. In nordeuropäischen Büromärkten, vor allem in den CBDs von Stockholm, München, Hamburg und London West End, wird erwartet, dass einige aufgrund der Flächenknappheit insbesondere im Prime Segment weiter Mietwachstum aufweisen können, jedoch in den Nebenlagen bestenfalls von einem stagnierenden Mietniveau auszugehen ist. Stark überversorgte Märkte mit bereits hohen Leerstandsraten wie in den Niederlanden, haben auf absehbare Zeit keine Perspektive für Mieteigerungen. Entsprechend der aktuell vorherrschenden Risikoaversion der Investoren, werden in solchen Märkten auch kaum Objekte gehandelt und wenn dann zu im westeuropäischen Vergleich sehr hohen Renditen.

### Einzelhandelsmarkt Europa

Die Einzelhandelsnachfrage differenziert sich nach der wirtschaftlichen Stimmungslage in den einzelnen Ländern. So ist auch weiterhin von Südeuropa nicht viel zu erwarten. So hat sich in Italien Beispielsweise die Einzelhandelsnachfrage seit Mitte 2010 wieder deutlich verschlechtert und ist in den überwiegenden Monaten seither negativ. Die Mieter agieren entsprechend vorsichtiger und fokussieren innerstädtische nicht duplizierbare Lagen. Wenngleich die Mieten nominell bislang kaum gesunken sind, kann die geringe Nachfrage nur über hohe Incentivierungen angeregt werden. Entsprechend verhalten ist der Investmentmarkt. So wurde im ersten Quartal 2012 kein einziges Shoppingcenter in Italien gehandelt, woraufhin in diesem Segment, sollte sich der Markt wieder beleben, mit einem deutlichen Renditeanstieg gerechnet wird.

# Bericht der Fondsverwaltung

## Portfoliostruktur

### Wertentwicklung [1]

Die Wertentwicklung des TMW Immobilien Weltfonds beläuft sich im abgelaufenen Geschäftshalbjahr auf – 6,5 % und seit Auflegung des Fonds am 1. Juni 2005 auf 10,8 %. Dies entspricht einer annualisierten Rendite von 1,5 % seit Auflage.

Zum 31. März 2012 beträgt der Anteilwert (Rücknahmepreis) 42,71 EUR. Unter Berücksichtigung der am 11. Januar 2012 erfolgten Ausschüttung von 2,30 EUR je Anteil verringerte sich der Anteilwert im Geschäftshalbjahr um 2,98 EUR.

### Fondsvermögen und Mittelab-/-zuflüsse

Das Nettofondsvermögen beträgt zum 31. März 2012 645.231 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen. Am 11. Januar 2012 wurden für das vorangegangene Geschäftsjahr insgesamt 34.744 TEUR ausgeschüttet. Bei 15.106.111 ausgegebenen Anteilen am Tag der Ausschüttung entspricht dies einer Ausschüttung von 2,30 EUR je Anteil bzw. einer Ausschüttungsrendite von 4,7 %[2].

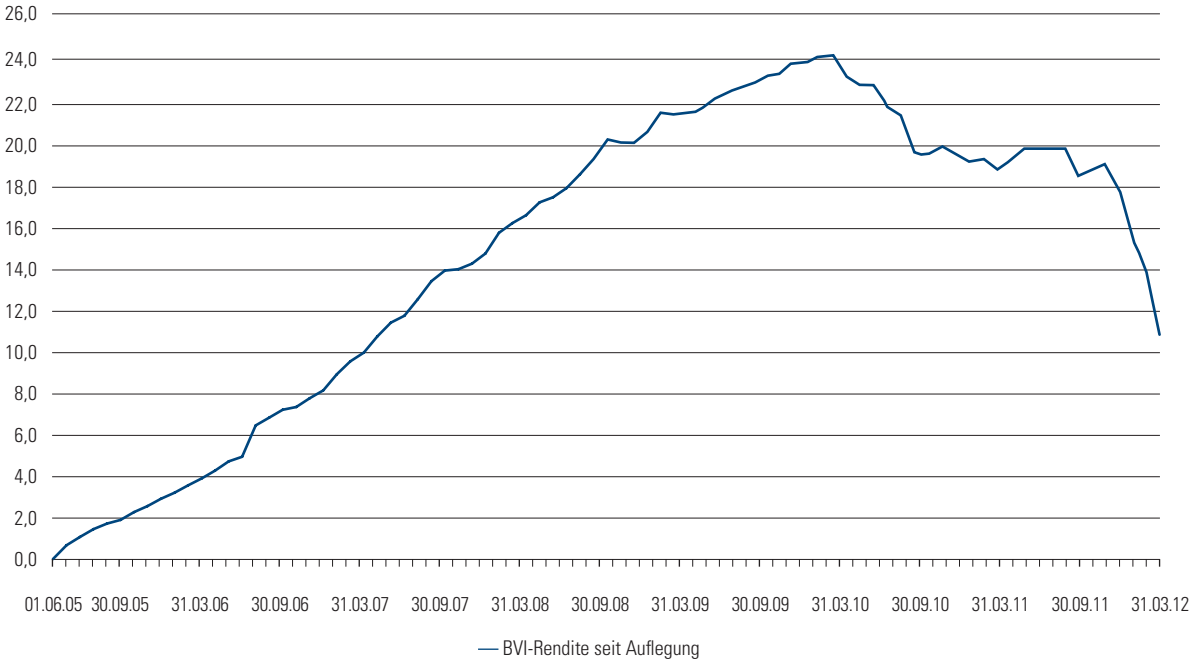
### Liquidität

Der Gesamtbetrag der liquiden Mittel (Bruttoliquidität) beläuft sich zum Berichtsstichtag auf 55.445 TEUR. Nach Abzug der gebundenen Mittel ergeben die verfügbaren Mittel (freie Liquidität) 3.003 TEUR bzw. 0,5 % des Fondsvermögens. Weitere Informationen dazu sind den Kapiteln „Liquiditätsmanagement" sowie „Bestand der Liquidität" zu entnehmen.

### Finanzierung

Zum 31. März 2012 beträgt das Kreditvolumen auf Fondsebene bzw. in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 543.540 TEUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum

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




1) Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (=Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); dies ist keine Aussage über die zukünftige Wertentwicklung des Fonds.
2) Ausschüttung in Höhe von 2,30 EUR bezogen auf den Anteilwert zum 30.09.2010, korrigiert um die Ausschüttung des Vorjahres in Höhe von 2,00 EUR

Geschäftshalbjahresende, bezogen auf die Verkehrswerte aller Immobilien (1.102.978 TEUR), 49,3 %. Weitere Informationen dazu sind im Kapitel „Kreditmanagement“ zu finden.

### Immobilienvermögen

Zum 31. März 2012 setzt sich das gesamte Immobilienvermögen aus 23 Objekten zusammen. Davon werden 15 Objekte direkt und acht Objekte über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. Im Geschäftshalbjahr verringerte sich das Immobilienvermögen einschließlich der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte um 163.839 TEUR auf nun 1.102.978 TEUR; dies ist vor allem auf die Verkäufe der Immobilien in Chile (Felix de Amesti), Frankreich (L'Avancée A) sowie Kanada (112th Street) zurückzuführen. Nähere Informationen zu den Verkäufen siehe Kapitel „Immobilienabgänge“. Eine detaillierte Übersicht über alle Fondsobjekte ist dem Kapitel „Immobilienverzeichnis“ zu entnehmen.

Colonos Plaza, Buenos Aires, Argentinien

# Bericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Der TMW Immobilien Weltfonds ist zum 31. März 2012 zu 22,1 % in Deutschland sowie zu 77,9 % im Ausland investiert. Nähere Informationen sind der folgenden Grafik zu entnehmen:

### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

| | | Verkehrswert | Anzahl Immobilien |
|---|---|---|---|
| Deutschland | 22,1 % | 243.820 TEUR | 4 |
| Frankreich | 20,2 % | 222.620 TEUR | 3 |
| Niederlande | 14,6 % | 161.160 TEUR | 4 |
| USA | 9,0 % | 98.920 TEUR | 2 |
| Großbritannien | 8,0 % | 88.540 TEUR | 1 |
| Japan | 6,4 % | 70.925 TEUR | 2 |
| Italien | 5,8 % | 63.360 TEUR | 1 |
| Argentinien | 4,4 % | 48.383 TEUR | 1 |
| Polen | 3,3 % | 36.010 TEUR | 2 |
| Portugal | 3,5 % | 39.060 TEUR | 2 |
| Finnland | 2,7 % | 30.180 TEUR | 1 |

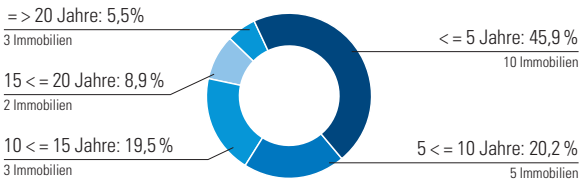
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien [1]

Das wirtschaftliche Alter ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der Restnutzungsdauer. Dies führt beim TMW Immobilien Weltfonds zum 31. März 2012 zu folgender Aufteilung:

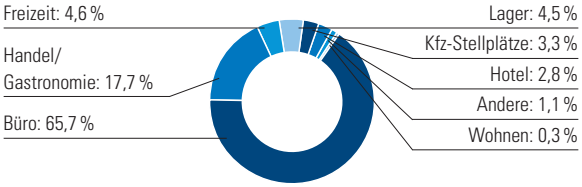
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien [2]

Wie in den Vorjahren generiert das Portfolio weiterhin den überwiegenden Ertrag aus Bürovermietung. Zum 31. März 2012 resultiert der Jahres-Nettosollmietertrag aus folgenden Nutzungsarten:

### Altersstruktur der Fondsimmobilien[1]




### Nutzungsarten der Fondsimmobilien[2]

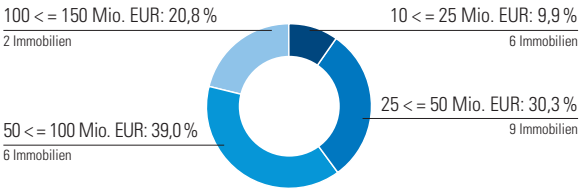



1) Aufteilung nach Verkehrswerten direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil
2) Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil

### Größenklassen der Fondsimmobilien [1]

Das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds setzt sich vorrangig aus Immobilien mit einer Größe zwischen 10 und 25 Mio. EUR (sechs Immobilien), zwischen 25 und 50 Mio. EUR (neun Immobilien) sowie zwischen 50 und 100 Mio. EUR (sechs Immobilien) zusammen. Des Weiteren hält der Fonds zwei Immobilien in der Größenkategorie zwischen 100 und 150 Mio. EUR.

**Größenklassen der Fondsimmobilien [1]**




### Vermietungssituation der Fondsimmobilien

Zum 31. März 2012 beläuft sich die Vermietungsquote des TMW Immobilien Weltfonds, ermittelt auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages, auf 80,8 %. Im Vergleich zum 30. September 2011 ging die Vermietungsquote um ca. 6 % zurück.

Detaillierte Informationen zu den Vermietungsquoten sind im Kapitel „Vermietung" zu finden.

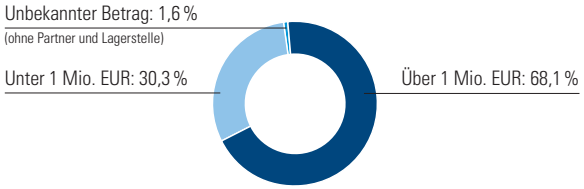
## Anlegerstruktur

Mit dem Halbjahresbericht per 31. März 2012, der 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 Juli 2011) erstellt wird, legen wir die uns bekannte Anlegerstruktur des TMW Immobilien Weltfonds offen. Die von seiten des Fondsmanagements gemachten Angaben entsprechen dabei jeweils mindestens dem Standard und den Vorgaben des BVI. Mit der darüber hinausgehenden, freiwilligen Veröffentlichung von Daten und Fakten möchten wir ein Höchstmaß an Transparenz sicherstellen.

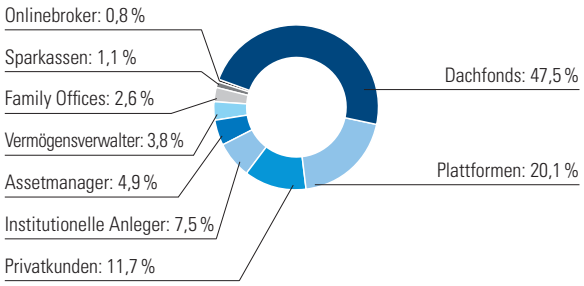
Die Datengrundlage für die Ermittlung der Bestände und der sich dahinter befindenden Anleger bilden u. a. die quartalsweise erstellten Abrechnungen der an unsere Vertriebspartner gezahlten Bestandsprovisionen. Zusätzlich erhalten wir separate Aufstellungen aller bei Clearstream 1 verwahrten Anteilscheine sowie Einzelaufstellungen über Marktteilnehmer, die nicht unmittelbar mit uns kooperieren.

Bitte beachten Sie, dass die TMW Pramerica Property Investment GmbH für die Richtigkeit dieser Angaben weder Gewähr noch Haftung übernimmt.

**Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 31. März 2012**




**Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 31. März 2012**




1) Aufteilung nach Verkehrswerten direkt und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil

# Bericht der Fondsverwaltung

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Immobilienzugänge

Im Berichtszeitraum wurden weder Immobilien noch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben.

### Immobilienabgänge

Im ersten Geschäftshalbjahr 2011/2012 wurden das Objekt „L'Avancée A", das über eine Immobilien-Gesellschaft in Kanada gehaltene Objekt „112th Street" und das über eine Immobilien-Gesellschaft in Chile gehaltene Objekt „Felix de Amesti" veräußert. Die folgende Darstellung enthält nicht die Verkäufe der Objekte „112th Street" und „Felix de Amesti", da die entsprechenden Beteiligungen noch vom Fonds gehalten werden.

Zu den Verkäufen siehe Kapitel „Immobilienabgänge".

## Projektentwicklung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2011/2012 wurde die Projektentwicklung „Sumatrakontor" in Hamburg am 20. Oktober 2011 fertiggestellt und in den Fonds übernommen.

Derzeit befindet sich keine laufende Projektentwicklung im Bestand des Fonds.

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Land | Lage des Grundstücks | Art des Grundstücks | Bestandszugang | Verkauf |
|---|---|---|---|---|
| Frankreich | 94000 Créteil (Paris),<br>76, rue Auguste Perret | Geschäftsgrundstück | 16. März 2010 | 17. Oktober 2011 |

### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Es wurden keine Immobilien in Ländern mit anderer Währung erworben oder verkauft.

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

Es wurden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung erworben oder verkauft.

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

Es wurden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung erworben oder verkauft.

# Immobilienabgänge

## L'Avancée A, Cretéil (Paris), Frankreich

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH hat als weitere Liquiditätsmaßnahme im Rahmen der Liquidation des Sondervermögens das Bürogebäude „L´Avancée A" in Créteil bei Paris verkauft. Die im Jahre 2007 für den TMW Immobilien Weltfonds für 18,59 Mio. EUR erworbene Projektentwicklung ging im Jahr 2010 nach Fertigstellung in das Immobilienvermögen des TMW Immobilien Weltfonds über und wurde für rund 19,65 Mio. EUR von BNP Paribas Real Estate Investment Manager für seinen offenen Immobilienfonds „Accimmo-Pierre" erworben. Der Verkaufspreis lag damit über 6% über dem ursprünglichen Investitionsvolumen.

L'Avancée A im Überblick

Stand 31. März 2012

| **Verkaufsdaten** | |
|---|---|
| Transaktionsform | Direktverkauf der Immobilie |
| Verkaufsdatum | 17. Oktober 2011 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 17. Oktober 2011 |
| Käufer | BNP Paribas Real Estate |
| Verkaufspreis | 19,65 Mio. EUR |
| Verkaufsnebenkosten | 0,92 Mio. EUR |
| Verkaufssteuern | 0,40 Mio. EUR |
| Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten und Steuern | 18,33 Mio. EUR |
| Ursprüngliches Investitionsvolumen | 18,59 Mio. EUR |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 17,56 Mio. EUR zum Stichtag 7. November 2010 |
| **Lage** | |
| Region | Cretéil, Paris |
| Adresse | 94000 Créteil (Paris), 76, rue Auguste Perret |
| **Objekt** | |
| Objekttyp | Bürogebäude mit Tiefgarage |
| Hauptmieter | Valeo Études Électroniques |
| Nutzfläche | 6.224,0 m² |
| Stellplätze | 197 |
| Baujahr | 2010 |
| Erwerbsjahr Grundstück | 2007/2010 |

# Immobilienabgänge

## 112th Street, Edmonton, Kanada

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH hat als weitere Liquiditätsmaßnahme im Rahmen der Liquidation des Sondervermögens das Bürogebäude „112 Street", Edmonton in Kanada verkauft. Das 2006 für den TMW Immobilien Weltfonds für 45,10 Mio. CAD akquirierte Objekt wurde für 49,25 Mio. CAD von Northam Properties, einer kanadischen Immobilien-Gesellschaft, erworben. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert lag bei 46,45 Mio. CAD.

Die Bruttowertsteigerung liegt bei ca. 6 %. Die Nettogesamtverzinsung der Investition beträgt 8,8 % gemäß interner Zinsfußberechnung (IRR).

112th Street im Überblick

Stand 31. März 2012

| **Verkaufsdaten** | |
|---|---|
| Transaktionsform | Direktverkauf der Immobilie |
| Verkaufsdatum | 12. Oktober 2011 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 12. Oktober 2011 |
| Käufer | Northam Properties |
| Verkaufspreis | 49,25 Mio. CAD |
| Verkaufsnebenkosten [1] | 4,52 Mio. CAD |
| Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten | 44,73 Mio. CAD |
| Ursprüngliches Investitionsvolumen | 45,10 Mio. CAD |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 46,45 Mio. CAD zum Stichtag 8. September 2011 |
| **Lage** | |
| Region | Edmonton, Alberta |
| Adresse | Alberta AB T5K 2L6, 10130/10160 – 112th Street |
| **Objekt** | |
| Objekttyp | Bürogebäude |
| Hauptmieter | Stantec Consulting Ltd. |
| Nutzfläche | 17.586,9 m² |
| Stellplätze | 347 |
| Baujahr | 1978, 1980, 2003/2006 |
| Erwerbsjahr | 2006 |

1) Davon allein ca. 3,2 Mio. CAD Vorfälligkeitsentschädigungen für laufende Finanzierungen

## Felix de Amesti, Santiago de Chile, Chile

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH hat als weitere Liquiditätsmaßnahme das Bürogebäude „Felix de Amesti" in Santiago de Chile verkauft. Die Projektentwicklung mit einer Gesamtinvestition von ca. 1,69 Mio. UF hat der TMW Immobilien Weltfonds im Jahr 2008 akquiriert. Das im Jahr 2010 fertiggestellte Objekt wurde für rund 2,14 Mio. UF von Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A., einer chilenischen Versicherungsgesellschaft (Mitglied der Zurich Finance Services), erworben. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert lag bei 1,8 Mio. UF.

Die Bruttowertsteigerung liegt bei ca. 19 %. Die Nettogesamtverzinsung der Investition beträgt ca. 14 % gemäß interner Zinsfußberechnung (IRR).

### Felix de Amesti im Überblick

Stand 31. März 2012

| | |
|---|---|
| **Verkaufsdaten** | |
| Transaktionsform | Direktverkauf der Immobilie |
| Verkaufsdatum | 9. Februar 2012 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 9. Februar 2012 |
| Käufer | Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A. |
| Verkaufspreis | 2,14 Mio. UF |
| Verkaufsnebenkosten | 0,22 Mio. UF (inkl. Verkaufssteuern) |
| Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten und Steuern | 1,92 Mio. UF |
| Ursprüngliches Investitionsvolumen | 1,69 Mio. UF |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 1,8 Mio. UF zum Stichtag 25. Oktober 2011 |
| **Lage** | |
| Region | Santiago de Chile |
| Adresse | 8320000 Santiago de Chile, Avenida Apoquindo N° 4501 |
| **Objekt** | |
| Objekttyp | Büro- und Einzelhandelsgebäude |
| Hauptmieter | Paz Servicios Profesionales, Sedgmann |
| Nutzfläche | 22.330,6 m² |
| Stellplätze | 598 |
| Baujahr | 2010 |
| Erwerbsjahr des Grundstücks | 2008/2010 |

# Kreditmanagement

Im Geschäftshalbjahr vom 1. Oktober 2011 bis 31. März 2012 fiel das gesamte Kreditvolumen[1] des TMW Immobilien Weltfonds im Vergleich zum 30. September 2011 um 60.490 TEUR auf nun 543.540 TEUR[2]. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung zweier CAD-Kredite für das Objekt „112th Street" in Edmonton, Kanada, des UF-Kredits für das Objekt „Felix de Amesti" in Santiago de Chile, Chile sowie eines EUR-Kredits für das Objekt „L'Avancée A" in Paris, Frankreich, die im Berichtszeitraum veräußert wurden.

Zum 31. März 2012 bestehen somit insgesamt 20 Kredite[1] mit einem Volumen von 543.540 TEUR[2] unter anderem zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung von Objekten im In- und Ausland. Aus den Finanzierungen errechnet sich die Fremdfinanzierungsquote von 49,3 %, bezogen auf die Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Fondsimmobilien (1.102.978 TEUR).

Mit Ausnahme von Argentinien (US-Dollar) und Polen (Euro) werden alle Kredite in der Landeswährung der zu finanzierenden Immobilien aufgenommen. 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 sogenannter „Leverage" die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.

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

1) Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.
2) Kredite in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs per 29.03.2012 bewertet.

Orbital Sciences Campus, Loudoun, USA

## Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. März 2012

| | Kreditvolumen[1] in TEUR | Verkehrswert[1] in TEUR | Anteil am Verkehrswert (LTV) in % | Zinssatz in % | Kreditlaufzeit | Zinsfest-schreibung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien** | | | | | | |
| Deutschland, Düsseldorf „Hotel am Hofgarten“ | – | 36.730 | – | – | – | – |
| Deutschland, Frankfurt am Main „Karlstraße“ | – | 46.750 | – | – | – | – |
| Deutschland, Hamburg „Sumatrakontor“ | 35.000 | 119.100 | 29,4 | 2,99 | Juni 15 | Apr. 12 |
| Deutschland, München „Arte Fabrik“ | 24.000 | 41.240 | 58,2 | 2,18 | Mai. 12 | Apr. 12 |
| Finnland, Helsinki „Emerald“ | 19.084 | 30.180 | 63,2 | 4,18 | Nov. 14 | Nov. 14 |
| Frankreich, Bagnolet (Paris) „Qualis“ | 55.726 | 95.690 | 58,2 | 2,87 | Jan. 18 | Apr. 12 |
| Frankreich, Créteil (Paris) „L'Avancée B“ | 8.550 | 15.990 | 53,5 | 3,33 | Dez. 12 | Dez. 12 |
| Frankreich, Puteaux (Paris) „Tour Vista“ | 53.600 | 110.940 | 48,3 | 5,41 | Febr. 17 | Juli 12 |
| Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“ | 33.768 | 56.100 | 60,2 | 4,74 | Febr. 15 | Sept. 12 |
| Niederlande, Amsterdam „Koningshof“ | 10.396 | 25.250 | 41,2 | 2,59 | Mai. 15 | Dez. 12 |
| Niederlande, Rotterdam „Europoint III“[2] | 19.500 | 45.910 | 42,5 | 4,35 | Sept. 15 | Sept. 15 |
| | 8.650 | | 18,8 | 2,49 | Sept. 15 | Dez. 12 |
| Niederlande, Houten „Kromme Schaft“ | 18.500 | 33.900 | 54,6 | 2,83 | Juli 14 | Apr. 12 |
| Großbritannien, London „85 Fleet Street“ | 48.699 | 88.540 | 55,0 | 5,72 | Mai 13 | Mai 13 |
| Japan, Tokio „Jingumae“ | 21.011 | 18.910 | 111,1 | 1,83 | Apr. 12 | Apr. 12 |
| Japan, Yokohama „Yamashita-cho“ | 48.205 | 52.015 | 92,7 | 1,83 | Apr. 12 | Apr. 12 |
| **Direkt gesamt** | **404.689** | **817.245** | **49,5** | | | |
| **Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien[2,3,4]** | | | | | | |
| Italien, Bologna „Centro Meridiana“ | 22.500 | 63.360 | 35,5 | 1,49 | Nov. 15 | Juni 12 |
| Polen, Gadki & Grodzisk „Raben Portfolio“ | 21.394 | 36.010 | 59,4 | 5,38 | Jan. 18 | Jan. 18 |
| Portugal, Lissabon „Espace & Explorer“ | – | 39.060 | – | – | – | – |
| Argentinien, Buenos Aires „Colonos Plaza“[5] | 27.038 | 48.383 | 55,9 | 5,06 | Nov. 17 | Dez. 12 |
| USA, Dulles, Virginia „Orbital Sciences Campus“ | 36.926 | 74.040 | 49,9 | 5,74 | Nov. 17 | Nov. 17 |
| | 11.134[5] | | 15,0 | 5,74 | Nov. 17 | Nov. 17 |
| USA, The Villages, Florida „Rolling Acres Plaza“ | 19.859 | 24.880 | 79,8 | 5,74 | Okt. 16 | Sept. 16 |
| **Indirekt gesamt** | **138.851** | **285.733** | **48,6** | | | |
| **Gesamt** | **543.540** | **1.102.978** | **49,3** | | | |

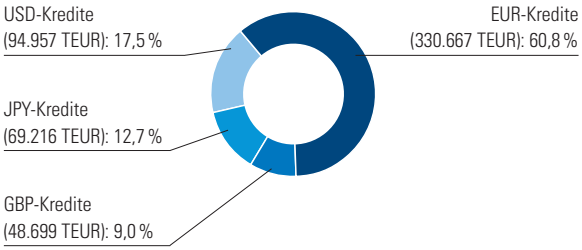
1) Mit dem Devisenkurs vom 29.03.2012 bewertet.
2) Zur Finanzierung der Immobilie „Europoint III“ bestehen zwei Kredite, deren Gesamtwert zum 31.03.2012 28.150 TEUR beträgt. Das entspricht einer Finanzierungsquote für das Objekt von 61,3 %.
3) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten
4) Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechungen und Darstellungen nicht enthalten.
5) Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.
6) Dieser Kredit wurde auf Fondsebene aufgenommen.

## Übersicht Kredite – Aufteilung nach Art des Kredits

Stand 31. März 2012

| | Kreditvolumen [1] in TEUR | Anteil am Kreditvolumen gesamt in % |
|---|---|---|
| **Direkt gehaltene Immobilien** | | |
| EUR-Kredite (Inland) [2] | 286.774 | 52,8 |
| GBP-Kredite [2, 3] | 48.699 | 9,0 |
| JPY-Kredite [2, 3] | 69.216 | 12,7 |
| **Direkt gesamt** | **404.689** | **74,5** |
| | | |
| **Indirekt gehaltene Immobilien [4]** | | |
| EUR-Kredite (Inland) [2] | 21.394 | 3,9 |
| EUR-Kredite (Ausland) [2] | 22.500 | 4,1 |
| CAD-Kredite [2, 3] | 0 | 0,0 |
| USD-Kredite [2, 3] | 94.957 | 17,5 |
| **Indirekt gesamt** | **138.851** | **25,5** |
| **Gesamt** | **543.540** | **100,0** |

Kreditvolumina nach Währungsraum
in % des Kreditvolumens [5]




1) Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechungen und Darstellungen nicht enthalten.
2) Bezieht sich auf den Sitz der ausgebenden Bank
3) Mit dem Devisenkurs vom 29.03.2012 bewertet.
4) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten
5) Kreditvolumen gesamt 543.540 TEUR

# Kreditmanagement

## Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Währungsraum

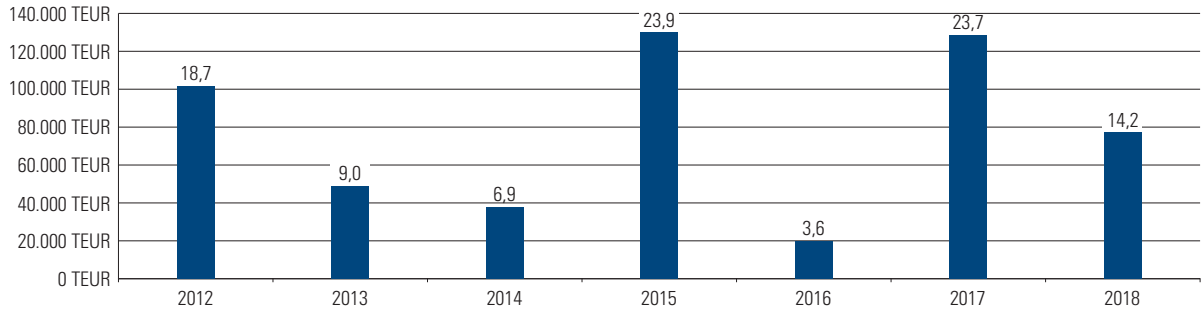
Stand 31. März 2012

in % des Kreditvolumens[1]

| | Unter 1 Jahr | 1–2 Jahre | 3–5 Jahre | 6–10 Jahre |
|---|---|---|---|---|
| EUR-Kredite (Inland direkt)[2] | 45,7 | – | 7,1 | – |
| EUR-Kredite (Inland indirekt)[2] | – | – | – | 3,9 |
| EUR-Kredite (Ausland indirekt)[2] | 4,1 | – | – | – |
| GBP-Kredite (direkt)[2, 3] | – | 9,0 | – | – |
| JPY-Kredite[2, 3] | 12,7 | – | – | – |
| USD-Kredite[2, 3] | 5,0 | – | 3,7 | 8,8 |
| **Gesamt** | **67,5** | **9,0** | **10,8** | **12,7** |

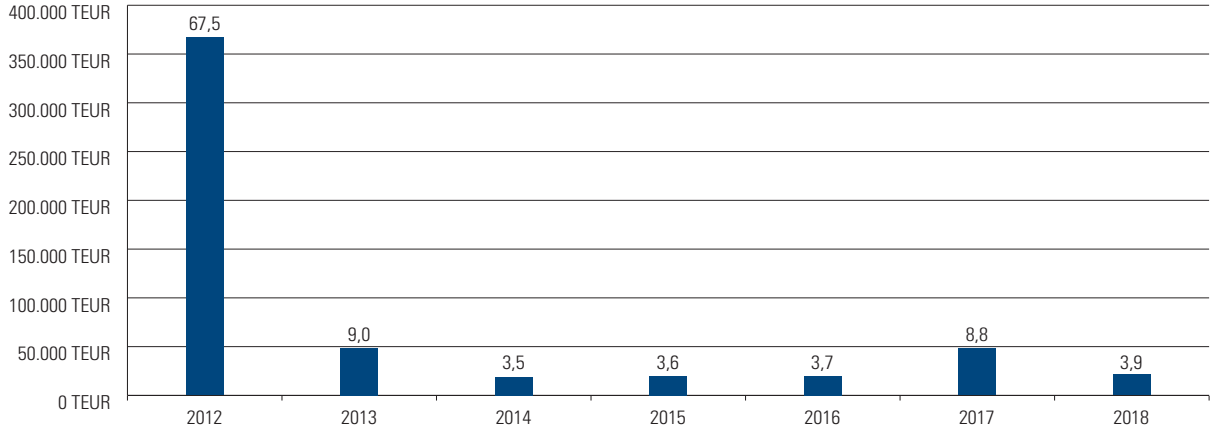
Ende der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens[1]




Ende der Zinsfestschreibung

in % des Kreditvolumens[1]




1) Kreditvolumen gesamt 543.540 TEUR
2) Bezieht sich auf den Sitz der ausgebenden Bank
3) Mit dem Devisenkurs vom 29.03.2012 bewertet.

# Währungsrisiken und Währungssicherung

Der TMW Immobilien Weltfonds ist global ausgerichtet. Aus den Immobilieninvestitionen im Ausland resultieren jedoch auch Währungsrisiken. Das Ziel des Managements des TMW Immobilien Weltfonds ist es, Fremdwährungsrisiken weitestgehend zu begrenzen. Zur Reduzierung des Währungsrisikos bei Immobilieninvestments werden Kredite nahezu ausschließlich in der jeweiligen Landeswährung aufgenommen (Ausnahme ist die Finanzierung der argentinischen Immobilie in US-Dollar sowie der polnischen Immobilien in Euro) 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 (vor allem Verkehrswerte) abzüglich der Schulden (vor allem Fremdfinanzierung).

Zum 31. März 2012 belaufen sich die ungesicherten Währungspositionen des TMW Immobilien Weltfonds auf 24.532 TEUR, das entspricht 3,8 % des gesamten Nettofondsvermögens. Davon entfallen unter anderem 13.222 TEUR auf ungesicherte Positionen in US-Dollar (2,0 % Anteil am Nettofondsvermögen), 4.577 TEUR auf Chilenische Pesos (0,7 %), 1.182 TEUR auf Argentinische Pesos (0,2 %) sowie 3.397 TEUR auf Britische Pfund (0,5 %). Die ungesicherten Positionen resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Erträgen.

Für die Immobilieninvestition in Polen besteht nur ein geringes Währungsrisiko, da mit dem Mieter Mietzahlungen in Euro vereinbart sind, weshalb der Verkehrswert der Immobilien ebenfalls in Euro ermittelt wird.

## Übersicht Währungsrisiken und Währungssicherung

Stand 31. März 2012

| | Fondsvermögen (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 [3] in % |
|---|---|---|---|---|---|
| Argentinische Pesos | –1.182,0 | 0,0 | 1.182,0 | –100,0 | 0,2 |
| Kanadische Dollar | 2.896.5 | 2.861,3 | 35,2 | 1,2 | 0,0 |
| Schweizer Franken | 814,7 | 0,0 | 814,7 | 100,0 | 0,1 |
| Chilenische Pesos | 267,3 | 0,0 | 267,3 | 100,0 | 0,0 |
| Chilean Unidad de Fomento | 38.232,6 | 33.922,6 | 4.309,9 | 11,3 | 0,7 |
| | **38.499,9** | **33.922,6** | **4.577,3** | | **0,7** |
| Britische Pfund | 41.708,7 | 38.311,2 | 3.397,5 | 8,1 | 0,5 |
| Japanische Yen | 2.942,6 | 1.708,8 | 1.233,8 | 41,9 | 0,2 |
| Polnische Zloty | –68,7 | 0,0 | 68,7 | –100,0 | 0,0 |
| US-Dollar | 63.095,5 | 49.873,1 | 13.222,4 | 21,0 | 2,0 |
| **Gesamt** | **148.707,1** | **126.677,0** | **24.531,6** | | **3,8** |

1) Mit dem Devisenkassakurs vom 29.03.2012 bewertet.
2) Absolute Zahlen ohne Berücksichtigung von Vorzeichen
3) Das Fondsvermögen (netto) per 31.03.2012 beträgt 645.231 TEUR

# Liquiditätsmanagement

Der TMW Immobilien Weltfonds verfügt zum Stichtag 31. März 2012 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 55.445 TEUR. Bei den liquiden Mitteln handelt es sich ausschließlich um Bankguthaben. Unter anderem werden auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto") bei der Depotbank zum Stichtag 12.931 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 26. März 2012 0,20 %. Des Weiteren befinden sich 7.368 TEUR auf einem Tagesgeldkonto bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte mit einer Verzinsung von 1,2 % zum 31. März 2012, auf verschiedenen Kapitalanlagekonten der DKB AG 10.596 TEUR mit einer Verzinsung von 2,2 % per 31. März 2012 und auf einem Tagesgeldkonto bei der Delbrück Bethmann Maffei AG 5.000 TEUR mit einer Verzinsung von 1,6 %. Auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten befinden sich zum Stichtag insgesamt 12.616 TEUR. Weitere 6.499 TEUR sind auf Kautionskonten der Mieter angelegt.

Qualis, Bagnolet (Paris), Frankreich

# Vermietung

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages

| | DE direkt [1] | FI direkt [1] | FR direkt [1] | NL direkt [1] | JP direkt [1] |
|---|---|---|---|---|---|
| Büro | 47,5 | 70,8 | 89,9 | 91,1 | 0,0 |
| Handel/Gastronomie | 11,8 | 5,2 | 2,8 | 0,0 | 95,8 |
| Hotel | 25,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Lager | 0,0 | 0,0 | 1,1 | 0,0 | 0,0 |
| Wohnen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 4,2 |
| Freizeit | 9,0 | 16,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kfz-Stellplätze | 3,4 | 8,0 | 6,2 | 8,0 | 0,0 |
| Andere | 3,3 | 0,0 | 0,0 | 0,8 | 0,0 |

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

## Leerstand der Fondsimmobilien

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

| | DE direkt [1] | FI direkt [1] | FR direkt [1] | NL direkt [1] | JP direkt [1] |
|---|---|---|---|---|---|
| Leerstand Büro | 0,0 | 4,6 | 69,0 | 5,0 | 0,0 |
| Leerstand Handel/Gastronomie | 0,2 | 0,0 | 2,4 | 0,0 | 0,0 |
| Leerstand Hotel | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leerstand Lager | 0,0 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leerstand Wohnen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 1,3 |
| Leerstand Freizeit | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leerstand Kfz-Stellplätze | 0,0 | 0,0 | 5,5 | 0,4 | 0,0 |
| Leerstand Andere | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Vermietungsquote** | **99,8** | **95,4** | **22,1** | **94,5** | **98,7** |

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

| UK direkt [1] | **Gesamt direkt [2]** | AR indirekt [3] | IT indirekt [3] | PL indirekt [3] | PT indirekt [3] | US indirekt [3] | **Gesamt indirekt [4]** | **Gesamt [5]** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 94,0 | **71,9** | 94,1 | 0,0 | 15,2 | 91,8 | 68,8 | **53,9** | **65,7** |
| 5,7 | **15,0** | 4,1 | 60,0 | 0,0 | 4,6 | 28,6 | **22,7** | **17,7** |
| 0,0 | **4,2** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **0,0** | **2,8** |
| 0,3 | **0,3** | 0,5 | 0,0 | 82,8 | 0,0 | 0,0 | **12,6** | **4,5** |
| 0,0 | **0,5** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **0,0** | **0,3** |
| 0,0 | **2,4** | 0,0 | 40,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **9,0** | **4,6** |
| 0,0 | **4,9** | 1,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **0,3** | **3,3** |
| 0,0 | **0,8** | 0,0 | 0,0 | 2,0 | 3,6 | 2,6 | **1,5** | **1,1** |

| UK direkt [1] | **Gesamt direkt [2]** | AR indirekt [3] | IT indirekt [3] | PL indirekt [3] | PT indirekt [3] | US indirekt [3] | **Gesamt indirekt [4]** | **Gesamt [5]** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8,9 | **19,6** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 91,0 | 0,0 | **11,8** | **16,7** |
| 0,0 | **0,6** | 7,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,8 | **1,9** | **1,1** |
| 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** | **0,2** |
| 0,0 | **0,2** | 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 | **1,5** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **0,0** | **0,9** |
| 0,0 | **0,0** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,9 | 0,0 | **0,5** | **0,2** |
| **91,1** | **77,9** | **92,1** | **100,0** | **100,0** | **5,1** | **99,2** | **85,8** | **80,8** |

# Vermietung

## Restlaufzeiten der Mietverträge [1]

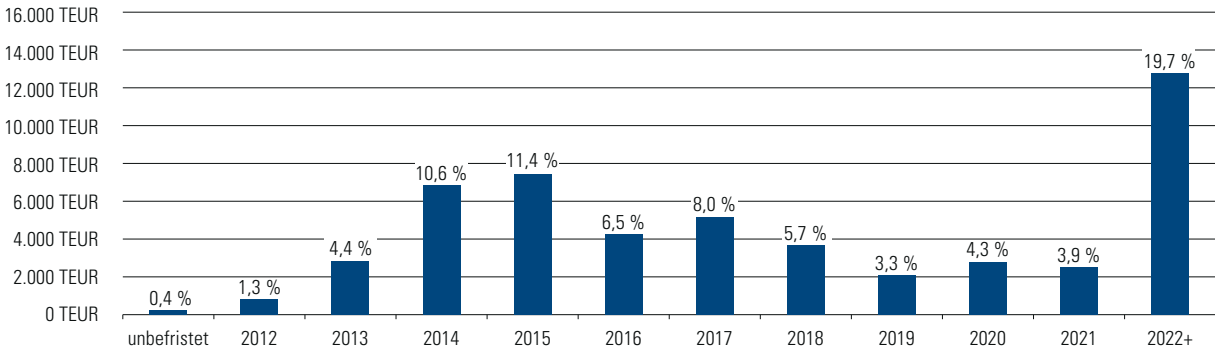
in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages

| | DE direkt [2] | FI direkt [2] | FR direkt [2] | NL direkt [2] | JP direkt [2] |
|---|---|---|---|---|---|
| unbefristet | 1,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2012 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 1,0 | 2,0 |
| 2013 | 0,2 | 0,0 | 5,8 | 4,7 | 0,0 |
| 2014 | 0,0 | 46,2 | 0,0 | 33,1 | 0,0 |
| 2015 | 15,4 | 0,0 | 0,0 | 32,9 | 12,0 |
| 2016 | 37,0 | 32,0 | 0,0 | 0,6 | 0,0 |
| 2017 | 3,2 | 0,0 | 4,7 | 0,4 | 76,2 |
| 2018 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2019 | 9,4 | 16,0 | 1,2 | 0,0 | 8,6 |
| 2020 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,8 | 0,0 |
| 2021 | 0,6 | 0,0 | 0,0 | 18,3 | 0,0 |
| 2022 + | 32,2 | 0,0 | 0,0 | 0,9 | 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 Jahres-Nettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land
3) Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien
4) Bezogen auf den Jahres-Nettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen) im einzelnen Land
5) Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)
6) Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertag des Fonds

## Restlaufzeiten der Mietverträge gesamt

auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages



| UK direkt [2] | **Gesamt direkt [3]** | AR indirekt [4] | IT indirekt [4] | PL indirekt [4] | PT indirekt [4] | US indirekt [4] | **Gesamt indirekt [5]** | **Gesamt [6]** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,0 | **0,2** | 0,0 | 3,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **0,8** | **0,4** |
| 0,0 | **0,6** | 2,0 | 8,8 | 0,0 | 0,0 | 0,4 | **2,5** | **1,3** |
| 0,0 | **2,8** | 22,4 | 10,6 | 0,0 | 0,0 | 0,7 | **7,4** | **4,4** |
| 0,0 | **12,7** | 20,7 | 6,3 | 0,0 | 0,0 | 2,5 | **6,6** | **10,6** |
| 0,0 | **14,2** | 0,0 | 12,4 | 0,0 | 4,6 | 9,8 | **6,1** | **11,4** |
| 0,0 | **8,1** | 0,0 | 3,6 | 0,0 | 0,0 | 9,7 | **3,4** | **6,5** |
| 0,0 | **10,8** | 0,0 | 8,7 | 0,0 | 0,0 | 2,8 | **2,7** | **8,0** |
| 0,0 | **0,0** | 0,0 | 6,2 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | **16,4** | **5,7** |
| 11,0 | **5,0** | 0,0 | – | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **0,0** | **3,3** |
| 0,0 | **0,9** | 46,2 | – | 0,0 | 0,0 | 2,9 | **10,7** | **4,3** |
| 0,0 | **5,8** | 1,3 | – | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **0,3** | **3,9** |
| 80,4 | **15,4** | 0,0 | 40,0 | 0,0 | 0,0 | 69,9 | **27,9** | **19,7** |

Kromme Schaft, Houten, Niederlande

# Vermietung

## Überblick der zehn größten Mieter

auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages

| | Name | Objektname(n) | Branche | Jahres-Nettosollmiet-ertrag in % des Gesamtportfolios |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Orbital Sciences Corp. | „Orbital Sciences Campus“ | Technologie- und Softwareunternehmen | 8,1 |
| 2. | Gemeente Rotterdam | „Europoint III“ | Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen | 7,9 |
| 3. | Barneys Japan Co. Ltd. | „Yamashita-cho“ | Konsumgüterindustrie und Einzelhandel | 7,5 |
| 4. | Raben Polska Sp.z o.o. | „Gadki“, „Grodzisk“ | Automobil und Transport | 6,5 |
| 5. | Deloitte SE | „Crystal Tower“ | Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung | 5,9 |
| 6. | Deutsche Bahn AG | „Karlstraße“ | Automobil und Transport | 5,0 |
| 7. | Fulbright & Jaworski | „85 Fleet Street“ | Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung | 4,7 |
| 8. | Royal KPN NV | „Kromme Schaft“ | Versorger und Telekommunikation | 4,7 |
| 9. | Banco Itaú | „Torres Colonos“ | Banken, banknahe Mieter, Finanzdienstleileister | 4,3 |
| 10. | Sol Melià Deutschland | „Hotel am Hofgarten“ | Hotel und Gastronomie | 3,5 |

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

| **Branche** | in % |
|---|---|
| Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung | 15,1 |
| Automobil und Transport | 14,6 |
| Konsumgüterindustrie und Einzelhandel | 14,0 |
| Technologie- und Softwareunternehmen | 12,0 |
| Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen | 9,4 |
| Banken, banknahe Mieter, Finanzdienstleister | 9,0 |
| Medien und Unterhaltung | 6,9 |
| Versorger und Telekommunikation | 6,6 |
| Hotel und Gastronomie | 5,0 |
| Bauunternehmen | 1,0 |
| Sonstige Branchen | 6,4 |

1) Die Mieteinnahmen aller Top-3-Mieter (je Objekt) entsprechen 84,1 % des Jahres-Nettosollmietertrages des TMW Immobilien Weltfonds.

## Leerstandsübersicht nach Objekten[1]

| Objekt | Leerstandsquote Objekt in % | Leerstandsquote auf Fondsebene in % |
|---|---|---|
| Frankreich, Bagnolet (Paris) „Qualis“ | 100,0 | 9,9 |
| Portugal, Lissabon „Espace“ | 98,5 | 3,0 |
| Frankreich, Puteaux „Tour Vista“ | 45,6 | 1,9 |
| Portugal, Lissabon „Explorer“ | 88,3 | 1,5 |
| Niederlande, Amsterdam „Koningshof“ | 25,1 | 0,8 |
| Großbritannien, London „85 Fleet Street“ | 8,9 | 0,7 |
| Argentinien, Buenos Aires „Colonos Plaza“ | 7,9 | 0,6 |
| Frankreich, Créteil „L'Avancée B“ | 17,2 | 0,2 |
| Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“ | 2,9 | 0,2 |
| Finnland, Helsinki „Emerald“ | 4,6 | 0,2 |
| USA, The Villages „Rolling Acres Plaza“ | 3,1 | 0,1 |
| Japan, Tokio „Jingumae“ | 5,4 | 0,1 |
| Deutschland, München „Arte Fabrik“ | 0,5 | 0,0 |
| Deutschland, Düsseldorf „Hotel am Hofgarten“ | 0,4 | 0,0 |
| **Gesamt** | | **19,2** |

1) Alle Darstellungen auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

L'Avancée, Créteil (Paris), Frankreich

Sumatrakontor, Hamburg, Deutschland

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. März 2012

| | Europa<br>EUR | Asien<br>EUR | Lateinamerika<br>EUR | Nordamerika<br>EUR | **Gesamt**<br>**EUR** | Gesamt<br>(FW) | **Gesamt**<br>**EUR** | **Anteil am Fondsvermögen in %** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **I. Immobilien (siehe Seiten 36-41)** | | | | | | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke | 746.320.110,21 | 70.925.044,82 | 0,00 | 0,00 | **817.245.155,03** | | | 126,7 |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 159.465.155,03) | | |
| Summe der Immobilien | | | | | | | **817.245.155,03** | **126,7** |
| (insgesamt in Fremdwährung | | | | | | 159.465.155,03) | | |
| **II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seiten 41-43)** | | | | | | | | |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen | 78.599.527,32 | 0,00 | 83.586.070,66 | 49.421.425,24 | **211.607.023,22** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 148.859.736,05) | | |
| Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | | | | | **211.607.023,22** | **32,8** |
| (insgesamt in Fremdwährung | | | | | | 148.859.736,05) | | |
| **III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 48)** | | | | | | | | |
| 1. Bankguthaben | 46.053.859,78 | 7.300.561,05 | 0,00 | 2.090.587,59 | **55.445.008,42** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 14.142.015,72) | | |
| Summe der Liquiditätsanlagen | | | | | | | **55.445.008,42** | **8,6** |
| (insgesamt in Fremdwährung | | | | | | 14.142.015,72) | | |
| **IV. Sonstige Vermögensgegenstände** | | | | | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 10.952.342,60 | 8.153,55 | 0,00 | 0,00 | **10.960.496,15** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 2.015.540,69) | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | 19.491.000,00 | 0,00 | 5.766.977,19 | 0,00 | **25.257.977,19** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 5.766.977,19) | | |
| 3. Zinsansprüche | 2.209.448,75 | 0,00 | 243.494,62 | 0,00 | **2.452.943,37** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 551.352,89) | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten | | | | | | | | |
| bei Immobilien | 15.664.923,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **15.664.923,56** | | | |
| bei Beteiligungen | 0,00 | 0,00 | 240.039,48 | 0,00 | **240.039,48** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 240.039,48) | | |
| 5. Andere | 8.889.004,25 | 173.973,28 | 267.328,89 | 3.463.225,01 | **12.793.531,43** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 4.706.830,06) | | |
| Summe der sonstigen Vermögensgegenstände | | | | | | | **67.369.911,18** | **10,4** |
| (insgesamt in Fremdwährung | | | | | | 13.280.740,31) | | |
| **I.–IV. Summe** | 928.180.216,47 | 78.407.732,70 | 90.103.910,84 | 54.975.237,84 | 1.151.667.097,85 | | **1.151.667.097,85** | **178,5** |
| (insgesamt in Fremdwährung | | | | | | 335.747.647,11) | | |

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. März 2012

| | Europa<br>EUR | Asien<br>EUR | Lateinamerika<br>EUR | Nordamerika<br>EUR | **Gesamt**<br>**EUR** | Gesamt<br>(FW) | **Gesamt**<br>**EUR** | **Anteil am Fondsvermögen in %** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **V. Verbindlichkeiten aus** | | | | | | | | |
| 1. Krediten | 335.472.453,65 | 69.216.250,32 | 27.038.426,20 | 11.133.580,37 | **442.860.710,54** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 156.087.110,54) | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | 19.593.392,53 | 0,00 | 892.911,00 | 0,00 | **20.486.303,53** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 1.034.488,69) | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | 14.932.679,92 | 5.846.321,75 | 0,00 | 0,00 | **20.779.001,67** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 9.202.700,19) | | |
| 4. anderen Gründen | 13.642.619,93 | 353.979,90 | 1.481.104,63 | 457.270,74 | **15.934.975,20** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 3.894.025,32) | | |
| Summe der Verbindlichkeiten | | | | | | | **500.060.990,94** | **77,5** |
| (insgesamt in Fremdwährung | | | | | | 170.218.324,74) | | |
| **VI. Rückstellungen** | 5.566.641,85 | 48.538,76 | 289.128,56 | 470.830,13 | **6.375.139,30** | | | |
| (davon in Fremdwährung | | | | | | 878.708,38) | | |
| | | | | | | | **6.375.139,30** | **1,0** |
| (insgesamt in Fremdwährung | | | | | | 878.708,38) | | |
| **V.–VI. Summe** | 389.207.787,88 | 75.465.090,73 | 29.701.570,39 | 12.061.681,24 | **506.436.130,24** | | **506.436.130,24** | **78,5** |
| (insgesamt in Fremdwährung | | | | | | 171.097.033,12) | | |
| **VII. Fondsvermögen** | | | | | | | **645.230.967,61** | **100,0** |
| Anteilwert (EUR) | 42,71 | | | | | | | |
| Umlaufende Anteile (Stück) | 15.106.111 | | | | | | | |

Devisenkurse per 29.03.2012

| | | |
|---|---|---|
| Chilenische Pesos | 1 EUR = | 648,53464 CLP |
| Chilenische Unidades de Fomento | 1 EUR = | 0,02877 UF |
| US-amerikanische Dollar | 1 EUR = | 1,32774 USD |
| Schweizer Franken | 1 EUR = | 1,2051 CHF |
| Argentinische Pesos | 1 EUR = | 5,80886 ARS |
| Britische Pfund | 1 EUR = | 0,83657 GBP |
| Japanische Yen | 1 EUR = | 109,19979 JPY |
| Kanadische Dollar | 1 EUR = | 1,32808 CAD |
| Polnische Zloty | 1 EUR = | 4,16013 PLN |

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.

# Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Seit dem 23. Dezember 2009 gilt für Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften die Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV). Nach § 7 Abs. 1 InvRBV ist die Vermögensaufstellung im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 InvG nach Arten von Vermögensgegenständen und Märkten zu gliedern.

Für den weltweit investierten TMW Immobilien Weltfonds wird eine Einteilung nach Kontinenten vorgenommen. Die Vermögensaufstellung teilt sich für den Fonds folglich in Europa, Asien, Lateinamerika und Nordamerika auf. Zu Nordamerika zählen Immobilien in den USA, zu Lateinamerika eine Immobilie in Argentinien und zu Asien die Immobilien in Japan. Alle anderen Objekte des TMW Immobilien Weltfonds befinden sich in Europa.

## Fondsvermögen

Das Nettofondsvermögen verringerte sich von 724.953 TEUR (Stand 30. September 2011) um 79.722 TEUR auf 645.231 TEUR per 31. März 2012. Bei einem Anteilumlauf von 15.106.111 Anteilen errechnet sich zum 31. März 2012 ein Anteilwert in Höhe von 42,71 EUR.

## Immobilien

Zum Stichtag werden insgesamt 15 Geschäftsgrundstücke mit einem Gesamtwert von 817.245 TEUR direkt gehalten. Nähere Informationen dazu sind den Kapiteln „Bericht der Fondsverwaltung - Portfoliostruktur“ (S. 12 und 13) und „Immobilienverzeichnis“ (Seite 36 bis 41) zu entnehmen.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verringerte sich das Beteiligungsvermögen im Vergleich zum 30. September 2011 um 330 TEUR auf 211.607 TEUR zum Stichtag. Die Zusammensetzung im Einzelnen ist folgender Tabelle zu entnehmen.

Einzelangaben zu den Beteiligungsgesellschaften sowie zu den in diesen gehaltenen Immobilien werden auf den Seiten 41 bis 43 dargestellt.

| Name der Gesellschaft | Sitz der Gesellschaft | Verkehrswert der Beteiligung per 31.03.2012 in TEUR |
|---|---|---|
| Sociedad de Inversiones Immobiliarias del Puerto S.A. | Buenos Aires, Argentinien | 44.107 |
| TMW Weltfonds Loudoun L.P. | Delaware, USA | 42.384 |
| TMW Inmobiliaria Ltd. | Santiago de Chile, Chile | 39.480 |
| Raptor S.r.l. | Mailand, Italien | 39.480 |
| Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários, S.A. | Quinta da Fonte, Portugal | 23.267 |
| Simona Investments Sp.z o.o. | Warschau, Polen | 15.940 |
| TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P. | Delaware, USA | 6.380 |
| TMW Weltfonds Canada 1 L.P. | Ontario, Kanada | 423 |
| TMW Weltfonds 1500 Concord Terrace L.P. | Delaware, USA | 234 |
| EuroSelect Pfäffikon SZ AG | Pfäffikon, Schweiz | – 88 |
| **Gesamt** | | **211.607** |

# Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 55.445 TEUR (8,6 %) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Nähere Informationen dazu sind im Kapitel „Bestand der Liquidität“ auf Seite 48 zu finden.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt 67.370 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 10.960 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 2.753 TEUR sowie aus Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 7.993 TEUR zusammen. Daneben bestehen offene Forderungen an die Hausverwaltung in Großbritannien in Höhe von 214 TEUR. Die von den Mietern erhaltenen Vorauszahlungen auf Mieten und Betriebskosten in Höhe von 9.281 TEUR sind in der Position V (Abs. 3. „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“) enthalten.

Im Vergleich zum letzten Geschäftsjahresende verringerten sich die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften um 11.246 TEUR auf nun 25.258 TEUR aufgrund von Währungskursänderungen und der Rückführung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von 11.389 TEUR in der Gesellschaft „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.“, Ontario in Kanada. Zum Stichtag besteht je ein Gesellschafterdarlehen an die Gesellschaft „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A.“ in Portugal (19.491 TEUR) sowie an die Gesellschaft „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A.“ in Buenos Aires (5.767 TEUR).

Zum Stichtag betragen die Zinsansprüche insgesamt 2.453 TEUR. Sie setzen sich zusammen aus Zinsforderungen gegenüber Banken (73 TEUR) sowie gegenüber Immobilien-Gesellschaften (2.380 TEUR). Von diesen betreffen die Immobilien-Gesellschaft in Portugal 1.803 TEUR, in der Schweiz 308 TEUR, in Argentinien 243 TEUR und die Gesellschaft in Italien 26 TEUR.

Die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien betragen 15.665 TEUR und betreffen die Immobilien „Hotel am Hofgarten“ in Düsseldorf, „Sumatrakontor“, Hamburg sowie in Frankreich „L’Avancée B“ in Créteil und „Qualis“ in Bagnolet. Anschaffungsnebenkosten für Beteiligungen betreffen mit 240 TEUR die Gesellschaft „TMW Inmobiliaria Ltd.“ in Santiago de Chile.

Die Position Andere in Höhe von 12.794 TEUR umfasst im Wesentlichen Forderungen an das Finanzamt über 5.694 TEUR sowie Forderungen aus Verwaltungskosten in Höhe von 5.083 TEUR. Ferner bestehen Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte über 1.469 TEUR. Weitere Informationen zur Währungssicherung können den Kapiteln „Währungsrisiken und Währungssicherung“ sowie „Bestand der Liquidität“ auf den Seiten 22 und 48 entnommen werden.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 442.861 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Detaillierte Angaben zu den Krediten der direkt und zu den via Beteiligungsgesellschaften indirekt gehaltenen Immobilien sind im Kapitel „Kreditmanagement“ auf den Seiten 18 bis 21 zu entnehmen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben bestehen zum Stichtag in Höhe von insgesamt 20.486 TEUR und betreffen mit 5.989 TEUR Verbindlichkeiten aus der Fertigstellung der Bauvorhaben in Frankreich. Darüber hinaus bestehen Restverbindlichkeiten aus dem Ankauf der Beteiligung „Sociedad de Inversiones Immobiliarias del Puerto S.A.“ in Argentinien (893 TEUR) und der Immobilien „Hotel am Hofgarten“ in Düsseldorf (10.912 TEUR) sowie „Fleet Street“ in London, Großbritannien (142 TEUR). Ferner wurde ein Sicherheitseinbehalt für Dokumentation und Gewährleistung für das Objekt „Sumatrakontor“ in Hamburg in Höhe von 2.550 TEUR gebucht.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung über 20.779 TEUR setzt sich aus Mietabgrenzungen in Höhe von 3.700 TEUR und Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 7.798 TEUR zusammen. Des Weiteren sind Verbindlichkeiten wegen Mietkautionszahlungen über 6.551 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus noch nicht bezahlten Rechnungen für Betriebskosten in Höhe von 2.730 TEUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen betragen zum Stichtag insgesamt 15.935 TEUR. Darin sind insbesondere Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken des ausländischen Immobilienvermögens durch Devisentermingeschäfte (3.963 TEUR) enthalten. Weiterhin bestehen Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen über 4.466 TEUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 1.113 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Fondsverwaltung und der Depotbank über 970 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 5.423 TEUR und resultieren aus der laufenden Bewirtschaftung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

## Rückstellungen

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen beträgt zum 31. März 2012 6.375 TEUR und enthält mit 4.851 TEUR größtenteils Rückstellungen für latente Steuern auf zukünftige Veräußerungsgewinne von im Ausland gelegenen Immobilien. Zusätzlich bestehen Steuerrückstellungen in Höhe von 1.347 TEUR auf noch zu zahlende Ertragsteuern für im Ausland erzielte Einkommen. Für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten wurden insgesamt 177 TEUR zurückgestellt.

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

Bei Beteiligungen im Ausland werden in Übereinstimmung mit § 27 Abs. 2 Satz 2 InvRBV Abschläge vorgenommen. Bei diesen handelt es sich jeweils um den Betrag, der bei einem Verkauf der Beteiligung infolge latenter Steuerlasten als Minderung des Kaufpreises erwartet wird, da das Management davon ausgeht, dass die Anteile an der Beteiligungsgesellschaft und nicht die Immobilie in der Beteiligungsgesellschaft veräußert werden.

Die Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 4.851 TEUR betreffen mit 2.251 TEUR die Objekte in Frankreich und mit 2.242 TEUR die Objekte in den Niederlanden. Die Rückstellungen für die indirekt über Beteiligungen gehaltenen Immobilien betragen für die Objekte in Polen 69 TEUR sowie für das Objekt in Argentinien 289 TEUR.

Zusätzlich werden Rückstellungen für latente Steuern innerhalb der Beteiligung in Italien gebildet. Für die Immobilien-Gesellschaft „Raptor S.r.l." in Italien bestehen Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 5.309 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.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2012 – Immobilienverzeichnis

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Informationen zur Immobilie | | | „Hotel am Hofgarten“ | „Karlstraße“ |
|---|---|---|---|---|
| Laufende Nummer | | | 1 | 2 |
| Lage des Grundstücks | | | Deutschland<br>40479 Düsseldorf<br>Inselstraße 2, Freiligrathstraße 1, Kaiserstraße | Deutschland<br>60329 Frankfurt am Main<br>Karlstraße 4–6, Niddastraße 53, Moselstraße 53 |
| **Immobilienverzeichnis** | | | | |
| Art des Grundstücks | | | Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück |
| Art der Nutzung [1] | in % | Büro | 0,5 | 85,6 |
| | | Handel/ Gastronomie | 1,5 | 5,2 |
| | | Hotel | 97,4 | – |
| | | Wohnen | – | – |
| | | Lager | – | – |
| | | Freizeit | – | – |
| | | Kfz | 0,6 | 1,2 |
| | | Andere | – | 8,0 |
| Erwerbsdatum des Grundstücks | | | 04/2009 | 07/2006 |
| Bau-/Umbaujahr | | | 2009 | 2006 |
| Grundstücksgröße | in $m^2$ | | 2.562,0 | 3.607,0 |
| Nutzfläche Gewerbe | in $m^2$ | | 12.176,0 | 16.131,0 |
| Nutzfläche Wohnen | in $m^2$ | | – | – |
| Ausstattungsmerkmale | | | Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage | Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage |
| Hauptmieter | | | Sol Meliá (97 %) | Deutsche Bahn AG (87 %), Vodafone AG & Co. KG EG (8 %), REWE Markt GmbH (4 %) |
| **Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte** | | | | |
| Objekttyp | | | Hotelgebäude mit separaten Einzelhandelsflächen | Büro- und Gewerberäume |
| Vermietungsquote [2, 3] | in % | | 99,6 | 100,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge | in Jahren | | 17,1 | 5,6 |
| Restnutzungsdauer | in Jahren | | 68 | 65 |
| Gutachterliche Bewertungsmiete [2, 4] | in Mio. EUR | | 2,25 | 2,99 |
| Gutachterlicher Verkehrswert [2, 4] | in Mio. EUR | | 36,73 | 46,75 |
| Verkehrswertänderung zum Vorjahr | in Mio. EUR | | – 0,46 | 0,07 |
| Verkäufer | | | GII Grundbesitz Investitionsgesellschaft Inselstraße mbH & Co. KG, Hamburg | Groß & Partner Grundstücks-entwicklungsgesellschaft mbH & Co. Hochhaus KG, Frankfurt am Main |

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag
2) Stichtagbezogen
3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag
4) Mit dem Devisenkurs zum 29.03.2012 bewertet.

Stand 31. März 2012

| „Sumatrakontor“ | „Arte Fabrik“ | „Emerald“ | „Qualis“ |
|---|---|---|---|
| 3 | 4 | 5 | 6 |
| Deutschland<br>20457 Hamburg<br>Überseeallee | Deutschland<br>80802 München<br>Feilitzschstraße 4, 6, Franzstraße 7 | Finnland<br>00380 Helsinki (Pitäjänmäki)<br>Kutomotie 2 | Frankreich<br>93170 Bagnolet (Paris)<br>78/80/82 Avenue du Général de Gaulle |
| Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude, Neubau | Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück |
| – | 36,4 | 70,8 | 86,0 |
| – | 28,1 | 5,2 | 3,8 |
| – | – | – | – |
| – | – | – | – |
| – | – | – | 1,6 |
| – | 27,3 | – | – |
| – | 8,2 | 16,0 | 8,6 |
| – | – | 8,0 | – |
| 10/2011 | 04/2006 | 02/2009 | 02/2008 |
| 2011 | 2005 | 2009 | 2010 |
| 9.681,0 | 3.841,0 | 4.497,0 | 2.252,0 |
| 22.219,9 | 11.092,0 | 10.083,5 | 26.942,0 |
| 7.611,5 | – | – | – |
| Lift,<br>Parkdeck bzw.<br>Tiefgarage | Klimaanlage,<br>Lift,<br>Parkdeck bzw. Tiefgarage | Klimaanlage,<br>Lift,<br>Parkdeck bzw. Tiefgarage | Klimaanlage,<br>Lift,<br>Parkdeck bzw. Tiefgarage |
| – | Constantin Film (40 %),<br>Fitness Company (24 %),<br>Riva Pizzeria (10 %) | G4S (28 %),<br>Reader’s Digest (24 %),<br>Peab Seicon Oy (20 %) | – |
| Büro-, Wohn- und Geschäftskomplex | Büro- und Einzelhandelsgebäude | Bürogebäude | Bürogebäude |
| derzeit in der Vermarktung | 99,5 | 95,4 | 0,0 |
| – | 6,0 | 3,4 | keine Vermietung |
| 80 | 63 | 67 | 69 |
| 7,09 | 2,41 | 2,01 | 7,11 |
| 119,10 | 41,24 | 30,18 | 95,69 |
| – | 0,92 | – 3,03 | – 5,63 |
| Neptun GmbH | Synergy Bauprojekt GmbH & Co.<br>Franzstraße KG, Grünwald | Peab Seicon Oy, Helsinki | SCI GEHE Tour Gallieni 1<br>(Groupe Hoche Espais), Paris |

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2012 – Immobilienverzeichnis

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Informationen zur Immobilie | | | „L'Avancée B" | „Tour Vista" |
|---|---|---|---|---|
| Laufende Nummer | | | 7 | 8 |
| Lage des Grundstücks | | | Frankreich<br>94000 Créteil (Paris)<br>6, rue Claude-Nicolas Ledoux | Frankreich<br>92800 Puteaux (Paris)<br>52–54 Quai de Dion Bouton |
| **Immobilienverzeichnis** | | | | |
| Art des Grundstücks | | | Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück |
| Art der Nutzung [1] | in % | Büro | 100,0 | 100,0 |
| | | Handel/ Gastronomie | – | – |
| | | Hotel | – | – |
| | | Wohnen | – | – |
| | | Lager | – | – |
| | | Freizeit | – | – |
| | | Kfz | – | – |
| | | Andere | – | – |
| Erwerbsdatum des Grundstücks | | | 12/2007 | 02/2007 |
| Baujahr/Umbaujahr | | | 2009 | 1972/2004–2007 |
| Grundstücksgröße | in $m^2$ | | 4.037,0 | 6.993,0 |
| Nutzfläche Gewerbe | in $m^2$ | | 5.728,0 | 16.777,3 |
| Nutzfläche Wohnen | in $m^2$ | | – | – |
| Ausstattungsmerkmale | | | Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage | Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage |
| Hauptmieter | | | Aprolis (64 %), Mutuelle Générale de l'Éducation Nationale (20 %), SA Orexad (16 %) | Reed (46 %), Eurogroup (29 %), SAS Progress Software (6 %) |
| **Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte** | | | | |
| Objekttyp | | | Bürogebäude | Bürogebäude |
| Vermietungsquote [2, 3] | in % | | 82,8 | 54,4 |
| Restlaufzeit der Mietverträge | in Jahren | | 5,0 | 1,2 |
| Restnutzungsdauer | in Jahren | | 68 | 55 |
| Gutachterliche Bewertungsmiete [2, 4] | in Mio. EUR | | 1,11 | 7,32 |
| Gutachterlicher Verkehrswert [2, 4] | in Mio. EUR | | 15,99 | 110,94 |
| Verkehrswertänderung zum Vorjahr | in Mio. EUR | | 0,00 | – 13,91 |
| Verkäufer | | | Groupe Lazard, Paris | Dixence SAS, Paris (Group Sogelym Steiner) |

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag
2) Stichtagbezogen
3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag
4) Mit dem Devisenkurs zum 29.03.2012 bewertet.

Stand 31. März 2012

| „Crystal Tower“ | „Koningshof“ | „Kromme Schaft“ | „Europoint III“ |
|---|---|---|---|
| 9 | 10 | 11 | 12 |
| Niederlande<br>1043 DP Amsterdam<br>Orlyplein 10 | Niederlande<br>1062 EB/HE Amsterdam<br>Delflandlaan 4,<br>Schipluidenlaan 4, 6, 8 | Niederlande<br>3991 AR Houten<br>Kromme Schaft 3 | Niederlande<br>3029 AD/AK Rotterdam<br>Galvanistraat 15,<br>Marconistraat 12 (Bürogebäude),<br>Benjamin Franklinstraat 4,<br>Marconistraat 20 (Parkhaus) |
| Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht | Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht | Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht |
| 93,3 | 88,4 | 88,2 | 91,9 |
| – | – | – | – |
| – | – | – | – |
| – | 0,5 | – | – |
| – | – | – | – |
| – | – | – | – |
| 6,7 | 11,0 | 11,8 | 5,6 |
| – | 0,1 | – | 2,5 |
| 03/2008 | 06/2005 | 02/2009 | 10/2005 |
| 2000 | 1966/1998/1999, 2001/2002 | 2009 | 1975/2001–2003 |
| 2.484,0 (ohne Teileigentum) | 6.047,0 | 8.479,0 | 3.038,0 (Bürogebäude),<br>2.836,0 (Teileigentum am Parkhaus) |
| 20.354,7 | 13.472,7 | 12.593,0 | 31.092,0 |
| – | 100,0 | – | – |
| Klimaanlage,<br>Lift,<br>Parkdeck bzw. Tiefgarage | Lift,<br>Parkdeck bzw.<br>Tiefgarage | Klimaanlage,<br>Lift | Klimaanlage,<br>Lift,<br>Parkdeck bzw. Tiefgarage |
| Deloitte Holding B.V. (67 %),<br>AKD Prinsen Van Wijmen N.V. (12 %),<br>Polycom Netherlands (5 %) | Carros Magazine (17 %),<br>Architectenbureau Cees Dam (17 %),<br>Rudy Uytenhaak Architekt B.V. (7 %) | Royal KPN NV (100 %) | Stadt Rotterdam (100 %) |
| Bürogebäude | Bürogebäude | Bürogebäude | Bürogebäude |
| 97,1 | 74,9 | 100,0 | 100,0 |
| 2,9 | 4,0 | 8,9 | 3,5 |
| 58 | 49 | 67 | 54 |
| 4,03 | 2,25 | 2,11 | 3,96 |
| 56,10 | 25,25 | 33,90 | 45,91 |
| – 5,36 | 0,45 | – 2,30 | – 1,61 |
| KFN Property I B.V., Utrecht | Pluis Participation Group B.V.,<br>Amsterdam | LSI De Koppeling B.V. | White Lane Investments B.V., Amsterdam (Bürogebäude), White Europoint Parking B.V., Amsterdam (Parkhaus) |

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2012 – Immobilienverzeichnis

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

| Informationen zur Immobilie | | | „85 Fleet Street“ | „Jingumae“ |
|---|---|---|---|---|
| Laufende Nummer | | | 13 | 14 |
| Lage des Grundstücks | | | Großbritannien<br>London EC4Y 1AE<br>85 Fleet Street | Japan<br>Tokio<br>5-9-10 Jingumae, Shibuya-Ku |
| **Informationen zur Beteiligung** | | | | |
| Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft | | | | |
| Beteiligungsquote | in % | | | |
| erworben am | | | | |
| Gesellschaftskapital | in TEUR | | | |
| Gesellschafterdarlehen | in TEUR | | | |
| **Immobilienverzeichnis** | | | | |
| Art des Grundstücks | | | Geschäftsgrundstück | Gemischt genutztes Grundstück |
| Art der Nutzung [1] | in % | Büro | 94,0 | – |
| | | Handel/ Gastronomie | 5,7 | 82,5 |
| | | Hotel | – | – |
| | | Wohnen | – | 17,5 |
| | | Lager | 0,3 | – |
| | | Freizeit | – | – |
| | | Kfz | – | – |
| | | Andere | – | – |
| Erwerbsdatum des Grundstücks | | | 06/2008 | 05/2008 |
| Baujahr/Umbaujahr | | | 1935/2007 | 2005 |
| Grundstücksgröße | in m² | | 1.457,0 | 387,3 |
| Nutzfläche Gewerbe | in m² | | 8.821,0 | 483,8 |
| Nutzfläche Wohnen | in m² | | – | 249,4 |
| Ausstattungsmerkmale | | | Klimaanlage,<br>Lift | Klimaanlage,<br>Lift |
| Hauptmieter | | | Fulbright & Jaworski LLP (52 %),<br>Troika Dialog UK (17 %),<br>Powell Gilbert LLP (12 %) | TUMI Japan (53 %),<br>YK Fil (38 %),<br>Socion HM (9 %) |
| **Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte** | | | | |
| Objekttyp | | | Büro- und Gewerbegebäude | Einzelhandels- und Wohngebäude |
| Vermietungsquote [2, 3] | in % | | 91,1 | 94,6 |
| Restlaufzeit der Mietverträge | in Jahren | | 14,2 | 4,4 |
| Restnutzungsdauer | in Jahren | | 66 | 63 |
| Gutachterliche Bewertungsmiete [2, 4] | in Mio. EUR | | 5,31 | 0,96 |
| Gutachterlicher Verkehrswert [2, 4] | in Mio. EUR | | 88,54 | 18,91 |
| Verkehrswertänderung zum Vorjahr | in Mio. EUR | | 4,17 | – 5,57 |
| Verkäufer | | | SERF No. 1 Limited und<br>SERF No. 2 Limited | Jingumae Property Tokutei Mokuteki Kaisha |

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag
2) Stichtagbezogen
3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag
4) Mit dem Devisenkurs zum 29.03.2012 bewertet.

Stand 31. März 2012

## III. Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen) in Ländern mit EUR-Währung

| „Yamashita-cho“ | „Centro Meridiana“ | „Espace“ | „Explorer“ |
|---|---|---|---|
| 15 | 16 | 17 | 18 |
| Japan<br>Yokohama<br>36-1/36-4 Yamashita-cho Naka-ku | Italien<br>40033 Casalecchio di Reno<br>(Bologna)/Meridiana<br>Via Aldo Moro 16–66,<br>Piazza Degli Etruschi 6–40 | Portugal<br>1990-084 Lisboa<br>Parque das Nacoes,<br>Alameda dos Oceanos,<br>Rua do Mar Vermelho,<br>Lot no 1 06 1 4 | Portugal<br>1990-084 Lisboa<br>Rua da Pólo Norte,<br>Lot no 1 06 1 3 |
| | Raptor S.r.l., Mailand | Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A., Quinta da Fonte | Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A., Quinta da Fonte |
| | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| | 10/2005 | 02/2008 | 02/2008 |
| | 100,0 | 50,0 | 50,0 |
| | – | 22.691,0 | 19.491,0 |
| Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück |
| – | – | 100,0 | 77,5 |
| 100,0 | 60,0 | – | 12,6 |
| – | – | – | – |
| – | – | – | – |
| – | – | – | – |
| – | 40,0 | – | – |
| – | – | – | – |
| – | – | – | 9,9 |
| 05/2008 | 10/2005 | 12/2010 | 12/2010 |
| 1993 | Teileigentum 1999, Volleigentum 2003 | 2010 | 2010 |
| 1.351,0 | 19.861,0 | 3.724,0 | 1.979,0 |
| 5.673,0 | 24.269,3 | 10.258,2 | 5.253,7 |
| – | – | – | – |
| Klimaanlage,<br>Lift,<br>Parkdeck bzw. Tiefgarage | Lift,<br>Parkdeck bzw. Tiefgarage | Klimaanlage,<br>Lift,<br>Parkdeck bzw. Tiefgarage | Klimaanlage,<br>Lift,<br>Parkdeck bzw. Tiefgarage |
| Barneys Japan Co. Ltd. (100 %) | United Cinemas International (UCI) (23 %),<br>Virgin Active (17 %),<br>S.G.M. Distribuzione Spa (9 %) | Intrum Justitia Portugal (100 %) | Jerónimo Martins (100 %) |
| Einzelhandelsgebäude | Einkaufszentrum | Bürogebäude | Bürogebäude |
| 100,0 | 100,0 | 1,5 | 11,7 |
| 3,8 | 6,1 | 5,2 | 3,8 |
| 51 | 52 | 69 | 69 |
| 3,62 | 4,93 | 2,18 | 1,11 |
| 52,01 | 63,36 | 25,82 | 13,24 |
| – 4,15 | 1,43 | – 4,90 | – 2,14 |
| Yokohama Motomachi<br>Property Tokutei<br>Mokuteki Kaisha | Galotti SpA, Bologna | Bouygues Imobiliária S.A., Lissabon | Bouygues Imobiliária S.A., Lissabon |

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2012 – Immobilienverzeichnis

## IV. Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen) in Ländern mit anderer Währung

| Informationen zur Immobilie | | | „Colonos Plaza“ | „Logistikzentrum Gadki“ |
|---|---|---|---|---|
| Laufende Nummer | | | 19 | 20 |
| Lage des Grundstücks | | | Argentinien<br>C1107CCH Buenos Aires<br>Juana Manso N° 305,<br>Puerto Madero | Polen<br>62-023 Gadki<br>Ulica Poznanska 71 |
| **Informationen zur Beteiligung** | | | | |
| Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft | | | Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A., Buenos Aires | Simona Investments Sp.z o.o., Warschau |
| Beteiligungsquote [5] | in % | | 100,0 | 100,0 |
| erworben am | | | 12/2007 | 01/2008 |
| Gesellschaftskapital | in TEUR | | 3.616,7 | 1.716,3 |
| Gesellschafterdarlehen | in TEUR | | 5.767,0 | – |
| **Immobilienverzeichnis** | | | | |
| Art des Grundstücks | | | Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht |
| Art der Nutzung [1] | in % | Büro | 94,1 | 19,7 |
| | | Handel/ Gastronomie | 4,1 | – |
| | | Hotel | – | – |
| | | Wohnen | – | – |
| | | Lager | 0,5 | 78,0 |
| | | Freizeit | – | – |
| | | Kfz | 1,3 | – |
| | | Andere | – | 2,3 |
| Erwerbsdatum des Grundstücks | | | 12/2007 | 01/2008 |
| Baujahr/Umbaujahr | | | 2001 | 1995–2002 |
| Grundstücksgröße | in $m^2$ | | 4.652,0 | 149.624,0 |
| Nutzfläche Gewerbe | in $m^2$ | | 22.623,0 | 41.355,0 |
| Nutzfläche Wohnen | in $m^2$ | | – | – |
| Ausstattungsmerkmale | | | Klimaanlage,<br>Lift,<br>Parkdeck bzw. Tiefgarage | Klimaanlage,<br>Lift |
| Hauptmieter | | | Banco Itau (50 %),<br>AON (18 %),<br>Nalco (12 %), | Raben Polska Sp.z o.o. (100 %) |
| **Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte** | | | | |
| Objekttyp | | | Bürogebäude | Logistikimmobilie |
| Vermietungsquote [2, 3] | in % | | 92,1 | 100,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge | in Jahren | | 5,5 | 5,8 |
| Restnutzungsdauer | in Jahren | | 59 | 29 |
| Gutachterliche Bewertungsmiete [2, 4] | in Mio. EUR | | 5,29 | 1,73 |
| Gutachterlicher Verkehrswert [2, 4] | in Mio. EUR | | 48,38 | 20,69 |
| Verkehrswertänderung zum Vorjahr | in Mio. EUR | | – 0,49 | – 2,24 |
| Verkäufer | | | Inversiones Madero I S. A. und Guillermo Javier Liberman, Panama City, Panama | Raben Logistics Spólka, Gadki |

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag
2) Stichtagbezogen
3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag
4) Mit dem Devisenkurs zum 29.03.2012 bewertet.
5) Nachfolgende Angaben zu 100,0%

Stand 31. März 2012

| „Logistikzentrum Grodzisk“ | „Rolling Acres Plaza“ | „Orbital Sciences Campus“ |
|---|---|---|
| 21 | 22 | 23 |
| Polen<br>05-825 Grodzisk Mazowiecki<br>Ulica Chrzanowska 7 | USA<br>The Villages, Florida 32159<br>600–690 US Highway 441 North | USA<br>20166 Dulles (Sterling), VA<br>21819–21839 Atlantic Boulevard |
| Simona Investments Sp.z o.o., Warschau | TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P., Delaware | TMW Weltfonds Loudoun L.P., Delaware |
| 100,0 | 99,5 | 99,5 |
| 01/2008 | 09/2006 | 11/2007 |
| 1.716,3 | 37,7 | 37,7 |
| – | – | – |
| Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück | Geschäftsgrundstück |
| 10,4 | – | 100,0 |
| – | 91,6 | |
| – | – | – |
| – | – | – |
| 87,9 | – | – |
| – | – | – |
| – | – | – |
| 1,7 | 8,4 | – |
| 01/2008 | 09/2006 | 11/2007 |
| 1998–2004 | 2005 | 2000–2001 |
| 79.033,0 | 79.338,0 | 111.890,2 |
| 29.214,0 | 16.005,7 | 31.329,5 |
| – | – | – |
| Klimaanlage | – | Klimaanlage,<br>Lift,<br>Packdeck bzw. Tiefgarage |
| Raben Polska Sp.z o.o. (100 %) | TJ Maxx (14 %)<br>Ross (12 %)<br>Petco (11 %) | Orbital Sciences Corporation (100 %) |
| Logistikimmobilie | Power-Center (Fachmarktzentrum) | Büro- und Gewerbegebäude |
| 100,0 | 96,9 | 100,0 |
| 5,8 | 4,5 | 11,3 |
| 29 | 44 | 60 |
| 1,25 | 2,00 | 5,08 |
| 15,32 | 25,00 | 74,41 |
| – 1,15 | 0,76 | 0,94 |
| Raben Logistics Spólka, Gadki | Morse-Sembler Villages Partnership #4, St. Petersburg | Boston Properties L.P., Wilmington |

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2012

# Anschaffungskosten

## Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

| | Kaufpreis | Anschaffungs-nebenkosten gesamt | | davon Gebühren und Steuern [1] | | davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen [2] | | Investitions-volumen gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in TEUR | in TEUR | in % | in TEUR | in % | in TEUR | in % | in TEUR |
| **Direkt gehaltene Immobilien** | | | | | | | | |
| Deutschland, Düsseldorf „Hotel am Hofgarten“ | 41.298 | 2.718 | 6,6 | 1.254 | 3,0 | 1.464 | 3,5 | 44.016 |
| Deutschland, Frankfurt am Main „Karlstraße“ | 44.855 | 2.555 | 5,7 | 1.624 | 3,6 | 931 | 2,1 | 47.410 |
| Deutschland, Hamburg „Sumatrakontor“ | 120.273 | 11.612 | 9,7 | 4.400 | 3,7 | 7.212 | 6,0 | 131.885 |
| Deutschland, München „Arte Fabrik“ | 38.854 | 2.200 | 5,7 | 1.456 | 3,7 | 744 | 1,9 | 41.054 |
| Finnland, Helsinki „Emerald“ | 35.334 | 2.706 | 7,7 | 220 | 0,6 | 2.486 | 7,0 | 38.040 |
| Frankreich, Bagnolet (Paris) „Qualis“ | 100.997 | 7.139 | 7,1 | 394 | 0,4 | 6.745 | 6,7 | 108.136 |
| Frankreich, Créteil (Paris) „L'Avancée B“ | 16.255 | 510 | 3,1 | 11 | 0,1 | 499 | 3,1 | 16.765 |
| Frankreich, Puteaux (Paris) „Tour Vista“ | 115.537 | 4.256 | 3,7 | 1.631 | 1,4 | 2.625 | 2,3 | 119.793 |
| Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“ | 62.493 | 4.930 | 7,9 | 3.905 | 6,2 | 1.024 | 1,6 | 67.423 |
| Niederlande, Amsterdam „Koningshof“ | 24.096 | 1.979 | 8,2 | 1.493 | 6,2 | 486 | 2,0 | 26.075 |
| Niederlande, Houten „Kromme Schaft“ | 35.912 | 2.241 | 6,2 | 20 | 0,1 | 2.221 | 6,2 | 38.153 |
| Niederlande, Rotterdam „Europoint III“ | 44.900 | 3.571 | 8,0 | 2.695 | 6,0 | 876 | 2,0 | 48.471 |
| Großbritannien, London „85 Fleet Street“ | 97.279 | 6.506 | 6,7 | 3.837 | 3,9 | 2.669 | 2,7 | 103.785 |
| Japan, Tokio „Jingumae“ | 19.109 | 1.290 | 6,8 | 70 | 0,4 | 1.219 | 6,4 | 20.399 |
| Japan, Yokohama „Yamashita-cho“ | 41.917 | 2.264 | 5,4 | 447 | 1,1 | 1.817 | 4,3 | 44.181 |
| **Direkt gesamt** | | | | | | | | |
| **Indirekt gehaltene Immobilien[4]** | | | | | | | | |
| Italien, „Raptor S.r.l.“, Mailand | | | | | | | | |
| Portugal, „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A.“, Quinta da Fonte | | | | | | | | |
| Argentinien, „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A.“, Buenos Aires | | | | | | | | |
| Chile, „TMW Inmobiliaria Ltd.“, Santiago de Chile | | | | | | | | |
| Kanada, „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.“, Ontario | | | | | | | | |
| Polen, „Simona Investments Sp.z o.o.“, Warschau | | | | | | | | |
| USA, „TMW Weltfonds Loudoun L.P.“, Delaware | | | | | | | | |
| USA, „TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P.“, Delaware | | | | | | | | |
| USA, „TMW Weltfonds 1500 Concord Terrace L.P.“, Delaware | | | | | | | | |
| Schweiz, „Euroselect Pfäffikon SZ AG“, Pfäffikon | | | | | | | | |
| **Indirekt gesamt** | | | | | | | | |
| **Verkehrswert gesamt** | | | | | | | | |

1) Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer
2) U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung
3) Für im Berichtsjahr direkt bzw. indirekt über Immobilien-Gesellschaften erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.
4) Für indirekt gehaltene Immobilien werden hier lediglich die zum 31.03.2012 aktivierten Anschaffungskosten für die Beiligung auf Fondsebene gezeigt.

Stand 31. März 2012

| Gutachterlicher Verkehrswert | Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungs-nebenkosten | Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs-nebenkosten | Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum | Verkehrswert [3] |
|---|---|---|---|---|
| in TEUR | in TEUR | in TEUR | in Jahren | in TEUR |
| | | | | |
| 36.730 | 350 | 1.502 | 2,20 | 36.730 |
| 46.750 | | | | 46.750 |
| 119.100 | 2.247 | 9.364 | 2,20 | 119.100 |
| 41.240 | | | | 41.240 |
| 30.180 | | | | 30.180 |
| 95.690 | 1.037 | 4.492 | 2,20 | 95.690 |
| 15.990 | 71 | 306 | 2,20 | 15.990 |
| 110.940 | | | | 110.940 |
| 56.100 | | | | 56.100 |
| 25.250 | | | | 25.250 |
| 33.900 | | | | 33.900 |
| 45.910 | | | | 45.910 |
| 88.540 | | | | 88.540 |
| 18.910 | | | | 18.910 |
| 52.015 | | | | 52.015 |
| | | | | **817.245** |
| | | | | |
| 39.480 | | | | 39.480 |
| 23.267 | | | | 23.267 |
| 44.107 | | | | 44.107 |
| 39.480 | | | | 39.480 |
| 423 | | | | 423 |
| 15.940 | | | | 15.940 |
| 42.384 | | | | 42.384 |
| 6.380 | | | | 6.380 |
| 234 | | | | 234 |
| – 88 | | | | – 88 |
| | | | | **211.607** |
| | | | | **1.028.852** |

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2012

# Anschaffungskosten

## Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

| Land/ Gesellschaftsname/ Objekt | Kaufpreis | Anschaffungs-nebenkosten gesamt | | davon Gebühren und Steuern [1] | | davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen [2] | | Investitions-volumen gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in TEUR | in TEUR | in % | in TEUR | in % | in TEUR | in % | in TEUR |
| **Indirekt gehaltene Immobilien** | | | | | | | | |
| Italien | | | | | | | | |
| „Raptor S.r.l.", Mailand | | | | | | | | |
| „Centro Meridiana", Bologna | 61.900 | 1.231 | 2,0 | 34 | 0,1 | 1.197 | 1,9 | 63.131 |
| Portugal | | | | | | | | |
| „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A.", Quinta da Fonte | | | | | | | | |
| „Espace", Lissabon | 31.579 | 2.248 | 7,1 | 865 | 2,7 | 1.383 | 4,4 | 33.827 |
| „Explorer", Lissabon | 16.225 | 1.132 | 7,0 | 430 | 2,7 | 703 | 4,3 | 17.357 |
| Argentinien | | | | | | | | |
| „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A.", Buenos Aires | | | | | | | | |
| „Colonos Plaza", Buenos Aires | 48.294 | 3.070 | 6,4 | 2.146 | 4,5 | 924 | 1,9 | 51.364 |
| Chile | | | | | | | | |
| „TMW Inmobiliaria Ltd.", Santiago de Chile | | | | | | | | |
| „Felix de Amesti", Santiago de Chile | 50.416 | 2.062 | 4,1 | 72 | 0,1 | 1.991 | 4,0 | 52.478 |
| Kanada | | | | | | | | |
| „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.", Ontario | | | | | | | | |
| „112th Street", Edmonton | 29.062 | 715 | 2,5 | 95 | 0,4 | 621 | 2,1 | 29.777 |
| Polen | | | | | | | | |
| „Simona Investments Sp.z o.o.", Warschau | | | | | | | | |
| „Logistikzentrum Gadki", Gadki | 24.396 | 479 | 2,0 | 3 | 0,0 | 475 | 2,0 | 24.874 |
| „Logistikzentrum Grodzisk", Grodzisk | 17.666 | 661 | 3,7 | 5 | 0,0 | 656 | 3,7 | 18.327 |
| USA | | | | | | | | |
| „TMW Weltfonds Loudoun L.P.", Delaware | | | | | | | | |
| „Orbital Sciences Campus", Dulles | 70.107 | 1.540 | 2,2 | 437 | 0,6 | 1.103 | 1,6 | 71.647 |
| USA | | | | | | | | |
| „TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P.", Delaware | | | | | | | | |
| „Rolling Acres Plaza", The Villages (Florida) | 31.190 | 860 | 2,8 | 284 | 0,9 | 576 | 1,9 | 32.050 |
| **Indirekt gesamt** | | | | | | | | |
| **Immobilienvermögen gesamt[4]** | | | | | | | | |

1) Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer
2) U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung
3) Für im Berichtsjahr direkt bzw. indirekt über Immobilien-Gesellschaften erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.
4) Das Immobilienvermögen gesamt ist die Summe der Verkehrswerte bzw. Kaufpreise aller direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

Stand 31. März 2012

| Gutachterlicher Verkehrswert | Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungs-nebenkosten | Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs-nebenkosten | Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum | Verkehrswert [3] |
|---|---|---|---|---|
| in TEUR | in TEUR | in TEUR | in Jahren | in TEUR |
| | | | | |
| 63.360 | | | | 63.360 |
| | | | | |
| 25.820 | | | | 25.820 |
| 13.240 | | | | 13.240 |
| | | | | |
| 48.383 | | | | 48.383 |
| | | | | |
| 0 | | | | 0 |
| | | | | |
| 0 | | | | 0 |
| | | | | |
| 20.690 | | | | 20.690 |
| 15.320 | | | | 15.320 |
| | | | | |
| 74.040 | | | | 74.040 |
| | | | | |
| 24.880 | | | | 24.880 |
| | | | | **285.733** |
| | | | | **1.102.978** |

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2012
# Bestand der Liquidität

### I. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

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

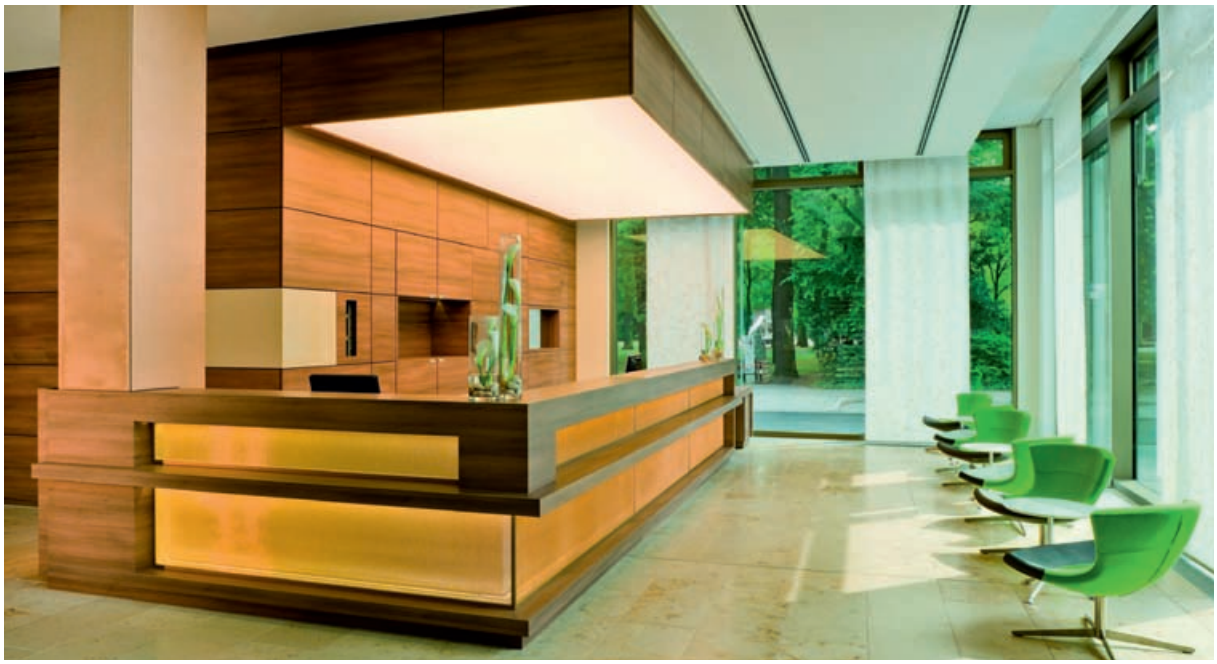
### II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 55.445 TEUR (8,6 % des Nettofondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Davon befinden sich 12.931 TEUR auf laufenden Bankkonten, 12.616 TEUR auf Mieteingangs- bzw. Betriebskostenkonten sowie 6.499 TEUR auf Kautionskonten.

Zur Optimierung des Cash-Managements werden weitere Gelder als Tagesgelder angelegt. Hier entfallen 7.368 TEUR auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte sowie 5.000 TEUR auf die Delbrück Bethmann Maffei AG. Weitere 10.596 TEUR befinden sich auf verschiedenen Kapitalanlagekonten bei der DKB AG.

Die Bankguthaben betreffen mit 20.516 TEUR das Ausland und davon mit 6.374 TEUR Euro-Teilnehmerstaaten. Daneben werden umgerechnet 7.301 TEUR in Japanischen Yen, 3.852 TEUR in Britischen Pfund, 2.090 TEUR in US-Dollar und 899 TEUR in Schweizer Franken gehalten.

Per 31. März 2012 weist der TMW Immobilien Weltfonds eine Bruttoliquidität von 8,6 % aus. Nach Abzug der gebundenen Mittel in Höhe von 52.442 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 3.003 TEUR bzw. 0,5 % des Fondsvermögens.



Hotel am Hofgarten, Düsseldorf, Deutschland

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2012

# Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

| | EUR | EUR | **EUR** | **Anteil am Fondsvermögen in %** |
|---|---|---|---|---|
| **I. Sonstige Vermögensgegenstände** | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | | **10.960.496,15** | **1,7** |
| (davon in Fremdwährung | 2.015.540,69) | | | |
| davon Betriebskostenvorlagen | | 7.992.599,92 | | |
| davon Mietforderungen | | 2.753.057,82 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | | | **25.257.977,19** | **3,9** |
| (davon in Fremdwährung | 5.766.977,19) | | | |
| 3. Zinsansprüche | | | **2.452.943,37** | **0,4** |
| (davon in Fremdwährung | 551.352,89) | | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten | | | **15.904.963,04** | **2,4** |
| bei Immobilien | | 15.664.923,56 | | |
| bei Beteiligungen | | 240.039,48 | | |
| (davon in Fremdwährung | 240.039,48) | | | |
| 5. Andere | | | **12.793.531,43** | **2,0** |
| (davon in Fremdwährung | 4.706.830,06) | | | |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften | | 1.469.495,58 | | |
| **Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände** | | | **67.369.911,18** | **10,4** |
| (davon in Fremdwährung | 13.280.740,31) | | | |
| **II. Verbindlichkeiten aus** | | | | |
| 1. Krediten | | | **442.860.710,54** | **68,6** |
| (davon in Fremdwährung | 156.087.110,54) | | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | | **20.486.303,53** | **3,2** |
| (davon in Fremdwährung | 1.034.488,69) | | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | | **20.779.001,67** | **3,2** |
| (davon in Fremdwährung | 9.202.700,19) | | | |
| 4. anderen Gründen | | | **15.934.975,20** | **2,5** |
| (davon in Fremdwährung | 3.894.025,32) | | | |
| davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften | | 3.962.630,13 | | |
| **Summe der Verbindlichkeiten** | | | **500.060.990,94** | **77,5** |
| (davon in Fremdwährung | 170.218.324,74) | | | |
| **III. Rückstellungen** | | | **6.375.139,30** | **1,0** |
| (davon in Fremdwährung | 878.708,38) | | | |
| Fondsvermögen (EUR) | | | **645.230.967,61** | |
| Anteilwert (EUR) | | | **42,71** | |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | | **15.106.111** | |

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

**Bankguthaben** werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
**Devisentermingeschäfte** werden zum Verkehrswert bewertet (§ 36 Abs. 3 Satz 1 InvG; § 24 Abs. 1 Satz 1 InvRBV). Der Verkehrswert entspricht den marktnahen Terminkursen zum jeweiligen Bewertungszeitpunkt. Die Ergebnisse aus Fremdwährungsumrechnung und Termingeschäftsbewertung fließen als unrealisierte Wertveränderungen in die Performance ein und werden bei der Ermittlung des Anteilwerts berücksichtigt.

| Devisenkurse per 29.03.2012 | | |
|---|---|---|
| Chilenische Pesos | 1 EUR = | 648,53464 CLP |
| Chilenische Unidades de Fomento | 1 EUR = | 0,02877 UF |
| US-amerikanische Dollar | 1 EUR = | 1,32774 USD |
| Schweizer Franken | 1 EUR = | 1,2051 CHF |
| Argentinische Pesos | 1 EUR = | 5,80886 ARS |
| Britische Pfund | 1 EUR = | 0,83657 GBP |
| Japanische Yen | 1 EUR = | 109,19979 JPY |
| Kanadische Dollar | 1 EUR = | 1,32808 CAD |
| Polnische Złoty | 1 EUR = | 4,16013 PLN |

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2012

# Bestand der Sicherungsgeschäfte

## Devisentermingeschäfte

### a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes geschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen

| Geschlossene Positionen | Nominalwert in Fremdwährung | Kurswert Verkauf in EUR | Kurswert Kauf in EUR | Realisiertes Ergebnis in TEUR |
|---|---|---|---|---|
| Chilenische Pesos | | | | |
| | 9.549.421.214 CLP | 13.712.552 | 13.529.925 | 183 |
| | 7.422.281.988 CLP | 10.650.426 | 10.516.126 | 134 |
| | 9.549.421.214 CLP | 13.322.295 | 14.967.745 | – 1.645 |
| | 12.450.578.786 CLP | 17.369.669 | 19.515.014 | – 2.145 |
| **Chilenische Pesos gesamt** | **38.971.703.202 CLP** | **55.054.942** | **58.528.810** | **– 3.474** |
| Kanadische Dollar | | | | |
| | 9.000.000 CAD | 6.037.432 | 6.737.536 | – 677 |
| | 2.200.000 CAD | 1.471.572 | 1.646.953 | – 170 |
| **Kanadische Dollar gesamt** | **11.200.000 CAD** | **7.509.004** | **8.384.489** | **– 846** |
| US-Dollar | | | | |
| | 38.300.000 USD | 30.291.047 | 28.265.683 | 2.025 |
| | – 2.630.100 USD | – 1.811.364 | – 1.941.033 | 130 |
| | – 4.900.000 USD | – 3.333.787 | – 3.615.702 | 282 |
| | 32.830.000 USD | 24.781.099 | 24.425.266 | 356 |
| **US-Dollar gesamt** | **63.599.900 USD** | **49.926.996** | **47.134.213** | **2.793** |
| **Gesamter Währungsraum** | | | | **– 1.528** |

### b) Offene Positionen Devisenterminkontrakte

| Offene Positionen | Nominalwert in Fremdwährung | Kurswert Verkauf in EUR | Kurswert Stichtag[1] in EUR | Vorläufiges Ergebnis in TEUR |
|---|---|---|---|---|
| Chilenische Pesos | | | | |
| | 22.000.000.000 CLP | 34.190.691 | 33.960.996 | 230 |
| **Chilenische Pesos gesamt** | **22.000.000.000 CLP** | **34.190.691** | **33.960.996** | **230** |
| Britische Pfund | | | | |
| | 36.550.000 GBP | 43.909.178 | 42.750.488 | 1.159 |
| | – 4.500.000 GBP | – 4.905.702 | – 5.263.398 | 358 |
| **Britsche Pfund gesamt** | **32.050.000 GBP** | **39.003.477** | **37.487.090** | **1.516** |
| Japanische Yen | | | | |
| | 1.376.000.000 JPY | 11.380.366 | 12.720.357 | – 1.340 |
| | 596.000.000 JPY | 4.929.286 | 5.509.690 | – 580 |
| | 40.800.000 JPY | 338.421 | 377.173 | – 39 |
| | – 123.200.000 JPY | – 1.088.147 | – 1.138.916 | 51 |
| | – 1.703.000.000 JPY | – 15.777.284 | – 15.596.945 | – 180 |
| **Japanische Yen gesamt** | **186.600.000 JPY** | **– 217.358** | **1.871.359** | **– 2.089** |
| Kanadische Dollar | | | | |
| | 3.800.000 CAD | 2.541.806 | 2.773.617 | – 232 |
| **Kanadische Dollar gesamt** | **3.800.000 CAD** | **2.541.806** | **2.773.617** | **– 232** |
| US-Dollar | | | | |
| | 14.360.000 USD | 9.931.531 | 10.581.145 | – 650 |
| | 32.830.000 USD | 24.371.052 | 24.363.745 | 7 |
| | – 1.600.000 USD | – 1.092.747 | – 1.178.958 | 86 |
| | – 5.120.000 USD | – 3.867.069 | – 3.772.665 | – 94 |
| | – 381.350 USD | – 273.565 | – 280.997 | 7 |
| | – 4.490.000 USD | – 3.503.433 | – 3.332.111 | – 171 |
| | 30.619.900 USD | 22.523.907 | 22.727.705 | – 204 |
| **US-Dollar gesamt** | **66.218.550 USD** | **48.089.674** | **49.107.864** | **– 1.018** |
| **Gesamter Währungsraum** | | **123.608.290** | **125.200.926** | **– 1.593** |

1) Mit dem Devisenterminkurs vom 29.03.2012 bewertet.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2011 bis zum 31. März 2012

| | EUR | EUR | **EUR** | **EUR** |
|---|---|---|---|---|
| **I. Erträge** | | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | | **314.563,47** | |
| (davon in Fremdwährung | 98,59) | | | |
| 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) | | | **27.717,33** | |
| (davon in Fremdwährung | 2.807,60) | | | |
| 3. Sonstige Erträge | | | **2.047.907,12** | |
| (davon in Fremdwährung | 1.319.169,30) | | | |
| 4. Erträge aus Immobilien | | | **19.474.995,55** | |
| (davon in Fremdwährung | 4.764.562,78) | | | |
| 5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften | | | **3.709.958,62** | |
| (davon in Fremdwährung | 3.709.958,62) | | | |
| **Summe der Erträge** | | | | **25.575.142,09** |
| (davon in Fremdwährung | 9.796.596,89) | | | |
| **II. Aufwendungen** | | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | **8.270.527,19** | |
| 1.1 davon Betriebskosten | | 1.902.221,21 | | |
| (davon in Fremdwährung | 150.341,99) | | | |
| 1.2 davon Instandhaltungskosten | | 1.238.720,29 | | |
| (davon in Fremdwährung | 1.000.836,43) | | | |
| 1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung | | 3.335.167,90 | | |
| (davon in Fremdwährung | 401.168,96) | | | |
| 1.4 davon Sonstige Kosten | | 1.794.417,79 | | |
| (davon in Fremdwährung | 0,00 ) | | | |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten | | | **8.187,58** | |
| (davon in Fremdwährung | 0,00 ) | | | |
| 3. Ausländische Steuern | | | **– 314.661,78** | |
| (davon in Fremdwährung | – 833.981,70) | | | |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | | **9.463.776,45** | |
| (davon in Fremdwährung | 3.800.483,72) | | | |
| 5. Verwaltungsvergütung | | | **3.069.076,23** | |
| 6. Depotbankvergütung | | | **85.414,34** | |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | | **60.805,91** | |
| 8. Sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB | | | **392.733,10** | |
| (davon in Fremdwährung | 70.642,54) | | | |
| davon Sachverständigenkosten | | 191.805,89 | | |
| **Summe der Aufwendungen** | | | | **21.035.859,02** |
| (davon in Fremdwährung | 4.589.491,94) | | | |

| | EUR | EUR | **EUR** | **EUR** |
|---|---|---|---|---|
| **III. Ordentlicher Nettoertrag** | 5.207.104,95) | | | **4.539.283,07** |
| **IV. Veräußerungsgeschäfte** | | | | |
| 1. Realisierte Verluste | | | | |
| a) aus Immobilien | | **– 3.386.470,88** | | |
| (davon in Fremdwährung | – 3.125.176,39) | | | |
| b) aus Devisentermingeschäften | | **– 4.637.268,32** | | |
| (davon in Fremdwährung | 0,00 ) | | | |
| **Summe der realisierten Verluste** (davon in Fremdwährung | – 3.125.176,39) | | **– 8.023.739,20** | |
| **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** | | | | **– 8.023.739,20** |
| **V. Ergebnis des Geschäftshalbjahres** | | | | **– 3.484.456,13** |

Centro Meridiana, Bologna, Italien

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von 4.539 TEUR ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

### Realisierte Verluste

Die realisierten Verluste aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte. Mit dem Abzug der nicht realisierten Verluste aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Verluste der Berichtsperiode.

Die realisierten Verluste betragen für das abgelaufene Geschäftshalbjahr 8.024 TEUR. Dabei handelt es sich um Verluste im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilien in Kanada, Chile und Frankreich in Höhe von insgesamt 3.387 TEUR sowie um Veräußerungsverluste aufgrund von prolongierten Devisentermingeschäften (4.637 TEUR).

### Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis setzt sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zusammen und beträgt für das abgelaufene Geschäftshalbjahr – 8.024 TEUR.

### Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 5 und 6 InvG

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.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen im Sinne von § 2 Abs. 19 InvG in Verbindung mit § 1 Abs. 10 KWG bzw. anderen verbundenen Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 6 und 7 KWG für das Sondervermögen abgewickelt.

# Gremien

### Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister München
HRB 149356
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2011: 25 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2011: 3.008 TEUR

### Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

### Geschäftsführung

Jobst Beckmann
Marcus Kemmner (bis 31. Dezember 2011)
Sebastian Lohmer
Martin Matern
Jan-Baldem Mennicken

### Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Dr. Klaus Trescher
Vorsitzender

Georg von Werz
Stellvertretender Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der
Pramerica Real Estate International AG

Dr. Florian Esters
Managing Director Product Development
Pramerica Real Estate International AG

Thomas Hoeller
Managing Director Marketing
Pramerica Real Estate International AG

Gerhard Wittl
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG

Volker Krenzler
als unabhängiges Mitglied

### Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2011: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2011: 164.823 TEUR

### Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
D-80636 München

## Sachverständigenausschüsse bis 31. Dezember 2011

### Sachverständigenausschuss I

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

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

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

### Ersatzmitglieder

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll, Hamburg
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
und die Ermittlung von Mietwerten

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

Dipl.-Ing. Dirk Olaf Esselmann, Münster
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

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

### Sachverständigenausschuss II

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

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

Dipl.-Ing. Dirk Olaf Esselmann, Münster
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

### Ersatzmitglieder

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll, Hamburg
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
und die Ermittlung von Mietwerten

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

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

# Gremien

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

**Sachverständigenausschüsse ab 1. Januar 2012**

**Sachverständigenausschuss I**

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

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll, Hamburg
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
und die Ermittlung von Mietwerten

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

**Sachverständigenausschuss II**

Dipl.-Ing. Dirk Olaf Esselmann, Münster
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

**Sachverständigenausschuss III**

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Jörg Ackermann, Hagen
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken und Immobilien

Dipl.-Ing. Michael Schlarb, Essen
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

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

**Ersatzmitglied**

Dipl.-Kfm. Thorsten Schräder, Köln
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr.-Ing. Architekt und Stadtplaner
Martin Töllner, Hannover
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

# Immobilienbestand

### Hotel am Hofgarten, Düsseldorf, Deutschland

Das Hotel am Hofgarten 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 wurde im zweiten Quartal 2009 fertiggestellt übernommen. Das Hotel verfügt über insgesamt 12.176,0 m² Nutzfläche sowie 93 Stellplätze. Angrenzend an den Neubau befinden sich 306 m² zusätzliche Einzelhandelsflächen, die im Rahmen der Grundstücksarrondierung ebenfalls erworben wurden. Das von elf- auf zweigeschossig abgestufte Gebäude mit seiner ansprechenden Glas- und Natursteinfassade bietet 201 moderne und hochwertige Hotelzimmer verschiedener Größen. Im gesamten ersten Obergeschoss des Objekts befindet sich ein moderner Konferenzbereich. Der Service des Hotels wird durch einen im zweiten Untergeschoss gelegenen Wellnessbereich komplettiert.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Bei der jährlichen Wertfortschreibung im Dezember 2011 ist der Verkehrswert des Objekts im Vergleich zum Vorjahr um 460 TEUR (–1,2 %) reduziert worden. Diese Veränderung ist hauptsächlich auf eine Anpassung des Liegenschaftszinses zurückzuführen.

# Immobilienbestand

### Karlstraße, Frankfurt am Main, Deutschland

Das neungeschossige Büro- und Gewerbegebäude wurde im Sommer 2006 fertiggestellt. Es 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 16.131,0 m². Die Grundrisse erlauben eine flexible Aufteilung der Büroflächen. Auf etwa 55 % der bebauten Fläche befindet sich ein 1933 errichteter Hochbunker, bestehend aus Unter-, Erd- und Obergeschoss; der Bunker wurde komplett mit Büroflächen überbaut. Das Objekt ist derzeit zu 100,0 % an fünf Mieter vermietet. Der Hauptmieter (knapp 90 % der Mieteinnahmen) ist die Deutsche Bahn AG, die einen Mietvertrag bis 2016 abgeschlossen hat. Die Bunkerflächen sind an die Vodafone AG & Co. KG bis zum 31. Dezember 2031 fest vermietet, die dort bereits seit dem 1. Januar 2002 einen Telekommunikationsknotenpunkt betreibt. Die Einzelhandelsflächen sind überwiegend an einen Supermarkt für zwölf Jahre und die Gastronomiefläche an der Kopfseite des Objekts ist für vier Jahre an einen Cafébetreiber vermietet.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum
Es liegen keine Veränderungen im Berichtszeitraum vor.

## Sumatrakontor, Hamburg, Deutschland

Das moderne, gemischt genutzte „Sumatrakontor" liegt im Herzen des Überseequartiers der HafenCity Hamburg, des derzeit größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojektes Europas. Die HafenCity grenzt im Südosten an die Hamburger Innenstadt und ist nur durch die historische Speicherstadt von dieser getrennt. Sie ist Dreh- und Angelpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung Hamburgs. Die bisherigen Erfolge belegen, dass Wohnen, Arbeit und Freizeit harmonisch miteinander integriert werden können. Das Überseequartier mit seinen fast 7.000 Arbeitsplätzen, dem Kreuzfahrtterminal sowie der großen Einzelhandelskonzentration soll der Mittelpunkt der HafenCity werden. Erschlossen wird das Quartier u. a. durch die einzige U-Bahn-Station in der HafenCity, die voraussichtlich im Herbst 2012 fertiggestellt wird und sich unmittelbar vor dem „Sumatrakontor" befindet. Der Neubau mit seinen variierenden, hochwertigen Fassadenelementen bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten von modernen Wohn- und Büro- bis hin zu Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Er wurde von dem international renommierten holländischen Architekturbüro Erick van Egeraat entworfen und im Oktober 2011 vom TMW Immobilien Weltfonds übernommen. Verkäufer ist die Überseequartier Neptun GmbH.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft von Pramerica in München verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum Stichtag 31. März 2012 liegt der Vermietungsstand bei den Einzelhandelsflächen bei ca. 90 %. Im Wohnbereich sind aktuell 50 von 81 Wohnungen (53 % der Wohnflächen) vermietet. Auch bei den Büroflächen konnten erste Erfolge verzeichnet werden: 17 % der Flächen sind bereits vermietet.

# Immobilienbestand

### Arte Fabrik, München, Deutschland

Das multifunktionale Bürogebäude „Arte Fabrik" liegt in der Franzstraße/Feilitzschstraße im renommierten Münchner Stadtteil Schwabing und besitzt eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz. Das Bauvorhaben wurde Ende 2005 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 11.092 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 zum Stichtag zu fast 100 % an neun Mieter u. a. aus den Bereichen Film, Kino, Wellness und Fitness, Gastronomie, Einzelhandel und die Stadt München mit einer Kindertagesstätte vermietet. Das Unternehmen Constantin Film AG hat seinen Hauptsitz im Objekt.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes ist bei der jährlichen Wertfortschreibung im März 2012 um 920 TEUR gestiegen. Die Erhöhung resultiert hauptsächlich aus den verbesserten nachhaltigen Mieteinnahmen.

## Emerald, Helsinki, Finnland

Das Bürogebäude „Emerald" liegt im Stadtteil Pitäjänmäki, etwa 7,5 km nordwestlich des Stadtzentrums von Helsinki. Das Gebäude wurde Anfang 2009 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 10.083,5 m² Nutzfläche sowie 163 Tiefgaragen und 24 Außenstellplätze. Das attraktive sechsgeschossige Riegelgebäude mit einer 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 Pitäjänmäki führt zu übergeordneten Ausfallstraßen mit Anbindung an den inneren Autobahnring Helsinkis. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Minuten und der internationale Flughafen in rund 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Von der fußläufig gelegenen Stadtbahnhaltestelle „Valimo" verkehren Züge zur Innenstadt von Helsinki und zu den umliegenden Stadtteilen. Darüber hinaus befinden sich Bushaltestellen in nächster Nähe.

Das Gebäude hat im September 2009 gemäß den Vorgaben des U.S. Green Building Councils die „LEED Silver"-Umweltklassifizierung erhalten. Die „Leadership in Energy and Environmental Design" (LEED) ist ein System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen, das vom U.S. Green Building Council entwickelt wurde. Es definiert eine Reihe von Standards für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen. Für Neubauten von Gewerbeimmobilien wie Emerald gibt es 69 zu vergebende Punkte.

Das Objekt wird von Newsec Asset Management Oy in Helsinki verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Bei der jährlichen Wertfortschreibung des Objekts im Januar 2012 wurde der Verkehrswert um 3.030 TEUR gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Wertreduzierung ist hauptsächlich auf eine marktbedingte Erhöhung des Liegenschaftszinses sowie einen verringerten nachhaltigen Mietansatz zurückzuführen.

# Immobilienbestand

### Qualis, Bagnolet/Paris, Frankreich

Die Büroimmobilie „Qualis“ befindet sich in der Avenue du Général de Gaulle in der Gemeinde Bagnolet, ca. 7 km östlich des Stadtzentrums von Paris in unmittelbarer Nähe des Boulevard Périphérique. Das Gebäude, das im März 2010 nach einer Totalsanierung fertiggestellt wurde, ist als neuwertig anzusehen und gehört zu den technisch modernsten Gebäuden im Teilmarkt Bagnolet. „Qualis“ umfasst auf 23 Geschossen mit drei Untergeschossen eine Nutzfläche von ca. 26.942 m². In der angrenzenden Tiefgarage stehen 508 Stellplätze zur Verfügung, die im Rahmen der Transaktion im Teileigentum erworben wurden. Für weitere 25 Stellplätze wurde eine langfristige Nutzungsvereinbarung mit der Stadt getroffen.

Das Gebäude mit einer Glas- und Aluminiumfassade bietet moderne klimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können. Verkehrstechnisch ist die Immobilie exzellent angebunden. Sie liegt direkt am Autobahnknotenpunkt A 3 / 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 befindet sich die Haltestelle Gallieni des Pariser U-Bahn-Netzes.

Das Bauprojekt „Qualis“ wurde unter Auflagen des „NF Bâtiments Tertiaires-Démarche HQE®“, eines Zertifikats für hohe Umweltstandards, durchgeführt. Hierbei standen die Verwendung umweltschonender Materialien, die Überwachung des Wasser- und Stromverbrauchs sowie die Reduzierung der Lärmemissionen und des Abfallaufkommens während der Bauphase im Vordergrund. Bei „Qualis“ konnten für den Umbau fünf Kriterien mit sehr hohem Effizienzgrad, fünf mit hohem Effizienzgrad und vier mit einer Grundeffizienz umgesetzt werden.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

#### Veränderungen im Berichtszeitraum

Bei der jährlichen Wertfortschreibung des Objekts im Dezember 2011 wurde der Verkehrswert um 5.630 TEUR niedriger angesetzt als im Vorjahr. Diese Abwertung ergibt sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Leerstandszeit sowie der Minderung der nachhaltigen Büromieten. Die Vermarktung des Objekts wird von einem großen Maklerhaus in Paris betreut.

## L'Avancée B, Créteil/Paris, Frankreich

Die Büroimmobilie „L'Avancée B" liegt im Pariser Vorort Créteil, etwa 13 km südöstlich vom Stadtzentrum von Paris entfernt. Das Bürogebäude liegt in exponierter Lage des „Europarks", dem etablierten Bürozentrum von Créteil. Der „Europark" wurde 1986 eröffnet und umfasst eine Fläche von 29 Hektar. Mittlerweile haben sich dort 144 Unternehmen mit ca. 3.200 Mitarbeitern angesiedelt, darunter internationale Technologieunternehmen wie Epson, Nashuatec, Valeo und SNEF.

Der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Route National 406 ist der „Europark" direkt an den äußeren Ring von Paris angeschlossen. Der Flughafen Orly ist 13 km bzw. der Flughafen Charles de Gaulle 33 km vom Standort entfernt. Die Metrolinie 8 bindet Créteil mit drei Haltestellen an das Pariser U-Bahn-Netz an. Die neue Haltestelle „Parc des Sports" wurde im Oktober 2011 eröffnet und ist fußläufig gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Objekt. Der Pariser Vorort Créteil verfügt auch über einen Bahnhof, der an die RER-Linie A angebunden ist. Die Projektentwicklung „L´Avancée" schließt die letzte verbleibende Baulücke des Europarks.

Der Standort ist durch den U-Bahn-Anschluss in 500 m Entfernung und eine Bushaltestelle direkt am Objekt optimal an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden.

Bei der Auswahl des Property Managers wurde darauf geachtet, dass dieser nachweislich Gebäude nachhaltig bewirtschaften kann.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Bei der jährlichen Wertfortschreibung im November 2011 hat sich der Verkehrswert nicht verändert.

Im Berichtszeitraum wurde zusätzlich eine weitere Fläche von 300 m² langfristig an den Bestandsmieter „Valeo" vermietet, der damit auch vorzeitig seine Bestandsmietflächen verlängert hat. Mit dieser Vermietung ist das Gebäude zu 82,8 % an vier Mieter vermietet.

# 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. Das 1972 errichtete Bürogebäude wurde zwischen 2004 und 2007 vollkommen entkernt und vollständig modernisiert, wodurch es als 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 16.770,0 m². Die 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 modernste technische Anlagen im Bereich Klimatechnik, Schallschutz und Gebäudemanagement.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Paris verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes ist im Februar 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 13.910 TEUR zurückgegangen. Die Wertminderung resultiert im Wesentlichen aus der Minderung des nachhaltigen Jahresrohertrages, der durch die Verlängerung der Bestandsmietverträge und die damit einhergehenden Eingeständnisse in der Miethöhe angepasst werden musste, zurück. Die Berücksichtigung des Leerstands, die Erhöhung des Mietausfallwagnisses sowie des Liegenschaftszinssatzes haben den Wert zusätzlich negativ beeinflusst. Im Berichtszeitraum wurden die Bestandsmietveträge von den zwei Hauptmietern „Eurogroup“ und „Reed“ vorzeitig verlängert. Daür mussten allerdings die Mieten um insgesamt 7 % reduziert werden. Der Mieter „Eurogroup“ hat nur gegen eine Flächenreduktion eine Mietvertragsverlängerung angeboten. Die nunmehr frei gewordenen Flächen von 2.870 m² werden derzeit am Markt offeriert. Positiv hervorzuheben ist ferner die im Oktober 2011 begonnene und nunmehr abgeschlossene Zertifizierung des Objektes, das entlang der Nachhaltigkeitskriterien des international anerkannten Zertifizierungssystems für Bestandsobjekte „BREEAM In-Use“ analysiert und mit dem Zertifikat BREEAM In-Use „GOOD“ ausgezeichnet wurde.

## Crystal Tower, Amsterdam, Niederlande

Der „Crystal Tower" liegt in dem angesehenen, 75 Hektar großen Businesspark „Teleport" in Sloterdijk im Nordwesten von Amsterdam. Wegen seiner guten Verkehrsanbindung an die Ringautobahn A 10 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. Das Gebäude wurde von der international bekannten holländischen Architektengruppe AGS entworfen und Ende 2000 fertiggestellt. Es verfügt über insgesamt 20.354,7 m² Nutzfläche sowie 212 Stellplätze in der Tiefgarage. Die 27-stöckige Büroimmobilie mit ihrer Glas- und Granitfassade bietet modernste, vollklimatisierte Büroflächen, die eine flexible Nutzung gewährleisten. Crystal Tower ist derzeit zu 97,1 % an unterschiedliche Mieter u. a. aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Medien, Rechtsberatung und Immobilienwirtschaft vermietet. Der Hauptmieter ist die internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit nahezu 70 % der Mieteinnahmen des Objekts.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Objekts ist im Vergleich zum Vorjahr um 5.360 TEUR zurückgegangen. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf eine Herabsetzung der marktüblichen Mieten sowie eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zurückzuführen.

# Immobilienbestand

### Koningshof, Amsterdam, Niederlande

Das multifunktionale Bürogebäude „Koningshof“ liegt in verkehrsgünstiger Lage im Westen von Amsterdam nur etwa zehn Minuten vom internationalen Flughafen Schiphol 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 13.472,7 m² Nutzfläche sowie 129 Stellplätze in der Tiefgarage.

Das vierstöckige Gebäude mit seiner Granitsteinfassade bietet moderne Büroflächen, die zum Teil klimatisiert sind und überdurchschnittliche Deckenhöhen aufweisen. Es ist an diverse Mieter u. a. aus den kreativen Bereichen Architektur, Werbung und Printmedien vermietet.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum
Es liegen keine Veränderungen im Berichtszeitraum vor.

## Kromme Schaft, Houten, Niederlande

Das Bürogebäude „Kromme Schaft“ besteht aus zwei miteinander verbundenen vier- bis fünfgeschossigen Baukörpern und ist Teil eines Bürokomplexes von insgesamt sechs Gebäuden. Das Objekt verfügt über insgesamt 12.593,0 m² Nutzfläche sowie 253 Außenstellplätze und befindet sich im 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. „Kromme Schaft“ ist verkehrstechnisch sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Direkt vor der Immobilie befindet sich eine Busstation mit Anschluss an fünf Buslinien. Durch die gut ausgebaute Ringstraße Rondweg gelangt man direkt in das 1,5 km entfernte Stadtzentrum von Houten mit dem Hauptbahnhof. Die A 27 ist in ca. 3 km Entfernung erreichbar und bietet Anschluss an die in alle Landesteile führenden Autobahnen. Über die Nationalstraße N 409 gelangt man schnell in das ca. 12 km entfernte Stadtzentrum von Utrecht.

Kromme Schaft wurde beim niederländischen Energieausweis mit der Energieklasse A ausgezeichnet.

Das Objekt ist zu 100 % an Royal KPN NV (ehemals Getronics NV), ein international tätiges Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche, langfristig bis 2021 vermietet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Februar 2012 wurde der Verkehrswert des Objekts gegenüber dem Vorjahr um 2.300 TEUR reduziert. Gründe für diese Abwertung liegen in der marktbedingten Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes und dem verringerten marktüblichen Mietansatz.

# Immobilienbestand

### Europoint III, Rotterdam, Niederlande

Das moderne Bürogebäude „Europoint III" liegt verkehrsgünstig im Westen der mit rund 600.000 Einwohnern zweitgrößten niederländischen Stadt Rotterdam. Es verfügt über eine Nutzfläche von 31.092,0 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 durch eine gemeinsame Lobby miteinander verbunden. Europoint II und III sowie die dazugehörigen 1.052 Parkplätze sind zu 100 % bis 2015 an die Stadt Rotterdam vermietet. Der Standort ist sowohl mit dem Pkw als auch öffentlichen Verkehrsmitteln wie U-Bahn, Bus und Straßenbahn gut erreichbar.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum
Es liegen keine Veränderungen im Berichtszeitraum vor.

## 85 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 JP Morgan 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 8.821,0 m² Nutzfläche. Hinter einer historischen aufwendigen viktorianischen Steinfassade befinden sich modernste, vollklimatisierte Büro- und Einzelhandelsflächen, die flexibel genutzt werden können.

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 Objekt ist derzeit zu ca. 90 % langfristig an fünf Mieter vermietet. Hauptmieter mit ca. 52 % ist die Anwaltskanzlei Fulbright & Jaworski International LLP. Das Restaurant im Erdgeschoss und ersten Untergeschoss (Prescott and Partners UK) wurde im Juni 2009 eröffnet. Für die Leerstandsflächen hatte der Verkäufer eine Mietgarantie bis Juni 2010 gestellt. Seit

dem Ablauf der Mietgarantie des Verkäufers beträgt die Leerstandsquote 8,9 %. Es handelt sich hierbei um die Bürofläche im ersten Obergeschoss. Mehrere Mietinteressenten haben die Fläche besichtigt, konkrete Mietvertragsverhandlungen fanden aber noch nicht statt.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Es liegen keine Veränderungen im Berichtszeitraum vor.

# Immobilienbestand

### 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. 733 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. fünf Minuten zu erreichen, die Haltestellen „Meijijingu" der Chiyoda-Linie und „Harajuku" der JR-Linie sind ebenfalls nur einige Gehminuten entfernt. Das Gebäude ist zu 95 % vermietet. Hauptmieter des Fondsobjektes ist mit fast 50 % 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 eine der führenden Marken für anspruchsvolle Reise-, Business- und Lifestyle-Accessoires. Der Verkauf erfolgt in über 50 eigenen Läden und Kaufhäusern in mehr als 40 Ländern.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Japan verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 10. März 2012 wurde der Verkehrswert des Gebäudes gegenüber dem Vorjahr um 28,0 % reduziert. Die Minderung besteht im Wesentlichen aus der Anpassung der marktüblichen Mieten bzw. der Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes und der Erhöhung des Mietausfallwagnisses aufgrund des Erdbebens am 11. März 2011.

## 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 5.673,0 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 die von drei Seiten belichtete Fassade würden nach einem Umbau auch eine Büronutzung in den oberen Geschossen zulassen.

Das Fondsobjekt ist bis zum Januar 2016 vollständig 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 von einer Konzerngesellschaft in Japan verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 10. März 2012 wurde der Verkehrswert des Gebäudes gegenüber dem Vorjahr um 13,7 % reduziert. Die Minderung besteht im Wesentlichen aus der Anpassung der marktüblichen Miete um ca. 3,1 % gegenüber der vorhergehenden Bewertung sowie der Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes und des Mietausfallwagnisses aufgrund des Erdbebens am 11. März 2011.

# Immobilienbestand

## Centro Meridiana, Bologna, Italien

Das moderne Einkaufszentrum „Centro Meridiana“ liegt sehr verkehrsgünstig – mit direktem Autobahnanschluss an die A 1 – 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 mediterranen Stil errichtet und verfügt über insgesamt 24.269,3 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 so genannten Marktplatz und der Galerie, die jeweils unterschiedlich in Stahlbetonbauweise mit vorgehängter Klinkerfassade sowie Stahlskelettbauweise mit Glasrahmenfassade ausgeführt wurden. Das Objekt ist vollvermietet. Die Mieter umfassen die Branchen Unterhaltung und Kino, Gastronomie, Wellness und Fitness, Mode und Textil, Elektronik sowie diverse Serviceanbieter.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum
Es liegen keine Veränderungen im Berichtszeitraum vor.

## Espace & Explorer, Lissabon, Portugal

Die aus zwei Gebäuden bestehenden Objekte „Espace“ und „Explorer“ befinden sich im „Parque das Nações“, dem städtischen Entwicklungsgebiet des ehemaligen Weltausstellungsgeländes von 1998 in Lissabon. Das Areal ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden, die Metrostation „Oriente“ liegt fußläufig ca. 200 m von der Liegenschaft entfernt. Der mittlerweile etablierte Bürostandort liegt rund 12 km nordöstlich des Stadtzentrums am Ufer des Tejo. Er profitiert neben der guten Anbindung an den Flughafen (ca. 4 km) und die öffentlichen Verkehrsmittel vor allem von seinem hohen Freizeit- und Erholungswert an der Uferpromenade.

Namhafte internationale Unternehmen wie IBM, Sony, Lufthansa, Vodafone, Fujitsu-Siemens oder Danone haben sich in den letzten Jahren angesiedelt. Geschäfte mit Produkten des täglichen Bedarfs und Infrastruktureinrichtungen wie das beliebte Shoppingcenter Vasco da Gama befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Das Neubauvorhaben wurde im vierten Quartal 2010 fertiggestellt. Beide Objekte verfügen über insgesamt 15.511,9 m² Nutzfläche und 362 Tiefgaragenstellplätze. Die fünfgeschossigen Gebäude in Betonskelettbauweise und Vorhangfassade mit Natursteinverkleidung in Teilbereichen sind durch die weitgehend stützenfreie Planung und das vorgesehene Fassadenraster von 1,35 m flexibel aufteilbar. Die gehobene Ausstattung entspricht den Anforderungen an moderne Büroflächen.

Die Objekte werden von einer Konzerngesellschaft vor Ort beaufsichtigt und verwaltet.

Das bei einer Projektentwicklung bestehende Kosten- und Vermietungsrisiko konnte durch eine Festpreis- und Mietgarantie inkl. der Nebenkosten bis zum Januar 2012 signifikant reduziert werden. Mit der Vermarktung ist ein großes Maklerhaus exklusiv beauftragt. Im dritten Quartal 2010 wurde „Espace & Explorer“ als „Best Project Office of the Year“ in Portugal ausgezeichnet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum wurden drei Mietverträge mit einem Volumen von 1.800 m² intensiv verhandelt, die kurz vor der Unterschrift stehen. Die derzeitige Vermietungsquote beträgt 5,1 %.

# Immobilienbestand

## 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 und besteht aus zwei Bürogebäuden mit jeweils neun Geschossen. Die drei Untergeschosse, welche die gesamte bebaute Grundstücksfläche von 4.652,0 m² umfassen, bieten 434 Stellplätze. Das „Class A +“-Gebäude mit seiner Glasfassade bietet moderne, klimatisierte Büroflächen, die flexibel genutzt werden können. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und verfügt über 22.623,0 m² vermietbare Fläche.

Das Gebäude ist derzeit zu 92,1 % vermietet, u. a. zu ca. 50 % an „Banco Itau“, eine führende brasilianische Bank, ca. 18 % an „AON“, den weltweit führenden Versicherungsmakler, und ca. 12 % an „Nalco“, ein weltweit operierendes Chemieunternehmen.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Brasilien und Chile verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes ist im Vergleich zum Vorjahr um 6,7 % gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der marktüblichen erzielbaren Mieten sowie die Erhöhung des Mietausfallwagnisses zurückzuführen.

## Logistikzentrum Gadki, 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 der Autobahn A 2, welche die Hauptverkehrsachse zwischen Berlin und Warschau darstellt, sowie der 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 mit einer Nutzfläche von insgesamt 41.355,0 m² sowie ca. 300 Außenstellplätzen, die in den Jahren 1995 bis 2002 sukzessive erbaut worden sind. Die Büroflächen sind mit einer unterstützenden Klimaanlage ausgestattet und können als Großraum-, aber auch als Einzelbüros genutzt werden. „Gadki“ erfüllt mit seinen vielfältigen Anlagen (Waschstraße, Tankstelle, Lager- und Büroflächen) die Ansprüche 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.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes in Gadki wurde im Dezember 2011 gegenüber dem Vorjahr um 2.240 TEUR reduziert. Diese Abwertung resultiert hauptsächlich aus einer Reduzierung der marktüblich erzielbaren Mieterträge sowie den aufgrund des zunehmenden Alters angepassten Instandhaltungskosten.

# Immobilienbestand

## Logistikzentrum Grodzisk, 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 (E 30), welche als wichtigste Transitroute Westeuropa mit Russland verbindet. Im Süden befindet sich in ca. 14 km Entfernung die Bundesstraße 8 (E 67). Die so genannte 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 E 67 auch ein Anschluss an die Bundesstraße 1 (E 75) 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 des Logistikzentrums mit einer Nutzfläche von insgesamt 29.214,0 m² umfassen ein Hochregallager in Verbindung mit einer zweigeschossigen, integrierten Büronutzung sowie eine eingeschossige Halle mit abgetrennter Büroeinheit. Darüber hinaus verfügt „Grodzisk“ 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.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes in Grodzisk-Mazowiecki ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.150 TEUR gefallen. Analog zu „Gadki“ resultiert diese Abwertung hauptsächlich aus einer Reduzierung der marktüblich erzielbaren Mieterträge sowie den aufgrund des zunehmenden Alters angepassten Instandhaltungskosten. Darüber hinaus wurde jedoch der Liegenschaftszins um 20 Basispunkte verringert, was die negativen Auswirkungen auf den Verkehrswert etwas reduzierte.

## 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 erschlossen. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Fachmarktzentrum durch eine Buslinie (Greater Orlando Public Transport System) problemlos zu erreichen.

Das Center ist derzeit zu 96,9 % an 18 Mieter vermietet. Die Restlaufzeit der Mietverträge für diese Flächen beträgt ca. 4,5 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 von einer Konzerngesellschaft in den USA verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Es liegen keine Veränderungen im Berichtszeitraum vor.

# Immobilienbestand

### Orbital Sciences Campus, Dulles/Sterling, USA

Das „Loudoun County Portfolio“ beinhaltet den Gebäudekomplex „Orbital Sciences Campus“, bestehend aus drei modernen, multifunktionalen Büroimmobilien. Die Gebäude befinden sich unweit des Dulles International Airports im Großraum Washington D. C. Die Verkehrsanbindung ist durch die überregional bedeutende Route 28 sowie die State Route 267 sehr gut. Die Objekte wurden im Jahr 2001 fertiggestellt und verfügen über insgesamt ca. 31.330 m² Nutzfläche sowie 1.402 Stellplätze. Der „Orbital Sciences Campus“ ist zu 100 % an die Orbital Sciences Corporation bis 2023 vermietet. Die Orbital Sciences Corporation ist eines der weltweit führenden Unternehmen auf dem Gebiet der Raumfahrttechnik und Satellitenherstellung.

Die Gebäude werden von einer Konzerngesellschaft in den USA direkt verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum
Es liegen keine Veränderungen im Berichtszeitraum vor.

## Wichtiger Hinweis

Die Informationen in dieser Broschüre wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr übernommen. Die Darstellungen in dieser Broschüre geben einen Überblick über die Anlage und stellen keinen verbindlichen Prospekt dar. Die Broschüre enthält keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, die Anlage und deren Risiken für den Anleger eingehend zu prüfen und sich dazu soweit erforderlich sachkundiger Berater zu bedienen. Bitte fordern Sie für jede (Geld-)Anlageentscheidung das jeweils allein gültige Vertragswerk (Anlegervereinbarung/AVB/BVB) bei der Kapitalanlagegesellschaft an.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragserwartung eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten darstellt. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite kann je nach Objekt und dem diesbezüglichen Immobilienstandort abweichend ausfallen.

Diese Broschüre ist nur für den Adressaten erstellt und darf weder teilweise noch ganz kopiert werden, ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Der Name Pramerica, das Pramerica-Logo und das Pramerica-Rock-Symbol sind urheberrechtlich geschützte Marken von Prudential Financial, Inc. und deren Tochtergesellschaften und dürfen nicht ohne schriftliche Erlaubnis des Eigentümers verwendet werden. Prudential Financial, Inc. USA gehört nicht zum Unternehmensverbund Prudential plc., der seinen Hauptsitz in Großbritannien hat.

Impressum

Herausgeber:
TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

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

Reference Number:
SDAR-8UAD72

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

vertrieb@weltfonds.de
www.weltfonds.de

rock-solid eco-smart™

Pramerica