TMW Immobilien Weltfonds

Jahresbericht zum 30. September 2013

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Pramerica

Auf einen Blick: Kennzahlen des TMW Immobilien Weltfonds

	Stand 30. September 2013 bzw. Geschäftsjahr 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013	Stand 30. September 2012 bzw. Geschäftsjahr 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	401.595	601.167	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	518.617	1.035.897	TEUR
Nettomittelab-/-zufluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	–	–	TEUR
Investitionsquote [1]	129,1	172,3	%
Finanzierungsquote [2]	27,0	43,9	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt	433.590	990.113	TEUR
davon direkt gehalten	350.910	718.957	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	82.680	271.156	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	10	22	
davon direkt gehalten	7	14	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3	8	
Auslandsanteil [3]	65,1	75,7	%
davon Europa [4]	65,1	53,4	%
davon Nordamerika	–	9,5	%
davon Südamerika	–	5,0	%
davon Asien	–	7,8	%
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Verkäufe von Objekten	12	4	
Vermietungsquote [5]	69,0	81,3	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	80.478	52.736	TEUR
Gebundene Mittel [6]	75.898	52.355	TEUR
Freie Liquidität [7]	4.580	381	TEUR
Liquiditätsquote [8]	1,1	0,1	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) [9]			
seit Auflage am 1. Juni 2005 p. a.	– 4,3	0,4	%
seit Auflage am 1. Juni 2005	– 30,5	3,3	%
für ein Jahr	– 32,7	– 12,8	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	15.106.111	15.106.111	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	26,58	39,80	EUR
Ausgabepreis	27,91	41,79	EUR
Ausschüttung [10]			
Tag der Ausschüttung	–	9. Januar 2013	
Ausschüttung je Anteil	–	0,26	EUR
Sonstiges			
Gesamtkostenquote [11]	1,1	1,1	%

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

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH befindet sich zur Zeit in Umstellung auf das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), welches am 22. Juli 2013 in Kraft getreten ist und das Investmentgesetz (InvG) und deren Verordnungen abgelöst hat. Zitierungen der Paragraphen des InvG in diesem Bericht sind immer gemäß den Anforderungen der §§ 343ff KAGB zu verstehen.

1 Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto
2 Summe der Kredite nach § 82 InvG (Laufzeit mehr als ein Jahr) bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
3 Summe der Verkehrswerte der außerhalb Deutschlands gelegenen Immobilien bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
4 Ohne Deutschland
5 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen
6 Gebundene Mittel: Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen, kurzfristige Rückstellungen, für Bauvorhaben und andere Verpflichtungen reservierte Mittel sowie zum 30.09.2012 für die Ausschüttung am 09.01.2013 reservierte Mittel i. H. v. 3.928 TEUR
7 Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
8 Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto
9 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)
10 Nähere Informationen zur Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012/2013 sind dem Kapitel „Verwendungsrechnung" auf Seite 52 zu entnehmen.
11 Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

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 30. September 2013 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 Jahresberichtes (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
Hinweise für Anleger 3
Vorwort 5
Bericht der Fondsverwaltung 6
Portfoliostruktur 6
Anlegerstruktur 8
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe 9
Immobilienabgänge 10
Kreditmanagement 21
Währungsrisiken und Währungssicherung 23
Liquiditätsmanagement 24
Bewertung 25
Vermietung 26
Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds 29
Entwicklung des Fondsvermögens 30
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens 31
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 32
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung 34
Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 – Immobilienverzeichnis 36
Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 – Anschaffungskosten 42
Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 – Bestand der Liquidität 44
Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen 45
Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 – Bestand der Sicherungsgeschäfte 46
Ertrags- und Aufwandsrechnung 47
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung 49
Verwendungsrechnung zum 30. September 2013 52
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers 53
Steuerliche Hinweise – Kurzversion 54
Steuerliche Hinweise – Vollversion 55
Gremien 63
Immobilienbestand 66

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Jahresbericht zum Stichtag 30. September 2013 informieren wir Sie über die Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds in den letzten zwölf 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 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 50/51 („Verfahren im Falle der Auflösung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse") sowie in Abstimmung mit der Depotbank.

Oberstes Ziel unserer Fondsstrategie ist der Verkauf aller Immobilien zu bestmöglichen Preisen bis zum 31. Mai 2014. Im Berichtszeitraum konnten weitere zwölf Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 378,5 Mio. EUR[1] bzw. ca. 41,9 % des Fondsvolumens[2] verkauft werden. Ferner wurde der Verkauf von einem weiteren Objekt mit einem Volumen von rund 36 Mio. EUR beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. die Zahlung des Kaufpreises wird für das vierte Quartal 2013 erwartet. Nähere Informationen zu den Verkäufen enthalten unsere Abwicklungsberichte, die jeweils im Januar und Juli auf unserer Homepage www.weltfonds.de veröffentlicht werden.

Parallel zu den Verkaufsbemühungen unternehmen wir große Anstrengungen, die Vermietungssituation bzw. die Mietvertragsstrukturen für den Verkauf zu optimieren. Dies ist uns im Berichtszeitraum in vielen Fällen gelungen.

Neben zahlreichen Vermietungserfolgen in Portugal, Italien und Deutschland sei an dieser Stelle der wohl wichtigste Vermietungserfolg erwähnt:

Die Büroimmobilie „Eastview – Porte de Bagnolet", Paris, Frankreich konnte im Berichtszeitraum zu 80 % an ein französisches Telekommunikationsunternehmen vermietet werden. Das Unternehmen mietet 25.900 m² Büroflächen für zwölf Jahre fest an. Die Vermietung des gesamten Gebäudes an diesen bonitätsstarken Mieter in Verbindung mit der langen Festlaufzeit ist ein wichtiger Teilerfolg für die Vermarktung des Objekts.

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 Kreditrückführungen abhängt. Im Zusammenhang mit der Rückführung von Krediten konnte im Juli 2013 mit dem Großteil der finanzierenden Banken eine Übereinkunft getroffen werden, welche die quartalsweise Teiltilgung der von diesen Banken begebenen Darlehen vorsieht. Im Gegenzug erklärten sich die Banken für die Gültigkeitsdauer dieser Vereinbarung bereit, keinen Gebrauch von vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechten im Falle der Fondsabwicklung zu machen. Das Fondsmanagement begrüßt im Interesse der Anleger diese Regelung, die eine weiterhin plan- und steuerbare Abwicklung des Fonds sicherstellt.

Per 15. August 2013 wurden bereits erste Teiltilgungen mit einem Gesamtvolumen von rund 83,5 Mio. EUR[3] vorgenommen. Dadurch reduzierte sich die Fremdkapitalquote insbesondere durch die Teiltilgungen von 44,6 % (per 31. Juli 2013) deutlich auf nunmehr rund 27,0 %.

Aufgrund dieser Vereinbarung konnte im Berichtszeitraum weder eine Ertrags- noch eine Substanzausschüttung vorgenommen werden, da Erträge und Verkaufserlöse zunächst für die vollständige Ablösung dieser Darlehen verwendet werden müssen. Sollten die noch anstehenden Objektverkäufe wie geplant abgeschlossen werden können, so planen wir noch vor Ende Mai 2014, eine Ertrags- bzw. Substanzausschüttung vorzunehmen.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen.

München, im November 2013

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der
TMW Pramerica Property Investment GmbH

Dominik Brambring Sebastiano Ferrante Martin Matern

1 Summe der Verkaufspreise zu Währungskursen per 27. September 2013
2 Basis ist die Summe der Verkehrswerte per 31. Mai 2011.
3 Inklusive Vorfälligkeitsentschädigungen

Bericht der Fondsverwaltung

Portfoliostruktur

Wertentwicklung [1]

Die Wertentwicklung des TMW Immobilien Weltfonds beläuft sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf – 32,7 % und seit der Auflegung des Fonds am 1. Juni 2005 auf – 30,5 %. Dies entspricht einer annualisierten Rendite von – 4,3 % seit der Auflage.

Zum 30. September 2013 beträgt der Anteilwert (Rücknahmepreis) 26,58 EUR. Unter Berücksichtigung der am 9. Januar 2013 erfolgten Ausschüttung von 0,26 EUR je Anteil verringerte sich der Anteilwert im Geschäftsjahr um 12,96 EUR.

Fondsvermögen und Mittelab-/-zuflüsse

Das Nettofondsvermögen beträgt zum 30. September 2013 401.595 TEUR und fiel damit im Vergleich zum 30. September 2012 um 199.572 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen. Am 9. Januar 2013 wurden für das vorangegangene Geschäftsjahr insgesamt 3.928 TEUR ausgeschüttet. Bei 15.106.111 ausgegebenen Anteilen am Tag der Ausschüttung entspricht dies einer Ausschüttung von 0,26 EUR je Anteil bzw. einer Ausschüttungsrendite von 0,6 % [2].

Liquidität

Der Gesamtbetrag der liquiden Mittel (Bruttoliquidität) beläuft sich zum Berichtsstichtag auf 80.478 TEUR. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen ergibt die freie Liquidität 4.580 TEUR bzw. 1,1 % des Fondsvermögens. Weitere Informationen dazu sind den Kapiteln „Liquiditätsmanagement“ sowie „Bestand der Liquidität“ zu entnehmen.

Finanzierung

Zum 30. September 2013 beträgt das Kreditvolumen auf der Fondsebene bzw. in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 117.022 TEUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag, bezogen auf die Verkehrswerte aller Immobilien (433.590 TEUR), 27,0 %. Weitere Informationen dazu sind im Kapitel „Kreditmanagement“ zu finden.

Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis setzt sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zusammen und beträgt für das Geschäftsjahr – 146.417 TEUR. Nähere Informationen dazu enthalten die Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung auf Seite 49.

Immobilienvermögen

Zum Berichtsstichtag setzt sich das gesamte Immobilienvermögen aus zehn Objekten zusammen. Davon werden sieben Objekte direkt und drei Objekte über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Im Geschäftsjahr verringerte sich das Immobilienvermögen einschließlich der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte von 990.113 TEUR um 556.523 TEUR auf nun 433.590 TEUR; dies ist vor allem auf die Verkäufe der Immobilien in Deutschland („Karlstraße“, „Arte Fabrik“), Finnland („Emerald“), Frankreich („L'Avancée B“, „Tour Vista“), Japan („Jingumae“, „Yamashito-cho“), Polen („Logistikzentrum Gadki“, Logistikzentrum „Grodzisk“), Argentinien („Colonos Plaza“) sowie den USA („Rolling Acres Plaza“, „Orbital Sciences Campus“) zurückzuführen. Nähere Informationen zu den Verkäufen siehe Kapitel „Immobilienabgänge“. Eine detaillierte Übersicht über alle Fondsobjekte im Bestand ist dem Kapitel „Immobilienverzeichnis“ zu entnehmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verringerte sich der Werte der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft Raptor s.r.l., Italien von 36.803 TEUR auf 19.345 TEUR. Hintergrund der Reduzierung ist im Wesentlichen ein Steuerbescheid, der der Raptor s.r.l. zuging. In besagtem Steuerbescheid wird von den italienischen Steuerbehörden die beim Ankauf des Shopping Centers „Centro Meridiana“ bei Bologna, Italien, gewählte Ankaufsstruktur in Frage gestellt. Die Steuerbehörden forderten in diesem Bescheid die Nachzahlung von rund 30 Mio. EUR bestehend aus Mehrwertsteuer auf den Ankauf des Shopping Centers im Jahre 2005 sowie Straf- und Zinszahlungen.

Bei der gewählten Ankaufsstruktur handelt es sich um eine in Italien gängige und von zahlreichen Mitbewerbern häufig verwendete Ankaufsstruktur für den Erwerb von Einkaufszentren, bei denen neben dem Objekt auch die Einzelhandelslizenzen zu übertragen sind. Nach dem Erhalt des Steuerbescheides hat Pramerica in Zusammenarbeit mit lokalen Rechts- und Steuerberatern die Situation analysiert und ist zu dem Schluss gelangt, dass die gewählte Steuerstruktur rechtens ist. In der Konsequenz hat die Raptor s.r.l. basierend auf dieser Einschätzung Rechtsmittel gegen den Bescheid einlegt.

Da die Raptor s.r.l. nun nach einem negativen Bescheid in erster Instanz das Verfahren auch in der zweiter Instanz verloren hat, wurde eine Rückstellung gebildet. Bei der Bemessung der

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); Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.
2 Ausschüttung in Höhe von 0,26 EUR bezogen auf den Anteilwert zum 30.09.2012, korrigiert um die Ausschüttung des Vorjahres in Höhe von 2,30 EUR
3 Aufteilung nach Verkehrswerten einschließlich der Objekte in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien[1]

	Anteil am Immobilienbestand gesamt in %	Immobilienbestand zum Stichtag in TEUR	Anzahl Immobilien
Deutschland	34,9	151.400	2
Niederlande	27,3	118.410	4
Frankreich	18,7	81.100	1
Italien	12,3	53.350	1
Portugal	6,8	29.330	2

Rückstellung sind Faktoren berücksichtigt, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Begrenzung des Risikos im weiteren Verlauf des Rechtsstreits führen.

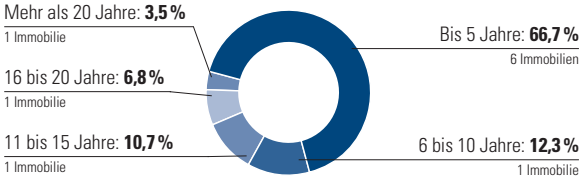
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien[3]

Der TMW Immobilien Weltfonds ist zum 30. September 2013 zu 34,9 % in Deutschland sowie zu 65,1 % im Ausland investiert. Nähere Informationen sind der folgenden Grafik zu entnehmen:

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 30. September 2013 zu folgender Aufteilung:

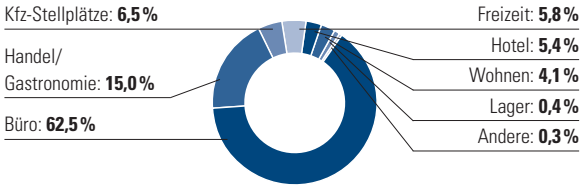
Altersstruktur der Fondsimmobilien[1]



Nutzungsarten der Fondsimmobilien[2]

Wie in den Vorjahren generiert das Portfolio weiterhin den überwiegenden Ertrag aus der Bürovermietung. Zum 30. September 2013 resultiert der Jahres-Nettosollmietertrag aus folgenden Nutzungsarten:

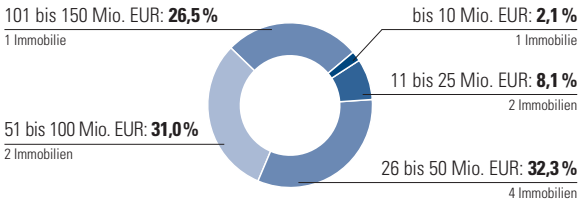
Nutzungsarten der Fondsimmobilien[2]



Größenklassen der Fondsimmobilien[1]

Das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds setzt sich vorrangig aus Immobilien mit einer Größe zwischen 26 und 50 Mio. EUR (vier Immobilien), zwischen 51 und 100 Mio. EUR (zwei Immobilien) und zwischen 11 und 25 Mio. EUR (zwei Immobilien) zusammen. Jeweils eine Immobilie hält der Fonds in der Größenkategorie bis 10 Mio. EUR und größer 100 Mio. EUR

Größenklassen der Fondsimmobilien[1]



Vermietungssituation der Fondsimmobilien[3]

Zum 30. September 2013 beläuft sich die Vermietungsquote des TMW Immobilien Weltfonds, ermittelt auf der Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages, auf 69,0 %. Im Vergleich zum 30. September 2012 ging die Vermietungsquote um ca. 15,1 % zurück.

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

1 Aufteilung nach Verkehrswerten einschließlich der Objekte in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
2 Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag einschließlich der Objekte in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
3 Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag einschließlich der Objekte in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

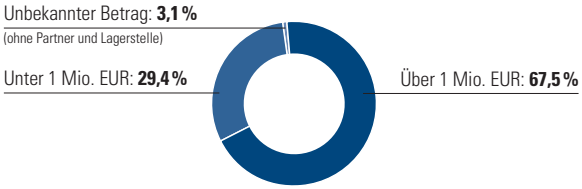
Anlegerstruktur

Mit dem Jahresbericht per 30. September 2013, 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 vonseiten 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.

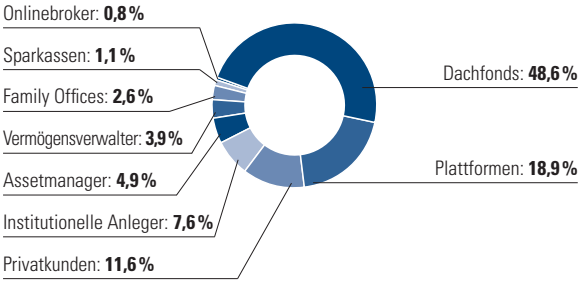
Die Datengrundlage für die Ermittlung der Bestände und der sich dahinter befindenden Anleger bilden u. a. die quartalsweise erstellten Abrechnungen der an unsere Vertriebspartner gezahlten Bestandsprovisionen. Zusätzlich erhalten wir separate Aufstellungen aller bei Clearstream [1] verwahrten Anteilscheine 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 30. September 2013



Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 30. September 2013



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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Immobilienzugänge

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

Immobilienabgänge

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden die direkt gehaltenen Objekte „Karlstraße", Deutschland, „Arte Fabrik", Deutschland, „Emerald", Finnland, „L'Avancée B", Frankreich, „Tour Vista", Frankreich, „Jingumae", Japan, und „Yamashita-cho", Japan, sowie die über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften indirekt gehaltenen Objekte „Logistikzentrum Gadki" und „Logistikzentrum Grodzisk", Polen, „Colonos Plaza", Argentinien, „Rolling Acres Plaza", USA, und „Orbital Sciences Campus", USA, und auch die Beteiligung „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.", Kanada, veräußert. Die folgende Darstellung enthält nicht die Verkäufe von „Logistikzentrum Gadki", „Logistikzentrum Grodzisk", „Orbital Sciences Campus" und „Rolling Acres Plaza", da trotz Veräußerungen der Objekte die entsprechenden Beteiligungen noch vom Fonds gehalten werden.

Zu den Verkäufen siehe Kapitel „Immobilienabgänge".

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandszugang	Bestandsabgang
Deutschland	60329 Frankfurt am Main, Karlstraße 4 – 6, Niddastraße 53, Moselstraße 53	Geschäftsgrundstück	21. Juli 2006	19. Juni 2013
Deutschland	80802 München, Feilitzschstraße 4, 6, Franzstraße 7	Gemischt genutztes Grundstück	28. April 2006	31. Mai 2013
Finnland	00380 Helsinki (Pitäjänmäki), Kutomotie 2	Geschäftsgrundstück	2. Februar 2009	20. August 2013
Frankreich	94000 Créteil (Paris), 6, rue Claude-Nicolas Ledoux	Geschäftsgrundstück	7. Dezember 2009	21. Dezember 2012
Frankreich	92800 Puteaux (Paris), 52 – 54 Quai de Dion Bouton	Geschäftsgrundstück	15. Februar 2007	19. Juli 2013

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandszugang	Bestandsabgang
Japan	Tokio, 5 – 9 – 10 Jingumae, Shibuya-Ku	Gemischt genutztes Grundstück	2. Mai 2008	31. Januar 2013
Japan	Yokohama, 36 – 1/36 – 4 Yamashita-cho, Naka-ku	Geschäftsgrundstück	2. Mai 2008	25. September 2013

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

Land	Name der Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Abgang
Argentinien	Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puetro S. A.	Buenos Aires	100,0 %	27. Dezember 2012
Kanada	TMW Weltfonds Canada 1 L.P.	Ontario	99,9 %	27. September 2013

Immobilienabgänge

„Karlstraße“, Frankfurt am Main, Deutschland

Zum Stichtag 19. Juni 2013 ist das Bürogebäude „Karlstraße“ in Frankfurt am Main für 45,17 Mio. EUR deutlich über dem aktuellen Verkehrswert in Höhe von 43,25 Mio. EUR veräußert worden.

Der Verkauf des Objekts wurde bereits im Dezember 2012 beurkundet. Die Übergabe erfolgte vereinbarungsgemäß erst 2013 nach der Erfüllung aller kaufvertraglich vereinbarten Bedingungen.

„Karlstraße“ im Überblick

Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	20. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	19. Juni 2013
Käufer	Institutioneller Investor
Verkaufspreis	45,17 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten [1]	0,85 Mio. EUR
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	44,32 Mio. EUR
Ursprüngliches Investitionsvolumen	47,41 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	43,30 Mio. EUR zum Stichtag 15. Juni 2013
Lage	
Region	Frankfurt am Main
Adresse	60329 Frankfurt am Main, Karlstraße 4 – 6, Niddastraße 53, Moselstraße 53
Objekt	
Objekttyp	Büro- und Gewerbegebäude
Hauptmieter	Deutsche Bahn AG
Nutzfläche	16.130,7 m²
Stellplätze	49
Baujahr	2006
Erwerbsjahr Grundstück	2006

1 Nicht enthalten sind Einbehalte in Höhe von 1,8 Mio. EUR.

„Arte Fabrik“, München, Deutschland

Zum Stichtag 31. Mai 2013 wurde die gemischt genutzte Immobilie „Arte Fabrik“ in München für rund 39,66 Mio. EUR an ein Versicherungsunternehmen verkauft.

Der Verkauf des Objekts wurde bereits im August 2012 beurkundet. Vor der Übergabe an den Käufer wurde das Objekt jedoch durch die kontrollierte Sprengung einer Fliegerbombe in unmittelbarer Nähe beschädigt. Daher konnte der Verkauf erst nach der Beseitigung der Schäden im Mai 2013 abgeschlossen werden.

„Arte Fabrik“ im Überblick

Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	16. August 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	31. Mai 2013
Käufer	Versicherungskonzern
Verkaufspreis	39,66 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,48 Mio. EUR
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	39,18 Mio. EUR
Ursprüngliches Investitionsvolumen	41,05 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	41,00 Mio. EUR zum Stichtag 20. März 2013
Lage	
Region	München
Adresse	80802 München, Feilitzschstraße 4, 6, Franzstraße 7
Objekt	
Objekttyp	Büro- und Einzelhandelsgebäude
Hauptmieter	Constantin Film AG
Nutzfläche	11.091,8 m²
Stellplätze	195
Baujahr	2005
Erwerbsjahr Grundstück	2006

„Emerald“, Helsinki, Finnland

Zum Stichtag 20. August 2013 wurde das Bürogebäude „Emerald“ in Helsinki, Finnland für 12,00 Mio. EUR deutlich unter dem Verkehrswert in Höhe von 25,21 Mio. EUR verkauft.

Mit der Vermarktung des Objekts wurde bereits Anfang 2012 begonnen, diese wurde aber mangels ausreichenden Käuferinteresses im Herbst 2012 wieder eingestellt. Gründe für das mangelnde Interesse waren vor allem die kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten sowie der Standort des Objekts. Der Standort (Stadtteil Pitäjänmäki) wurde von Käuferseite insbesondere deshalb als schwach eingeschätzt, da Nokia diesen Stadtteil als wichtigster Ankermieter verlassen und damit rund 300.000 m² leer stehende Büro- und Produktionsflächen hinterlassen hat. Der hohe Leerstand führte wiederum zu einem deutlichen Mietpreisverfall in diesem Teilmarkt.

In der Folge haben wir uns auf die Verlängerung von Mietverträgen mit bestehenden Mietern im Gebäude konzentriert und konnten den Mietvertrag mit einem der Hauptmieter vorzeitig verlängern, allerdings zu deutlich niedrigeren Mieten als ursprünglich vereinbart.

Im Februar 2013 haben wir die Verkaufsaktivitäten wieder aufgenommen und 24 lokale und internationale Investoren angesprochen, von denen elf Investoren zunächst Interesse bekundeten. Nur zwei Investoren haben schließlich Angebote abgegeben, das beste Angebot in Höhe von 12,00 Mio. EUR erhielt den Zuschlag.

Wir bedauern dieses Ergebnis, sehen allerdings vor dem Hintergrund des Leerstands in Pitäjänmäki für die nächsten Jahre keine Optimierungschancen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Analyse der Ertragsentwicklung des Objekts in der Zukunft (basierend auf dann deutlich niedrigeren Mieten) erschien es uns vorteilhafter, mit dem Verkauf nicht zu warten, sondern den Exit zeitnah mit den bestehenden Restlaufzeiten und vergleichsweise hohen Mieten zu suchen.

„Emerald“ im Überblick

Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	3. Juli 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	20. August 2013
Käufer	Institutioneller Investor
Verkaufspreis	12,00 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,50 Mio. EUR
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	11,50 Mio. EUR
Ursprüngliches Investitionsvolumen	38,04 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	25,21 Mio. EUR zum Stichtag 20. Januar 2013
Lage	
Region	Helsinki (Pitäjänmäki)
Adresse	00380 Helsinki (Pitäjänmäki), Kutomotie 2
Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Hauptmieter	G4S
Nutzfläche	10.083,5 m²
Stellplätze	187
Baujahr	2009
Erwerbsjahr Grundstück	2009

„L'Avancée B", Cretéil/Paris, Frankreich

Der TMW Immobilien Weltfonds hat im Rahmen der Liquidation des Sondervermögens das Bürogebäude „L´Avancée B" in Créteil, Frankreich, verkauft. Die im Jahre 2007 für 17,92 Mio. EUR erworbene Projektentwicklung wurde im Dezember 2012 für rund 15,18 Mio. EUR von einer französischen Immobilien-Gesellschaft erworben.

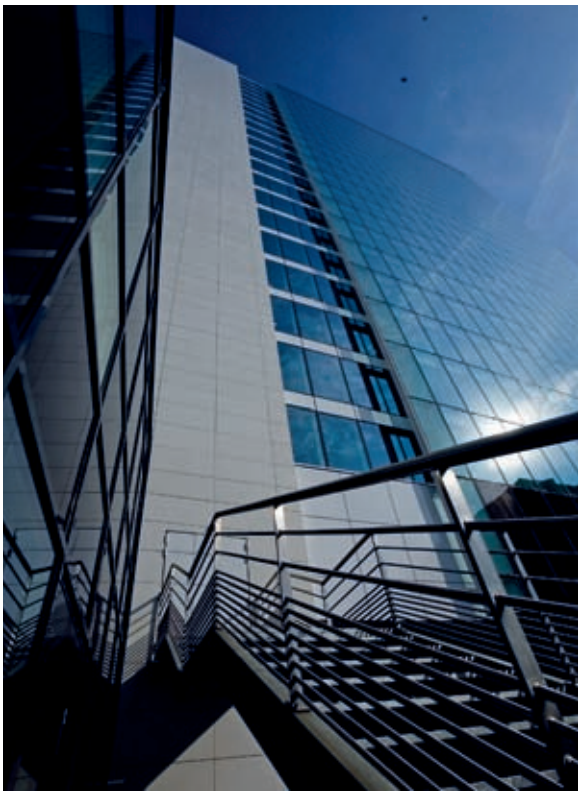
„L'Avancée B" im Überblick

Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	20. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	21. Dezember 2012
Käufer	Französische Immobilien-Gesellschaft
Verkaufspreis	15,18 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,27 Mio. EUR (inkl. Verkaufssteuern)
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten und Steuern	14,91 Mio. EUR
Ursprüngliches Investitionsvolumen	16,75 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	15,75 Mio. EUR zum Stichtag 7. November 2012
Lage	
Region	Cretéil, Paris
Adresse	94000 Créteil (Paris), 6, rue Claude-Nicolas Ledoux
Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Hauptmieter	Société Aprolis
Nutzfläche	5.728,0 m²
Stellplätze	141
Baujahr	2009
Erwerbsjahr Grundstück	2007/2009

„Tour Vista“, Puteaux/Paris, Frankreich

Zum Stichtag 19. Juli 2013 ist das Bürogebäude „Tour Vista“ in Puteaux / Paris, Frankreich, für 87,00 Mio. EUR und damit 11,7 % unter dem Verkehrswert vom 9. Februar 2013 in Höhe von 98,50 Mio. EUR an einen britischen Immobilienfonds-Manager veräußert worden.



„Tour Vista“ im Überblick

Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	16. Mai 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	19. Juli 2013
Käufer	Institutioneller Anleger
Verkaufspreis	87,00 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,60 Mio. EUR
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	86,40 Mio. EUR
Ursprüngliches Investitionsvolumen	119,79 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	98,50 Mio. EUR zum Stichtag 9. Februar 2013
Lage	
Region	Puteaux (Paris)
Adresse	92800 Puteaux (Paris), 52 – 54 Quai de Dion Bouton
Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Hauptmieter	Reed Expositions France
Nutzfläche	16.770,5 m²
Stellplätze	442
Baujahr	1972
Erwerbsjahr Grundstück	2007

„Jingumae“, Tokio, Japan

Zum 31. Januar 2013 hat der TMW Immobilien Weltfonds im Rahmen der Liquidation des Sondervermögens das Einzelhandels- und Wohngebäude „Jingumae“ in Tokio, Japan, veräußert. Das 2008 für den TMW Immobilien Weltfonds für 3,10 Mrd. JPY akquirierte Objekt wurde für 1,45 Mrd. JPY an einen privaten Käufer verkauft. Das Objekt wurde zuvor im Bieterverfahren breit vermarktet und dem besten Gebot wurde der Zuschlag erteilt. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert lag bei 1,61 Mrd. JPY.

„Jingumae“ im Überblick

Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	28. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	31. Januar 2013
Käufer	Privater Käufer
Verkaufspreis	1,45 Mrd. JPY
Verkaufsnebenkosten	0,04 Mrd. JPY
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	1,41 Mrd. JPY
Ursprüngliches Investitionsvolumen	3,10 Mrd. JPY
Gutachterlicher Verkehrswert	1,61 Mrd. JPY zum Sonderbewertungstag 15. Januar 2013
Lage	
Region	Shibuya-Ku, Tokio
Adresse	5 – 9 – 10 Jingumae, Shibuya-Ku, Tokio
Objekt	
Objekttyp	Einzelhandels- und Wohngebäude
Hauptmieter	TUMI Japan
Nutzfläche	733,2 m²
Stellplätze	n. a.
Baujahr	2005
Erwerbsjahr Grundstück	2008

„Yamashita-cho“, Yokohama, Japan

Zum Stichtag 25. September 2013 wurde die im Rahmen eines Bieterverfahrens vermarktete Einzelhandelsimmobilie „Yamashita-cho“ in Yokohama, Japan, in Höhe von 3,80 Mrd. JPY veräußert (rund 18,3 % unter dem aktuellen Verkehrswert in Höhe von 4,65 Mrd. JPY).

„Yamashita-cho“ im Überblick

Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	25. September 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	25. September 2013
Käufer	Privater Käufer
Verkaufspreis	3,80 Mrd. JPY
Verkaufsnebenkosten	0,10 Mrd. JPY
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	3,70 Mrd. JPY
Ursprüngliches Investitionsvolumen	7,17 Mrd. JPY
Gutachterlicher Verkehrswert	4,65 Mrd. JPY zum Sonderbewertungstag 10. März 2013
Lage	
Region	Yokohama
Adresse	36 – 1/36 – 4 Yamashita-cho Naka-ku, Yokohama
Objekt	
Objekttyp	Einzelhandelsgebäude
Hauptmieter	Barneys Japan Co. Ltd.
Nutzfläche	5.673,0 m²
Stellplätze	48
Baujahr	1993
Erwerbsjahr Grundstück	2008

„Logistikzentrum Gadki“, Gadki, Polen

„Logistikzentrum Grodzisk”, Grodzisk-Mazowiecki, Polen

Zum Stichtag 12. September 2013 wurde das Logistikportfolio „Raben Logistik Portfolio“ in Gadki und Grodzisk-Mazowiecki, Polen, für rund 23,35 Mio. EUR bzw. rund 18,9 % unter dem Verkehrswert (28,80 Mio. EUR per 1. Dezember 2012) verkauft.

„Logistikzentrum Gadki“, „Logistikzentrum Grodzisk“ im Überblick — Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	28. August 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	12. September 2013
Käufer	Institutioneller Investor
Verkaufspreis	23,35 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	2,78 Mio. EUR
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten und Steuern	20,57 Mio. EUR
Ursprüngliches Investitionsvolumen	42,06 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	16,55 Mio. EUR / 12,25 Mio. EUR zum Stichtag 1. Dezember 2012
Lage	
Region	Gadki / Grodzisk
Adresse	62 – 023 Gadki, Ulica Poznanska 71 05 – 825 Grodzisk-Mazowiecki, Ulica Chrzanowska 7
Objekt	
Objekttyp	Logistikimmobilien
Hauptmieter	Raben Polska Sp.z o.o.
Nutzfläche	41.355,0 m² / 29.214,0 m²
Stellplätze	300 / –
Baujahr	1995–2002 / 1998–2004
Erwerbsjahr des Grundstücks	2008

„Colonos Plaza", Buenos Aires, Argentinien

Am 27. Dezember 2012 wurden die Anteile an der argentinischen Beteiligungsgesellschaft „SIIPSA" einem argentinischen Privatinvestor verkauft. Mit dem Verkauf der Anteile ging das Objekt „Colonos Plaza" an den Käufer über. Der Verkaufspreis für das Objekt bzw. die 2007 für 62,62 Mio. USD erworbenen Anteile lag mit 40,30 Mio. USD deutlich unter dem letzten Verkehrswert in Höhe von 64,24 Mio. USD. Maßgeblich für diesen hohen Abschlag sind negative politische und wirtschaftliche Entwicklungen in Argentinien, insbesondere aber die neuen rigiden Devisenbeschränkungen. Dies spiegelt sich auch in der stark rückläufigen Entwicklung ausländischer Direktinvestitionen in Argentinien wider. Aufgrund der Investitionsunsicherheiten durch ein verschlechtertes politisches Umfeld steht für den Markt mittlerweile kaum noch Liquidität zur Verfügung, was dazu führt, dass sogar einheimische Investoren sehr zurückhaltend sind.

Die weiterhin schlechten Prognosen für Argentiniens Wirtschaft, die zunehmenden Restriktionen im Kapitaltransfer bzw. beim Kauf von Devisen sowie Maßnahmen wie die Verstaatlichung des spanischen Ölkonzerns „Repsol S.A." sprachen für einen schnellstmöglichen Ausstieg aus den argentinischen Investmentanlagen. Vor diesem Hintergrund war der Verkauf der Immobilie nach einer Vermarktungsdauer von über einem Jahr in Verbindung mit der Zahlung des Kaufpreises für die Anteile an der lokalen Beteiligung in USD direkt an den Fonds – wenn auch zu erheblichen Abschlägen – insgesamt positiv zu bewerten.

Die Nettomittelrückflüsse belaufen sich nach dem Abzug von Verkaufsnebenkosten sowie der Rückzahlung der Fremdfinanzierung auf rund 7,80 Mio. USD.

„Colonos Plaza" im Überblick

Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Veräußerung von Geschäftsanteilen
Verkaufsdatum	27. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	27. Dezember 2012
Käufer	Privater Käufer
Verkaufspreis	40,30 Mio. USD
Verkaufsnebenkosten	0,35 Mio. USD
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten und Steuern	39,95 Mio. USD
Ursprüngliches Investitionsvolumen	61,47 Mio. USD
Gutachterlicher Verkehrswert	64,24 Mio. USD zum Stichtag 11. Januar 2012
Lage	
Region	Buenos Aires
Adresse	C1107CCH Buenos Aires, Juana Manso N° 305, Puerto Madero
Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Hauptmieter	Banco Itau
Nutzfläche	22.622,6 m²
Stellplätze	434
Baujahr	2001
Erwerbsjahr	2007

„Rolling Acres Plaza", The Villages/Florida, USA

Zum Stichtag 25. April 2013 ist das Power-Center (Fachmarktzentrum) „Rolling Acres Plaza" in Florida für 31,79 Mio. USD verkauft worden. Erfreulicherweise lag der Verkaufspreis 3,9 % über dem letzten gutachterlich ermittelten Verkehrswert in Höhe von 30,60 Mio. USD.

Das Objekt war mit einem Darlehen in Höhe von 26,50 Mio. USD finanziert. Um eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von ca. 5,0 Mio. USD zu vermeiden, wurde im Bieterverfahren ein Kaufinteressent ausgewählt, der bereit war, das bestehende Darlehen zu übernehmen.

„Rolling Acres Plaza" im Überblick

Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	25. April 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	25. April 2013
Käufer	Charger Management Group, LC.
Verkaufspreis	31,79 Mio. USD
Verkaufsnebenkosten	0,69 Mio. USD
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten und Steuern	31,10 Mio. USD
Ursprüngliches Investitionsvolumen	40,74 Mio. USD
Gutachterlicher Verkehrswert	30,60 Mio. USD zum Stichtag 20. Juli 2012
Lage	
Region	The Villages, Florida
Adresse	32159 The Villages, Florida, 600 – 690 US Highway 441 North
Objekt	
Objekttyp	Power-Center (Fachmarktzentrum)
Hauptmieter	TJ Maxx
Nutzfläche	16.005,7 m²
Stellplätze	1.037
Baujahr	2005
Erwerbsjahr des Grundstücks	2006

„Orbital Sciences Campus", Dulles, USA

Zum 29. November 2012 hat der TMW Immobilien Weltfonds im Rahmen der Liquidation das Objekt „Orbital Sciences Campus" in Dulles, USA, verkauft. Der Bürokomplex besteht aus drei Objekten und wurde mit einer Gesamtinvestition von ca. 66,76 Mio. USD im Jahr 2007 akquiriert und nun für rund 85,60 Mio. USD von Select Income REIT, einem amerikanischen Immobilien-Trust, erworben. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert lag bei 90,50 Mio. USD.

„Orbital Sciences Campus" im Überblick

Stand 30. September 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	29. November 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	29. November 2012
Käufer	Select Income REIT
Verkaufspreis	85,60 Mio. USD
Verkaufsnebenkosten [1]	0,66 Mio. USD
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten und Steuern	84,94 Mio. USD
Ursprüngliches Investitionsvolumen	66,76 Mio. USD
Gutachterlicher Verkehrswert	90,50 Mio. USD zum Stichtag 29. April 2012
Lage	
Region	Dulles, Sterling
Adresse	20166 Dulles (Sterling), VA 21819 – 21839 Atlantic Boulevard
Objekt	
Objekttyp	Büro- und Gewerbegebäude
Hauptmieter	Orbital Sciences Corporation
Nutzfläche	31.329,5 m²
Stellplätze	1.402
Baujahr	2000 – 2001
Erwerbsjahr des Grundstücks	2007

1 Nicht enthalten sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt ca. 13,0 Mio. USD wegen vorzeitiger Rückzahlung der Objektfinanzierung.

Kreditmanagement

Im Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013 fiel das gesamte Kreditvolumen [1] des TMW Immobilien Weltfonds im Vergleich zum 30. September 2012 von 434.730 TEUR um 317.708 TEUR auf 117.022 TEUR. Die Reduzierung des Kreditvolumens resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung der EUR-Kredite für die Objekte „Arte Fabrik", München, Deutschland, „Emerald", Helsinki, Finnland, „L'Avancée B", Créteil, Frankreich, „Tour Vista", Puteaux, Frankreich, „Logistikzentrum Gadki", Gadki, Polen, und „Logistikzentrum Grodzisk", Grodzisk, Polen, der JPY-Kredite für die Objekte „Jingumae" in Tokio, Japan, und „Yamashita-cho" in Yokohama, Japan, sowie des USD-Kredits für das Objekt der Immobilien-Beteiligung „Colonos Plaza" in Buenos Aires, Argentinien, für das Objekt der Immobilien-Beteiligung „Rolling Acres Plaza" in Florida, USA, und zweier USD-Kredite für das Objekt der Immobilien-Beteiligung „Orbital Sciences Campus" in Dulles, USA, die im Berichtszeitraum veräußert wurden. Ferner erfolgten Teilrückführungen für die Objekte „Sumatrakontor", Deutschland, „Eastview – Porte de Bagnolet", Frankreich, und für die niederländischen Objekte „Crystal Tower", „Koningshof", „Europoint III" und „Kromme Schaft" in Höhe von insgesamt 52.797 TEUR.

Zum 30. September 2013 bestehen somit insgesamt sieben Kredite mit einem Volumen von 94.522 TEUR auf der Fondsebene sowie 22.500 TEUR auf der Ebene der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Aus den Finanzierungen errechnet sich die Fremdfinanzierungsquote von 27,0 %, bezogen auf die Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Fondsimmobilien (433.590 TEUR).

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 30. September 2013

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfestschreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Deutschland, Düsseldorf „Hotel am Hofgarten"	–	36.720	–	–	–	–
Deutschland, Hamburg „Sumatrakontor"	21.381	114.680	18,6	1,82	Jun. 15	Dez. 13
Frankreich, Bagnolet (Paris) „Eastview – Porte de Bagnolet"	20.544	81.100	25,3	1,28	Dez. 13	Okt. 13
Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower"	18.506	46.360	39,9	1,21	Feb. 15	Nov. 13
Niederlande, Amsterdam „Koningshof"	6.351	15.240	41,7	1,51	Mai 15	Okt. 13
Niederlande, Houten „Kromme Schaft"	11.302	27.210	41,5	1,82	Jul. 14	Okt. 13
Niederlande, Rotterdam „Europoint III"	16.438	29.600	55,5	4,35	Sep. 15	Sep. 15
Direkt gesamt	**94.522**	**350.910**	**27,0**			
Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien [2, 3, 4]						
Italien, Bologna „Centro Meridiana"	22.500	53.350	42,2	0,92	Nov. 15	Dez. 13
Portugal, Lissabon „Espace & Explorer"	–	29.330	–	–	–	–
Indirekt gesamt	**22.500**	**82.680**	**27,2**			
Gesamt	**117.022**	**433.590**	**27,0**			

1 Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.
2 Über Immobilien-Gesellschaften gehalten
3 Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.
4 Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.

Übersicht Kredite[1] – Aufteilung nach Art des Kredits

Stand 30. September 2013

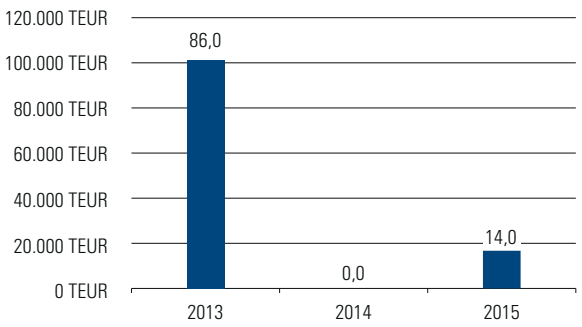
	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Kreditvolumen gesamt in %
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien		
EUR-Kredite (Inland)[2]	94.522	80,8
Direkt gesamt	**94.522**	**80,8**
Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien[3]		
EUR-Kredite (Ausland)[2]	22.500	19,2
Indirekt gesamt	**22.500**	**19,2**
Gesamt	**117.022**	**100,0**

Übersicht Laufzeit der Zinsfestschreibung

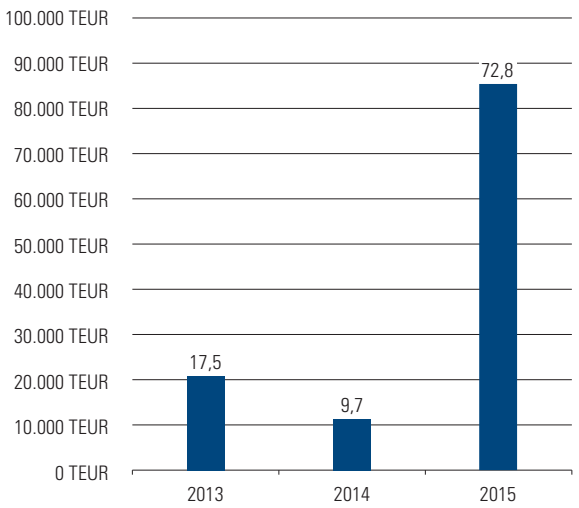
in % des Kreditvolumens[4]

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre
EUR-Kredite (Inland direkt)[2]	66,8	14,0
EUR-Kredite (Ausland indirekt)[2]	19,2	0,0
Gesamt	**86,0**	**14,0**

Ende der Zinsfestschreibung
in % des Kreditvolumens



Ende der Darlehenslaufzeit
in % des Kreditvolumens



1 Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.
2 Bezieht sich auf den Sitz der ausgebenden Bank.
3 Über Immobilien-Gesellschaften gehalten
4 Kreditvolumen gesamt 117.022 TEUR

Währungsrisiken und Währungssicherung

Einem Fremdwährungsrisiko unterliegen 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 30. September 2013 belaufen sich die ungesicherten Währungspositionen des TMW Immobilien Weltfonds auf 5.603 TEUR, das entspricht 1,4 % des gesamten Nettofondsvermögens. Davon entfallen unter anderem 3.741 TEUR auf ungesicherte Positionen in Japanischen Yen (1,0 % Anteil am Nettofondsvermögen), 1.658 TEUR auf Chilenischer Peso und Unidad de Fomento (0,4 %) sowie 926 TEUR auf Schweizer Franken (0,2 %). Die ungesicherten Positionen resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Erträgen.

Übersicht Währungsrisiken und Währungssicherung

Stand 30. September 2013

Währung	Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum	Nominalwert DTG am Stichtag[1]	Offene Währungspositionen[2]	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum	Anteil am Fondsvermögen (netto) gesamt[3]
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in %
Schweizer Franken	926.087,22	–	926.087,22	100,0	0,2
Chilenischer Peso	255.071,02	–	1.657.755,66	100,0	0,4
Unidad de Fomento	1.402.684,64	–	–	–	–
	1.657.755,66		**1.657.755,66**		
Britisches Pfund	318.950,05	–	318.950,05	100,0	0,1
Japanischer Yen	19.287.661,66	15.546.888,86	3.740.772,80	19,4	1,0
US-Dollar	476.271,79	–	476.271,79	100,0	0,1
Gesamt	**22.666.726,38**	**15.546.888,86**	**7.119.837,52**		**1,8**

1 Mit dem Devisenkassakurs vom 27.09.2013 bewertet
2 Absolute Zahlen ohne Berücksichtigung von Vorzeichen
3 Das Fondsvermögen (netto) per 30.09.2013 beträgt 401.595 TEUR.

Liquiditätsmanagement

Der TMW Immobilien Weltfonds verfügt zum Stichtag 30. September 2013 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 80.478 TEUR. Bei den liquiden Mitteln handelt es sich ausschließlich um Bankguthaben. Unter anderem werden auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto") bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, zum Stichtag 9.205 TEUR unverzinst gehalten.

Darüber hinaus befinden sich am 30. September 2013 auf einem Tagesgeldkonto bei der Bank J. Safra Sarasin AG, Frankfurt am Main, 35.144 TEUR mit einer Verzinsung von 0,20 %, auf einem Tagesgeldkonto bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte, Starnberg, 10.441 TEUR mit einer Verzinsung von 0,35 % und auf einem Tagesgeldkonto bei der VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg, 6.000 TEUR mit einer Verzinsung von 0,30 %. Weitere 66 TEUR befinden sich auf dem Steuerkonto bei der Mizuho Bank, Tokio.

Auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten werden zum Stichtag insgesamt 14.184 TEUR gehalten. Weitere 4.067 TEUR sind auf Kautionskonten der Mieter angelegt. Auf laufende Bankkonten bei der CACEIS Bank Deutschland GmbH entfallen ferner 1.078 TEUR und auf ein Steuerkonto bei der BNP Paribas, Paris, 293 TEUR.

„Hotel am Hofgarten", Düsseldorf, Deutschland

Bewertung

Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen. Über Beteiligungen gehaltene Immobilien werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote einbezogen. Wertschwankungen aufgrund von Währungskursänderungen sind in dieser Tabelle nicht erfasst. Sämtliche Fremdwährungspositionen wurden mit dem Devisenkurs vom 27. September 2013 umgerechnet.

Die Position Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio in Höhe von 433.590 TEUR stellt das Immobilienvermögen des TMW Immobilien Weltfonds zum 30. September 2013 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Übersicht die gutachterlichen Verkehrswerte der Immobilien angegeben. Die Differenz zwischen diesen Verkehrswerten und den in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Beteiligungswerten stellt weitere Bilanzpositionen in den Gesellschaften dar.

Die Position Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio in Höhe von 34.524 TEUR entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.

Die Sonstigen Wertänderungen in Höhe von 30.689 TEUR resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen.

Die Negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten und betragen – 57.870 TEUR.

Informationen zu Wertänderungen

in TEUR [1]

	DE direkt	FR direkt	NL direkt	**Gesamt direkt**	IT indirekt	PT indirekt	US indirekt	**Gesamt indirekt**	**Gesamt**
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	151.400	81.100	118.410	**350.910**	53.350	29.330	0	**82.680**	**433.590**
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	9.356	6.856	11.006	**27.218**	4.696	2.611	0	**7.307**	**34.524**
Sonstige positive Wertänderungen	6.315	0	0	**6.315**	0	0	26.341	**26.341**	**32.656**
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	– 4.430	– 14.590	– 29.940	**– 48.960**	– 4.380	– 4.530	0	**– 8.910**	**– 57.870**
Sonstige negative Wertänderungen	– 1.967	0	0	**– 1.967**	0	0	0	**0**	**– 1.967**
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	**– 4.430**	**– 14.590**	**– 29.940**	**– 48.960**	**– 4.380**	**– 4.530**	**0**	**– 8.910**	**– 57.870**
Sonstige Wertänderungen insgesamt	**4.348**	**0**	**0**	**4.348**	**0**	**0**	**26.341**	**26.341**	**30.689**

1 Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.

Vermietung

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Stand 30. September 2013

in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages

	DE direkt	FR direkt	NL direkt	**Gesamt direkt**	IT indirekt	PT indirekt	**Gesamt indirekt**	**Gesamt**
Büro	35,0	85,3	91,1	**73,4**	–	67,2	**17,4**	**62,5**
Handel/Gastronomie	19,2	5,9	–	**7,0**	59,7	14,4	**48,0**	**15,0**
Hotel	23,1	–	–	**6,7**	–	–	**–**	**5,4**
Lager	–	2,0	–	**0,5**	–	–	**–**	**0,4**
Wohnen	17,3	–	0,1	**5,0**	–	–	**–**	**4,1**
Freizeit	–	–	–	**–**	40,3	–	**29,9**	**5,8**
Kfz-Stellplätze	5,4	6,8	8,0	**7,0**	–	18,4	**4,7**	**6,5**
Andere	–	–	0,8	**0,4**	–	–	**–**	**0,3**

Leerstand der Fondsimmobilien

Stand 30. September 2013

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

	DE direkt	FR[1] direkt	NL direkt	**Gesamt direkt**	IT indirekt	PT indirekt	**Gesamt indirekt**	**Gesamt**
Leerstand Büro	7,7	85,3	6,2	**25,6**	–	55,2	**15,0**	**23,4**
Leerstand Handel/Gastronomie	3,0	5,9	–	**2,3**	6,7	–	**4,9**	**2,8**
Leerstand Lager	–	2,0	–	**0,5**	–	–	**–**	**0,4**
Leerstand Wohnen	5,0	–	0,1	**1,5**	–	–	**–**	**1,2**
Leerstand Kfz-Stellplätze	3,8	6,8	0,7	**3,1**	–	12,2	**3,3**	**3,2**
Vermietungsquote	**80,5**	**0,0**	**93,0**	**67,0**	**93,3**	**32,6**	**76,8**	**69,0**

1 Das Objekt „Eastview – Porte de Bagnolet“ ist zum 1. Januar 2014 vermietet.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Stand 30. September 2013

in % auf Basis des Jahres-Nettoistmietertrages

	DE direkt	FR[1] direkt	NL direkt	**Gesamt direkt**	IT indirekt	PT indirekt	**Gesamt indirekt**	**Gesamt**
Unbefristet	8,4	–	–	**2,9**	1,2	–	**1,1**	**2,5**
2013	4,0	–	1,2	**2,2**	10,0	–	**9,0**	**3,7**
2014	3,6	–	32,3	**22,3**	6,8	–	**6,0**	**18,6**
2015	5,7	–	37,7	**26,5**	12,1	7,5	**11,6**	**23,2**
2016	10,3	–	2,2	**5,0**	3,9	34,1	**7,1**	**5,5**
2017	3,5	–	1,5	**2,2**	11,5	44,7	**15,1**	**5,1**
2018	4,6	–	–	**1,6**	6,6	–	**5,9**	**2,6**
2019	34,5	–	1,9	**13,3**	–	–	**–**	**10,4**
2020	13,8	–	–	**4,8**	1,2	–	**1,1**	**4,0**
2021	4,1	–	20,3	**14,6**	3,7	–	**3,3**	**12,1**
2022	3,9	–	–	**1,4**	18,4	–	**16,4**	**4,7**
2023+	3,6	–	2,9	**3,2**	24,6	13,7	**23,4**	**7,6**

Überblick der zehn größten Mieter

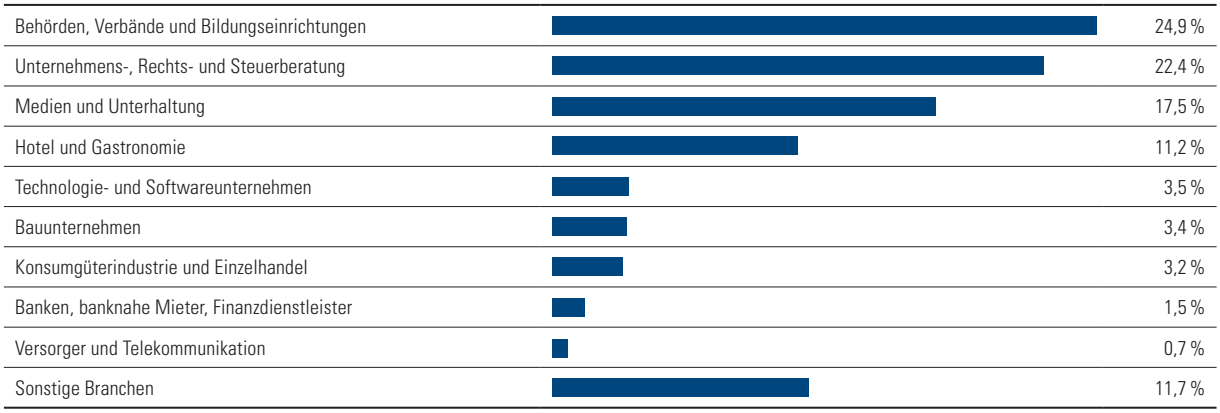
in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages

	Name	**Objektname**	**Branche**	**Jahres-Nettosoll-mietertrag in % des Gesamtportfolios**
1.	Stadt Rotterdam	„Europoint III“	Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	17,8
2.	Deloitte	„Crystal Tower“	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	13,2
3.	Royal KPN B.V.	„Kromme Schaft“	Medien und Unterhaltung	10,2
4.	Sol Melià Deutschland	„Hotel am Hofgarten“	Hotel und Gastronomie	7,8
5.	UCI Italia SRL	„Centro Meridiana“	Sonstige Branchen	4,9
6.	Virgin Active	„Centro Meridiana“	Sonstige Branchen	3,6
7.	Axel Springer	„Sumatrakontor“	Medien und Unterhaltung	2,5
8.	AKD Prinsen Van Wijmen N.V.	„Crystal Tower“	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	2,4
9.	S.G.M. Distribuzione Spa	„Centro Meridiana“	Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	1,9
10.	HQ-Patronen GmbH	„Sumatrakontor“	Technologie- und Softwareunternehmen	1,6

1 Das Objekt „Eastview – Porte de Bagnolet“ ist zum 1. Januar 2014 vermietet.

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

in %



Leerstandsübersicht nach Objekten

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objektname	Leerstandsquote Objekt	Leerstandsquote auf Fondsbasis
„Eastview – Porte de Bagnolet“	100,0	19,0
„Explorer“	72,6	1,8
„Espace“	63,4	2,0
„Koningshof“	46,8	2,3
„Sumatrakontor“	24,5	4,6
„Centro Meridiana“	6,7	1,0
„Crystal Tower“	2,1	0,3
„Hotel am Hofgarten“	0,2	0,0
„Europoint III“	0,0	0,0
„Kromme Schaft“	0,0	0,0
Gesamt		**31,0**

1 Die Mieteinnahmen aller Top-3-Mieter (je Objekt) entsprechen 72,7 % des Jahres-Nettosollmietertrages des TMW Immobilien Weltfonds.

Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds

	30. September 2013	30. September 2012	30. September 2011	30. September 2010	
Immobilien	**350.910**	718.957	894.911	891.373	TEUR
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	**35.015**	161.683	211.937	238.658	TEUR
Liquiditätsanlagen	**80.478**	52.736	73.809	100.057	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	**64.418**	59.327	75.327	92.555	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	**– 129.226**	– 391.536	– 531.031	– 560.289	TEUR
Fondsvermögen	**401.595**	601.167	724.953	762.354	TEUR
Nettomittelab-/-zufluss im Berichtszeitraum	–	–	–	– 192.904	TEUR
Umlaufende Anteile	**15.106.111**	15.106.111	15.106.111	15.106.111	Stück
Anteilwert	**26,58**	39,80	47,99	50,47	EUR
Ausschüttung je Anteil [1]	–	0,26	2,30	2,00	EUR
Tag der Ausschüttung [1]	–	9. Januar 2013	11. Januar 2012	12. Januar 2011	

1 Nähere Informationen zur Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012/2013 sind dem Kapitel „Verwendungsrechnung“ auf Seite 52 zu entnehmen.

„Centro Meridiana“, Bologna, Italien

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Oktober 2012 bis zum 30. September 2013

		EUR	EUR
I.	**Fondsvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres**		**601.166.900,01**
	Ausschüttung für das Vorjahr		**– 3.927.588,86**
	Ordentlicher Nettoertrag		**5.222.969,54**
	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		**– 8.287.266,85**
	bei Immobilien	– 8.175.748,81	
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	– 111.518,04	
	Realisierte Gewinne		**1.457.598,14**
	Realisierte Verluste		**– 147.874.237,72**
	Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		**– 27.324.666,17**
	bei Immobilien	2.363.326,70	
	(davon in Fremdwährung [1]	24.145.563,15)	
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	– 29.687.992,87	
	(davon in Fremdwährung [1]	– 12.230.522,90)	
	Währungskursveränderungen		**– 18.839.032,34**
	Auswirkung der Änderung der Wechselkurse	– 27.237.804,72	
	Ergebnis aus Devisentermingeschäften	8.398.772,38	
II.	**Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres**		**401.594.675,75**

1 Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Im Berichtszeitraum entfallen die Fremdwährungspositionen auf die unter der Vermögensaufstellung auf Seite 33 angegebenen Währungen.

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Fondsvermögens:

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

Die Zusammensetzung des ordentlichen Nettoertrags ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Unter Abschreibung Anschaffungsnebenkosten werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear (vgl. § 79 Abs. 1 InvG).

Die Zusammensetzung der realisierten Gewinne und Verluste ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien bzw. Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien, nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. stammen. Darüber hinaus erhöhen thesaurierte Erträge bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften den nicht realisierten Gewinn. Soweit anlässlich der zukünftigen Veräußerung von ausländischen Immobilien und Beteiligungen Rückstellungen für Gewinnsteuern gebildet werden, mindert sich der nicht realisierte Gewinn.

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

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

Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten sowie Wertschwankungen bei Devisentermingeschäften, die zum Berichtsstichtag noch nicht geschlossen sind, berücksichtigt. Realisierte Gewinne und Verluste aus der Schließung von Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum werden in der Ertrags- und Aufwandsrechnung gezeigt. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte beinhalten die bis zum Ende des Geschäftsjahres aufgelaufenen Wertveränderungen. Mit dem Abzug der nicht realisierten Ergebnisse bis zum Ende des Vorjahres ergeben sich die Verluste der Berichtsperiode.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2013

	Europa EUR	Asien EUR	Nordamerika EUR	Lateinamerika EUR	Gesamt EUR	Gesamt (FW)	Gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Seite 36 – 39)								
1. Geschäftsgrundstücke	350.910.000,00	0,00	0,00	0,00	**350.910.000,00**			87,4
(davon in Fremdwährung						0,00)		
Summe der Immobilien							**350.910.000,00**	**87,4**
(insgesamt in Fremdwährung						0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seite 40 – 41)								
1. Mehrheitsbeteiligungen	33.337.708,02	0,00	347.455,50	1.329.366,51	**35.014.530,03**			8,7
(davon in Fremdwährung						4.305.556,89)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften							**35.014.530,03**	**8,7**
(insgesamt in Fremdwährung						4.305.556,89)		
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 44)								
1. Bankguthaben	75.080.655,24	5.397.616,44	0,00	0,00	**80.478.271,68**			
(davon in Fremdwährung						6.290.633,96)		
Summe der Liquiditätsanlagen							**80.478.271,68**	**20,0**
(insgesamt in Fremdwährung						6.290.633,96)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände								
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	9.015.528,98	354,88	0,00	0,00	**9.015.883,86**			
(davon in Fremdwährung						629.394,69)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	19.491.000,00	0,00	0,00	0,00	**19.491.000,00**			
(davon in Fremdwährung						0,00)		
3. Zinsansprüche	3.782.296,34	0,00	0,00	0,00	**3.782.296,34**			
(davon in Fremdwährung						337.639,23)		
4. Anschaffungsnebenkosten								
bei Immobilien	3.777.866,49	0,00	0,00	0,00	**3.777.866,49**			
bei Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	72.762,42	**72.762,42**			
(davon in Fremdwährung						72.762,42)		
5. Andere	11.611.947,13	16.282.020,92	128.816,29	255.626,73	**28.278.411,07**			
(davon in Fremdwährung						16.780.476,17)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände							**64.418.220,18**	**16,0**
(insgesamt in Fremdwährung						17.820.272,51)		
I. – IV. Summe	507.007.002,20	21.679.992,24	476.271,79	1.657.755,66	**530.821.021,89**		**530.821.021,89**	**132,1**
(insgesamt in Fremdwährung						28.416.463,36)		
V. Verbindlichkeiten aus								
1. Krediten	94.522.497,06	0,00	0,00	0,00	**94.522.497,06**			
(davon in Fremdwährung						0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	2.550.000,00	0,00	0,00	0,00	**2.550.000,00**			
(davon in Fremdwährung						0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung	9.406.337,54	742.663,37	0,00	0,00	**10.149.000,91**			
(davon in Fremdwährung						1.221.732,85)		
4. anderen Gründen	4.439.414,10	1.609.858,00	0,00	0,00	**6.049.272,10**			
(davon in Fremdwährung						1.802.642,58)		
Summe der Verbindlichkeiten							**113.270.770,07**	**28,1**
(insgesamt in Fremdwährung						3.024.375,43)		

	Europa	Asien	Nordamerika	Lateinamerika	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	(FW)	EUR	in %
VI. Rückstellungen	15.915.766,86	39.809,21	0,00	0,00	**15.955.576,07**			
(davon in Fremdwährung						41.279,20)		
(insgesamt in Fremdwährung						41.279,20)	**15.955.576,07**	**4,0**
V. – VI. Summe	126.834.015,56	2.392.330,58	0,00	0,00	**129.226.346,14**		**129.226.346,14**	**32,1**
(insgesamt in Fremdwährung						3.065.654,63)		
VII. Fondsvermögen							**401.594.675,75**	**100,0**

Anteilwert (EUR)	26,58
Umlaufende Anteile (Stück)	15.106.111

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

Devisenkurse per 27.09.2013

Chilenischer Peso	1 EUR =	679,70107	CLP
Unidad de Fomento	1 EUR =	0,02944	UF
US-Dollar	1 EUR =	1,35150	USD
Schweizer Franken	1 EUR =	1,22450	CHF
Argentinischer Peso	1 EUR =	7,81505	ARS
Britisches Pfund	1 EUR =	0,83945	GBP
Japanischer Yen	1 EUR =	133,14561	JPY
Kanadischer Dollar	1 EUR =	1,39555	CAD
Polnischer Zloty	1 EUR =	4,22886	PLN

„Kromme Schaft“, Houten, Niederlande

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

Für den TMW Immobilien Weltfonds wird eine Einteilung nach Kontinenten vorgenommen. Die Vermögensaufstellung teilt sich für den Fonds folglich in Europa, Asien, Nordamerika und Lateinamerika auf. Zu Nordamerika zählt die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft in den USA. Zu Lateinamerika gehört die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft in Chile und zu Asien die Immobilie in Japan. Alle anderen Objekte des TMW Immobilien Weltfonds befinden sich in Europa.

Fondsvermögen

Das Nettofondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr 2012/2013 von 601.167 TEUR um 199.572 TEUR auf 401.595 TEUR. Bei einem Anteilumlauf von 15.106.111 Stück errechnet sich zum 30. September 2013 ein Anteilwert in Höhe von 26,58 EUR.

Immobilien

Zum Stichtag werden insgesamt neun Geschäftsgrundstücke und ein gemischt genutztes Grundstück mit einem Gesamtwert von 350.910 TEUR direkt gehalten. Nähere Informationen dazu sind dem Kapitel „Immobilienverzeichnis“ (Seite 36 bis 41) zu entnehmen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum verringerte sich das Beteiligungsvermögen im Vergleich zum 30. September 2012 von 161.683 TEUR um 126.668 TEUR auf 35.015 TEUR. Die Zusammensetzung im Einzelnen ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Beteiligung zum 30.09.2013 in TEUR
Raptor S.r.l.	Mailand, Italien	19.345
Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários, S.A.	Quinta da Fonte, Portugal	11.364
Simona Investments Sp. z o.o.	Warschau, Polen	2.684
TMW Inmobiliaria Ltd.	Santiago de Chile, Chile	1.329
TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P.	Delaware, USA	278
TMW Weltfonds Loudoun L.P.	Delaware, USA	70
EuroSelect Pfäffikon SZ AG	Pfäffikon, Schweiz	– 55
Gesamt		**35.015**

Einzelangaben zu den Beteiligungsgesellschaften sowie zu den in diesen gehaltenen Immobilien werden u. a. in dem Kapitel „Immobilienverzeichnis“ dargestellt. Die Objekte aus den Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften „Simona Investments Sp.z o.o.“, „TMW Inmobiliaria Ltd.“, „TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P.“, „TMW Weltfonds Loudoun L.P.“ und „EuroSelect Pfäffikon SZ AG“ wurden bereits veräußert.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 80.478 TEUR bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Nähere Informationen dazu sind im Kapitel „Bestand der Liquidität“ auf Seite 44 zu finden.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt 64.418 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 9.016 TEUR setzen sich aus Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 6.756 TEUR sowie aus Mietforderungen über 2.030 TEUR zusammen. Daneben bestehen offene Forderungen an die Hausverwaltung in Großbritannien in Höhe von 230 TEUR. Die von den Mietern erhaltenen Vorauszahlungen auf Mieten und Betriebskosten in Höhe von 7.145 TEUR sind in der Position V (Abs. 3. „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung") enthalten.

Im Vergleich zum 30. September 2012 verringerten sich die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften von 25.441 TEUR um 5.950 TEUR auf 19.491 TEUR. Wesentliche Gründe liegen in der Rückführung des Darlehens für die Immobilien-Gesellschaft „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A.", Buenos Aires, Argentinien, in Höhe von 5.950 TEUR. Es besteht somit ein Gesellschafterdarlehen für die Gesellschaft „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A." in Lissabon, Portugal, in Höhe von 19.491 TEUR.

Zum Stichtag betragen die Zinsansprüche insgesamt 3.782 TEUR. Sie setzen sich aus Zinsforderungen gegenüber Banken (33 TEUR) sowie gegenüber Immobilien-Gesellschaften (3.749 TEUR) zusammen. Von diesen betreffen die Immobilien-Gesellschaft in Portugal 3.386 TEUR, in der Schweiz 337 TEUR und die Gesellschaft in Italien 26 TEUR.

Die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien betragen 3.778 TEUR und betreffen die Immobilien „Hotel am Hofgarten" in Düsseldorf, „Sumatrakontor" in Hamburg sowie in Frankreich die Immobilie „Eastview – Porte de Bagnolet" in Bagnolet. Die Anschaffungsnebenkosten für Beteiligungen betreffen mit 73 TEUR die Gesellschaft „TMW Inmobiliaria Ltd." in Santiago de Chile.

Die Position Andere in Höhe von 28.278 TEUR umfasst Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte über 4.025 TEUR sowie Forderungen aus dem Kauf bzw. Verkauf von Immobilien in Höhe von 18.894 TEUR. Ferner bestehen Forderungen aus Verwaltungskosten in Höhe von 2.761 TEUR und Forderungen an das Finanzamt über 2.598 TEUR. Weitere Informationen zur Währungssicherung können dem Kapitel „Währungsrisiken und Währungssicherung" auf der Seite 23 entnommen werden.

Verbindlichkeiten

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten verringerte sich im Geschäftsjahr 2012/2013 von 365.423 TEUR um 246.852 TEUR auf 118.571 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 94.522 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 dem Kapitel „Kreditmanagement" auf den Seiten 21 und 22 zu entnehmen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben bestehen zum Stichtag in Höhe von 2.550 TEUR und betreffen die Gewährleistung und einen Sicherheitseinbehalt für Dokumentation für das Objekt „Sumatrakontor" in Hamburg.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung über 10.149 TEUR setzt sich aus Mietabgrenzungen in Höhe von 789 TEUR und Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 6.356 TEUR zusammen. Des Weiteren sind Verbindlichkeiten wegen Mietkautionszahlungen über 160 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus noch nicht bezahlten Rechnungen für Betriebskosten in Höhe von 2.844 TEUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen betragen zum Stichtag insgesamt 6.049 TEUR. Darin sind Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 1.046 TEUR, Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Fondsverwaltung über 328 TEUR sowie Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen über 250 TEUR enthalten. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 4.425 TEUR und resultieren aus der laufenden Bewirtschaftung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

Rückstellungen

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen beträgt zum 30. September 2013 15.956 TEUR und enthält mit 14.512 TEUR größtenteils sonstige Rückstellungen, von denen 9.212 TEUR auf Rückstellungen für Anschaffungsnebenkosten und 5.300 TEUR auf Rückstellungen im Zusammenhang mit einem ausländischen Steuerstreit entfallen. Zusätzlich wurden 153 TEUR für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten zurückgestellt. Außerdem bestehen Steuerrückstellungen in Höhe von 1.291 TEUR auf noch zu zahlende Ertragsteuern für im Ausland erzielte Einkommen.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 – Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Hotel am Hofgarten“
Laufende Nummer			1
Lage des Grundstücks			**Deutschland** 40479 Düsseldorf Inselstraße 2, Freiligrathstraße 1, Kaiserstraße
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–
		Handel/ Gastronomie	1,5
		Hotel	97,7
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz-Stellplätze	0,8
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			April 2009
Bau-/Umbaujahr			2009
Grundstücksgröße	in m²		2.562,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		12.176,4
Nutzfläche Wohnen	in m²		–
Ausstattungsmerkmale			Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter			Sol Melià Deutschland (98 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp			Hotelgebäude mit separaten Einzelhandelsflächen
Vermietungsquote[2,3]	in %		99,8
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		5,8
Restnutzungsdauer	in Jahren		67
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		2,25
Gutachterlicher Verkehrswert	in Mio. EUR		36,72
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–0,01
Verkäufer			GII Grundbesitz Investitionsgesllschaft Inselstraße mbH & Co. KG, Hamburg

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag
2 Stichtagbezogen
3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

Stand 30. September 2013

	„Sumatrakontor“	„Eastview – Porte de Bagnolet“	„Crystal Tower“
	2	3	4
	Deutschland 20457 Hamburg Überseeallee 1	**Frankreich** 93170 Bagnolet (Paris) 78/80/82 Avenue du Général de Gaulle	**Niederlande** 1043 DP Amsterdam Orlyplein 10
	Gemischt genutztes Grundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht
	45,8	85,3	93,5
	24,7	5,9	–
	–	–	–
	22,6	–	–
	–	2,0	–
	–	–	–
	6,9	6,8	6,5
	–	–	–
	Oktober 2011	Februar 2008	März 2008
	2011	2010	2000
	9.681,0	2.252,0	2.484,0 (ohne Teileigentum)
	22.499,8	26.942,0	20.354,7
	7.611,2	–	–
	Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
	Axel Springer Services & Immobilien GmbH (13 %), HQ-Patronen GmbH (8 %), ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft (8 %)	–	Deloitte (70 %), AKD Prinsen Van Wijmen N.V. (13 %), Polycom (Netherlands) B.V. (5 %)
	Büro-, Wohn- und Geschäftskomplex	Bürogebäude	Bürogebäude
	75,5	0,0	97,9
	4,4	Keine Vermietung	1,6
	79	68	57
	7,11	6,86	3,93
	114,68	81,10	46,36
	–4,42	–14,59	–9,74
	Neptun GmbH, Hamburg	SCI GEHE Tour Gallieni 1 (Groupe Hoche Espais), Paris	KFN Property I B.V., Utrecht

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer			5
Lage des Grundstücks			**Niederlande** 1062 EB/HE Amsterdam Delflandlaan 4, Schipluidenlaan 4, 6, 8
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	86,3
		Handel/ Gastronomie	–
		Hotel	–
		Wohnen	0,6
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz-Stellplätze	12,9
		Andere	0,2
Erwerbsdatum des Grundstücks			Juni 2005
Bau-/Umbaujahr			1966/1998/1999, 2001/2002
Grundstücksgröße	in m²		6.047,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		13.371,9
Nutzfläche Wohnen	in m²		100,0
Ausstattungsmerkmale			Teilklimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter			Architektenbureau Cees Dam B.V. (28 %), RapidSugar B.V. (18 %), Viatel Global Communications (14 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp			Bürogebäude
Vermietungsquote[2,3]	in %		53,2
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		5,6
Restnutzungsdauer	in Jahren		47
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		1,65
Gutachterlicher Verkehrswert	in Mio. EUR		15,24
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–5,09
Verkäufer			Pluis Participation Group B.V., Amsterdam

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag
2 Stichtagbezogen
3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

Stand 30. September 2013

	„Kromme Schaft"	„Europoint III"
	6	7
	Niederlande 3991 AR Houten Kromme Schaft 3	**Niederlande** 3029 AD/AK Rotterdam Galvanistraat 15, Marconistraat 12 (Bürogebäude), Benjamin Franklinstraat 4, Marconistraat 20 (Parkhaus)
	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht
	88,2	91,9
	–	–
	–	–
	–	–
	–	–
	–	–
	11,8	5,6
	–	2,5
	Februar 2009	Oktober 2005
	2009	1975 / 2001–2003
	8.479,0	3.038,0 (Bürogebäude), 2.836,0 (Teileigentum am Parkhaus)
	12.593,0	31.092,0
	–	–
	Klimaanlage, Lift	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
	Royal KPN NV (100 %)	Stadt Rotterdam (100 %)
	Bürogebäude	Bürogebäude
	100,0	100,0
	7,4	1,8
	66	52
	1,79	3,64
	27,21	29,60
	–6,69	–8,42
	LSI De Koppeling B.V., Rotterdam	White Lane Investments B.V., Amsterdam (Bürogebäude), White Europoint Parking B.V., Amsterdam (Parkhaus)

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

Informationen zur Immobilie			„Centro Meridiana“
Laufende Nummer			8
Lage des Grundstücks			**Italien** 40033 Casalecchio di Reno (Bologna) / Meridian, Via Aldo Moro 16–66, Piazza Degli Etruschi 6–40
Informationen zur Beteiligung			
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft			Raptor S.r.l., Mailand
Beteiligungsquote	in %		100,0
erworben am			Oktober 2005
Gesellschaftskapital	in TEUR		100,0
Gesellschafterdarlehen	in TEUR		–
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–
		Handel/ Gastronomie	59,7
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	40,3
		Kfz-Stellplätze	–
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			Oktober 2005
Bau-/Umbaujahr			Teileigentum 1999, Volleigentum 2003
Grundstücksgröße	in m²		19.861,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		24.129,3
Nutzfläche Wohnen	in m²		–
Ausstattungsmerkmale			Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter			UCI Italia SRL (25 %), Virgin Active (18 %), S.G.M. Distribuzione Spa (10 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp			Einkaufszentrum
Vermietungsquote[2,3]	in %		93,3
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		5,6
Restnutzungsdauer	in Jahren		50
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		4,70
Gutachterlicher Verkehrswert	in Mio. EUR		53,35
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–4,38
Verkäufer			Galotti SpA, Bologna

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag
2 Stichtagbezogen
3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

Stand 30. September 2013

	„Espace“	„Explorer“
	9	10
	Portugal 1990–084 Lisboa Parque das Nacoes, Alameda dos Oceanos, Rua do Mar Vermelho, Lot no 1 06 1 4	**Portugal** 1990-084 Lisboa Rua da Pólo Norte, Lot no 1 06 1 3
	Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A., Quinta da Fonte	Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S. A., Quinta da Fonte
	100,0	100,0
	Februar 2008	Februar 2008
	50,0	50,0
	13.240,0	6.251,0
	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
	64,1	70,9
	9,8	19,9
	–	–
	–	–
	–	–
	–	–
	26,1	9,2
	–	–
	Dezember 2010	Dezember 2010
	2010	2010
	3.724,0	1.979,0
	10.258,1	5.442,1
	–	–
	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
	Intrum Justitia Portugal (63 %), Mary Kay (25 %)	Jerónimo Martins (53 %), Iniciativa Própria, Lda. (47 %)
	Bürogebäude	Bürogebäude
	36,6	27,4
	3,3	7,3
	67	67
	1,77	0,84
	20,03	9,30
	–2,97	–1,56
	Bouygues Imobiliária S.A., Lissabon	Bouygues Imobiliária S.A., Lissabon

Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 – 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, Hamburg „Sumatrakontor“	120.916	11.640	9,6	4.400	3,6	7.240	6,0	132.556
Frankreich, Bagnolet (Paris) „Eastview – Porte de Bagnolet“	100.997	7.139	7,1	394	0,4	6.745	6,7	108.136
Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“	62.493	4.929	7,9	3.905	6,2	1.024	1,6	67.422
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
Direkt gesamt	**430.612**	**34.217**		**14.161**		**20.056**		**464.829**

Indirekt gehaltene Immobilien [3]								
Italien, Mailand „Raptor S.r.l.“								
Portugal, Quinta da Fonte „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A.“								
Chile, Santiago de Chile „TMW Inmobiliaria Ltd.“								
Polen, Warschau „Simona Investments Sp. z o.o.“								
USA, Delaware „TMW Weltfonds Loudoun L.P.“								
USA, Delaware „TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P.“								
Schweiz, Pfäffikon „Euroselect Pfäffikon SZ AG“								
Indirekt gesamt								

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Beteiligungsebene

	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 Mailand, „Raptor S.r.l.“ Bologna „Centro Meridiana“	61.900	1.231	2,0	34	0,1	1.197	1,9	63.131
Portugal Quinta da Fonte, „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A.“								
Lissabon „Espace“	31.579	2.248	7,1	865	2,7	1.383	4,4	33.827
Lissabon „Explorer“	16.225	1.133	7,0	430	2,7	703	4,3	17.358
Indirekt gesamt	**109.704**	**4.612**		**1.329**		**3.283**		**114.316**
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 indirekt gehaltene Immobilien werden hier lediglich die zum 30.09.2013 aktivierten Anschaffungskosten für die Beteiligung auf Fondsebene gezeigt
4 Das Immobilienvermögen gesamt ist die Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Immobilien

Stand 30. September 2013

	Gutachterlicher Verkehrswert	im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
	36.720	762	394	0,7	36.720
	114.680	5.115	2.002	0,7	114.680
	81.100	2.073	1.382	0,7	81.100
	46.360				46.360
	15.240				15.240
	27.210				27.210
	29.600				29.600
	350.910				**350.910**
	19.345				19.345
	11.364				11.364
	1.329				1.329
	2.684				2.684
	70				70
	278				278
	– 55				– 55
	35.015				**35.015**

	Gutachterlicher Verkehrswert	im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
	53.350				53.350
	20.030				20.030
	9.300				9.300
	82.680				**82.680**
					433.590

Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 – 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 80.478 TEUR (20,0 % des Nettofondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Davon befinden sich 10.375 TEUR auf den Bankkonten bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, von denen 9.205 TEUR auf dem „Sperrkonto" gehalten werden, 1.078 TEUR auf den laufenden Konten angelegt sind und 92 TEUR auf Kautionskonten entfallen. Weiterhin befinden sich 14.184 TEUR auf Mieteingangs- bzw. Betriebskostenkonten, 3.975 TEUR auf sonstigen Kautionskonten sowie 293 TEUR auf Steuerkonten bei der BNP Paribas, Paris.

Zur Optimierung des Cash-Managements werden zusätzlich Tagesgelder angelegt. Hier entfallen 35.144 TEUR auf die Bank J. Safra Sarasin AG, München, 10.441 TEUR auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte, Starnberg, sowie 6.000 TEUR auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg. Weitere 66 TEUR befinden sich auf dem Steuerkonto bei der Mizuho Bank, Tokio.

Per 30. September 2013 weist der TMW Immobilien Weltfonds eine Bruttoliquidität von 20,0 % aus. Nach dem Abzug der gebundenen Mittel in Höhe von 75.898 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 4.580 TEUR bzw. 1,1 % des Fondsvermögens.

„Espace & Explorer", Lissabon, Portugal

Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	**EUR**	**Anteil am Fondsvermögen in %**
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			**9.015.883,86**	**2,2**
(davon in Fremdwährung	629.394,69)			
davon Betriebskostenvorlagen		6.756.039,55		
davon Mietforderungen		2.030.214,85		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			**19.491.000,00**	**4,9**
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			**3.782.296,34**	**0,9**
(davon in Fremdwährung	337.639,23)			
4. Anschaffungsnebenkosten			**3.850.628,91**	**1,0**
bei Immobilien		3.777.866,49		
bei Beteiligungen		72.762,42		
(davon in Fremdwährung	72.762,42)			
5. Andere			**28.278.411,07**	**7,0**
(davon in Fremdwährung	16.780.476,17)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		4.024.890,00		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			**64.418.220,18**	**16,0**
(davon in Fremdwährung	17.820.272,51)			
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			**94.522.497,06**	**23,6**
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			**2.550.000,00**	**0,6**
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			**10.149.000,91**	**2,5**
(davon in Fremdwährung	1.221.732,85)			
4. anderen Gründen			**6.049.272,10**	**1,4**
(davon in Fremdwährung	1.802.642,58)			
Summe der Verbindlichkeiten			**113.270.770,07**	**28,1**
(davon in Fremdwährung	3.024.375,43)			
III. Rückstellungen			**15.955.576,07**	**4,0**
(davon in Fremdwährung	41.279,20)			
Fondsvermögen (EUR)			**401.594.675,75**	
Anteilwert (EUR)			**26,58**	
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 27.09.2013

Chilenischer Peso	1 EUR	=	679,70107	CLP
Unidad de Fomento	1 EUR	=	0,02944	UF
US-Dollar	1 EUR	=	1,35150	USD
Schweizer Franken	1 EUR	=	1,22450	CHF
Argentinischer Peso	1 EUR	=	7,81505	ARS
Britisches Pfund	1 EUR	=	0,83945	GBP
Japanischer Yen	1 EUR	=	133,14561	JPY
Kanadischer Dollar	1 EUR	=	1,39555	CAD
Polnischer Zloty	1 EUR	=	4,22886	PLN

Vermögensaufstellung zum 30. September 2013 – 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 (Verkauf gegen EUR) in Fremdwährung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Kauf in EUR	Realisiertes Ergebnis in EUR
Japanischer Yen	1.500.000.000 JPY	13.966.480,45	14.395.738,86	–429.258,41
	1.704.000.000 JPY	17.152.865,86	16.353.559,35	799.306,51
	619.500.000 JPY	6.236.033,10	5.945.440,15	290.592,95
Japanischer Yen gesamt	**3.823.500.000 JPY**	**37.355.379,41**	**36.694.738,36**	**660.641,05**
US-Dollar	–4.490.000 USD	–3.503.433,21	–3.522.043,84	18.610,63
	–8.258.500 USD	–6.258.098,74	–6.473.091,82	214.993,08
	32.830.000 USD	24.371.051,67	25.736.908,12	–1.365.856,45
	30.619.900 USD	22.523.906,90	24.008.075,90	–1.484.169,00
	12.373.250 USD	9.698.804,62	9.395.740,00	303.064,62
	5.100.000 USD	3.987.957,93	3.846.734,05	141.223,88
	–2.585.150 USD	–1.997.025,88	–1.941.902,33	–55.123,55
	–381.350 USD	–273.565,28	–285.976,75	12.411,47
	–1.600.000 USD	–1.092.746,89	–1.199.400,30	106.653,41
	–5.120.000 USD	–3.867.069,49	–3.844.522,38	–22.547,11
	14.360.000 USD	9.931.530,53	10.767.139,21	–835.608,68
US-Dollar gesamt	**72.848.150,00 USD**	**53.521.312,16**	**56.487.659,86**	**–2.966.347,70**
Kanadischer Dollar	3.800.000 CAD	2.541.806,02	2.849.181,46	–307.375,44
Kanadischer Dollar gesamt	**3.800.000 CAD**	**2.541.806,02**	**2.849.181,46**	**–307.375,44**
Gesamt		**93.418.497,59**	**96.031.579,68**	**–2.613.082,09**

b) Offene Positionen Devisenterminkontrakte

Offene Positionen	Nominalwert (Verkauf gegen EUR) in Fremdwährung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag [1] in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
Japanischer Yen	1.900.000.000 JPY	18.248.175,18	14.270.964,33	3.977.210,85
	170.000.000 JPY	1.324.554,91	1.276.875,76	47.679,15
Japanischer Yen gesamt	**2.070.000.000 JPY**	**19.572.730,09**	**15.547.840,09**	**4.024.890,00**
Gesamt		**19.572.730,09**	**15.547.840,09**	**4.024.890,00**

1 Mit dem Devisenterminkurs zum 27.09.2013 bewertet

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013

	EUR	EUR	**EUR**	**EUR**
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			**190.709,93**	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt.)			**7.446,96**	
(davon in Fremdwährung	3.502,80)			
3. Sonstige Erträge			**4.658.694,01**	
(davon in Fremdwährung	970.977,26)			
4. Erträge aus Immobilien			**28.119.108,35**	
(davon in Fremdwährung	2.818.064,30)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			**14,70**	
(davon in Fremdwährung	14,70)			
Summe der Erträge				**32.975.973,95**
(davon in Fremdwährung	3.792.559,06)			
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			**13.002.470,91**	
a) davon Betriebskosten		5.649.030,57		
(davon in Fremdwährung	45.423,99)			
b) davon Instandhaltungskosten		3.841.797,13		
(davon in Fremdwährung	56.197,39)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		1.853.769,18		
(davon in Fremdwährung	603.040,19)			
d) davon sonstige Kosten		1.657.874,03		
(davon in Fremdwährung	341.343,24)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			**17.057,45**	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Ausländische Steuern			**3.219.804,34**	
(davon in Fremdwährung	–289.193,71)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			**6.208.798,99**	
(davon in Fremdwährung	983.963,18)			
5. Verwaltungsvergütung			**4.541.659,71**	
6. Depotbankvergütung			**116.243,07**	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			**120.021,23**	
8. Sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB			**526.948,71**	
(davon in Fremdwährung	93.200,82)			
davon Sachverständigenkosten		138.650,37		
Summe der Aufwendungen				**27.753.004,41**
(davon in Fremdwährung	1.833.975,10)			
III. Ordentlicher Nettoertrag				**5.222.969,54**

	EUR	EUR	**EUR**	**EUR**
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Devisentermingeschäften		1.457.598,14		
(davon in Fremdwährung	1.457.598,14)			
Summe der realisierten Gewinne			**1.457.598,14**	
(davon in Fremdwährung	1.457.598,14)			
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		– 99.086.191,96		
(davon in Fremdwährung	– 32.062.633,47)			
b) aus Beteiligung		– 44.717.365,53		
(davon in Fremdwährung	– 44.717.365,53)			
c) aus Devisentermingeschäften		– 4.070.680,23		
(davon in Fremdwährung	– 4.070.680,23)			
Summe der realisierten Verluste			**– 147.874.237,72**	
(davon in Fremdwährung	– 80.850.679,23)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**– 146.416.639,58**
V. Ergebnis des Geschäftsjahres				**– 141.193.670,04**
Gesamtkostenquote				**1,1 %**
Transaktionsabhängige Vergütung				**0,0 %**

„Sumatrakontor“, Hamburg, Deutschland

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen betragen insgesamt 198 TEUR und resultieren größtenteils aus Zinsen für Bankguthaben in Deutschland.

Sonstige Erträge in Höhe von 4.659 TEUR wurden überwiegend aus Darlehenszinsen über 1.396 TEUR im Rahmen der Gesellschafterdarlehen an die portugiesische Gesellschaft mit 1.241 TEUR, an die Gesellschaft in Argentinien mit 150 TEUR und an die polnische Beteiligungsgesellschaft mit 5 TEUR erzielt. Ferner sind Erträge aus Steuerrückerstattungen in Argentinien in Höhe von 802 TEUR vereinnahmt worden. Zudem wurden sonstige Erträge aus der Rückstellungsauflösung für drohende Rechtsstreitigkeiten (2.436 TEUR) sowie für Instandhaltung in den Niederlanden (21 TEUR) und in Deutschland (4 TEUR) erzielt.

Die Erträge aus Immobilien sind im Vergleich zum Vorjahr um 7.391 TEUR auf nun 28.119 TEUR gesunken. Mit 11.545 TEUR entfällt der größte Teil der Erträge auf die Niederlande, gefolgt von Deutschland mit 7.097 TEUR, Frankreich mit 4.915 TEUR, Japan mit 2.821 TEUR und Finnland mit 1.743 TEUR. Des Weiteren besteht in Großbritannien die Wertminderung über 2 TEUR.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von insgesamt 13.002 TEUR beinhalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und Sonstige Kosten.

Die Betriebskosten in Höhe von 5.649 TEUR resultieren im Wesentlichen aus nicht umlagefähigen Nebenkosten abzüglich Erlösen aus Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres.

Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 3.842 TEUR bezieht sich auf die laufende Instandhaltung der direkt gehaltenen Immobilien und dabei auf die Immobilien in Deutschland (2.771 TEUR), den Niederlanden (225 TEUR), Frankreich (90 TEUR) und Japan (56 TEUR). Zusätzlich wurden 700 TEUR für Mieterausbauten in über Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Objekten „Espace & Explorer“ berücksichtigt.

In den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 1.853 TEUR sind im Wesentlichen Kosten der Hausverwaltung in Höhe von 970 TEUR, Beratungskosten in Höhe von 871 TEUR sowie Kosten des Geldverkehrs in Höhe von 12 TEUR enthalten.

Die Sonstigen Kosten von insgesamt 1.658 TEUR bestehen aus Kosten der Neuvermietung in Höhe von 1.328 TEUR, aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer in Höhe von 253 TEUR sowie aus übrigen Aufwendungen in Höhe von 77 TEUR.

Die Position Erbbauzinsen über 17 TEUR betrifft den Erbbauzins des niederländischen Objekts „Koningshof“ in Amsterdam.

Der Posten Ausländische Steuern beträgt insgesamt 3.220 TEUR und setzt sich aus Ertragsteuern für Italien, Kanada, die Niederlande, Japan, Frankreich und die Schweiz (insgesamt 2.955 TEUR) sowie aus Quellensteuern in Portugal und Japan von gesamt 265 TEUR zusammen.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 6.209 TEUR resultieren aus den Kosten der Fremdfinanzierung in den Niederlanden (1.726 TEUR), Frankreich (1.699 TEUR), Finnland (953 TEUR), Deutschland (847 TEUR) sowie Japan (817 TEUR). Des Weiteren sind Zinsaufwendungen für die Finanzierung von Beteiligungen im Ausland entstanden. Sie betragen für die Beteiligung in Argentinien 437 TEUR und die Beteiligung in den USA 109 TEUR. Zusätzlich wurden für die kanadische Beteiligung 379 TEUR aus der Auflösung der Rückstellungen für Vorfälligkeitsentschädigung erzielt.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens über 5.305 TEUR gemäß § 12 Abs. 1, 3 und 4 BVB bestehen aus der Vergütung an die Fondsverwaltung, der Depotbankvergütung, den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, den Sachverständigenkosten sowie aus Sonstigen Aufwendungen.

Die Vergütung der Fondsverwaltung wurde mit 4.542 TEUR direkt dem Fonds und mit 305 TEUR den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften belastet. Dabei entfielen insgesamt 98 TEUR auf die Gesellschaft in Portugal, 93 TEUR auf die Immobilien-Gesellschaft in Italien, 59 TEUR auf die Gesellschaft in Polen, 53 TEUR auf die Gesellschaften in den USA und 2 TEUR auf die Gesellschaft in Kanada. Dies entspricht zusammen 0,98 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, welcher aus den Werten am Ende eines jeden Monats im Berichtszeitraum ermittelt wird.

Die Depotbankvergütung beläuft sich auf 116 TEUR und wurde im Rahmen der vertraglichen Grenzen bemessen.

Im Rahmen von Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind Aufwendungen in Höhe von 120 TEUR angefallen.

Die Sonstigen Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 4 BVB in Höhe von 527 TEUR setzen sich aus Sachverständigenkosten (139 TEUR), diversen Beratungskosten (363 TEUR) sowie Gebühren für Devisentermingeschäfte (25 TEUR) zusammen.

Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von 5.223 TEUR ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Realisierte Gewinne

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Anschaffungskosten. 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 Gewinne aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode.

Soweit anlässlich der Belegenheit von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften Gewinnsteuern gezahlt wurden, mindert sich der realisierte Gewinn um den gezahlten Betrag.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Gewinne aus Devisentermingeschäften für im Ausland gelegene Immobilien in Höhe von 1.458 TEUR realisiert.

Realisierte Verluste

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt und betragen für das abgelaufene Geschäftsjahr 147.874 TEUR. Dabei handelt es sich um Veräußerungsverluste aus Verkäufen sowie Devisentermingeschäften für Immobilien.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten durch den Verkauf der deutschen Objekten „Karlstraße“ in Frankfurt am Main und „Arte Fabrik“ in München Verluste in Höhe von 3.190 TEUR bzw. 1.833 TEUR sowie durch den Verkauf der französichen Objekte „L'Avancée B“, Paris, und „Tour Vista“, Paris, Verluste in Höhe von 2.083 TEUR bzw. 33.346 TEUR hingenommen werden. Ferner wurden durch den Verkauf des Objekts „Jingumae“ in Tokio, Japan, realisierte Verluste in Höhe von 10.957 TEUR, durch den Verkauf des Objekts „Yamashita-cho“ in Yokohama, Japan, realisierte Verluste in Höhe von 21.106 TEUR sowie durch den Verkauf des Objekts „Emerald“ in Helsinki, Finnland, realisierte Verluste in Höhe von 26.572 TEUR erzielt.

Zusätzlich entstanden dem Fonds Verluste aus der Veräußerung der kanadischen Beteiligung „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.“ in Höhe von 9.403 TEUR und Verluste aus der Veräußerung der argentinischen Beteiligung „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A.“ sowie des darin enthaltenen Objekts „Colonos Plaza“ in Höhe von 19.501 TEUR. Aus dem Verkauf des Objekts „Orbital Sciences Campus“ aus der Beteiligung „TMW Weltfonds Loundoun L.P.“ in den USA entstanden Verluste in Höhe von 15.814 TEUR. Nähere Informationen zu den Verkäufen siehe Kapitel „Immobilienabgänge“.

Aus der Auslösung von Devisentermingeschäften ergaben sich Verluste in Höhe von 4.071 TEUR.

Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis setzt sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zusammen und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr – 146.417 TEUR.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,1 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 4 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften in Abhängigkeit des Kaufpreises bzw. des Verkaufserlöses. Dabei fallen die Verkaufsgebühren nur an, wenn der Verkehrswert des jeweiligen Objekts höher ist als zum Tag der Fondsschließung am 31. Mai 2011. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden dem Sondervermögen keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 4, 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.

„Hotel am Hofgarten“, Düsseldorf, Deutschland

Verwendungsrechnung zum 30. September 2013

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	122.329,01	0,01
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 141.193.670,04	– 9,35
II. Zur Ausschüttung verfügbar		
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	141.071.341,03	9,34
III. Gesamtausschüttung		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltene Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 15.106.111 ausgegebene Anteile	**0,00**	**0,00**

Für die Ermittlung der investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr 2013/2014 werden Verluste in Höhe von 141.071 TEUR vorgetragen.

Ausschüttung

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 erforderlichen Rückstellungen und Kreditrückführungen abhängt. Im Zusammenhang mit der Rückführung von Krediten konnte im Juli 2013 mit dem Großteil der finanzierenden Banken eine Übereinkunft getroffen werden, die die quartalsweise Teiltilgung der von diesen Banken begebenen Darlehen vorsieht. Im Gegenzug erklärten sich die Banken für die Gültigkeitsdauer dieser Vereinbarung bereit, keinen Gebrauch von vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechten im Falle der Fondsabwicklung zu machen. Das Fondsmanagement begrüßt im Interesse der Anleger diese Regelung, die eine weiterhin plan- und steuerbare Abwicklung des Fonds sicherstellt.

Per 15. August 2013 wurden bereits erste Teiltilgungen mit einem Gesamtvolumen von rund 83,5 Mio. EUR [1] vorgenommen. Dadurch reduzierte sich die Fremdkapitalquote insbesondere durch die Teiltilgungen von 44,6 % (per 31. Juli 2013) deutlich auf nunmehr rund 27,0 %.

Aufgrund dieser Vereinbarung konnte für das Geschäftsjahr 2012/2013 weder eine Ertrags- noch eine Substanzausschüttung vorgenommen werden, da Erträge und Verkaufserlöse zunächst für die vollständige Ablösung dieser Darlehen verwendet werden müssen. Sollten die noch anstehenden Objektverkäufe wie geplant abgeschlossen werden können, so planen wir noch vor Ende Mai 2014, eine Ertrags- bzw. Substanzausschüttung vorzunehmen.

München, im November 2013

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH

Dominik Brambring | Sebastiano Ferrante | Martin Matern

1 Inklusive Vorfälligkeitsentschädigungen

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die TMW Pramerica Property Investment GmbH, München

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens TMW Immobilien Weltfonds für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichtes nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ohne unsere Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die Kapitalanlagengesellschaft am 31. Mai 2011 die Verwaltung des Sondervermögens gemäß § 38 Abs. 1 InvG i.V.m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen mit Wirkung zum 31. Mai 2014 gekündigt hat. Die Einleitung der Fondsabwicklung wurde auf § 81a InvG in der Fassung des Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) vom 7. April 2011 gestützt. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt „Vorwort“ im Tätigkeitsbericht des Jahresberichts.

München, den 29. November 2013

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Arno Kempf
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Für das Geschäftsjahr 2012/2013 erfolgt keine Ausschüttung.

Ausschüttung [1]

Die Erträge des Geschäftsjahres 2012/2013 werden steuerlich wie folgt behandelt:

	Privatanleger in EUR	**Betrieblicher Anleger** in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,0000	0,0000
davon steuerfrei:		
Ausschüttung aus Vortrag	0,0000	0,0000
Veräußerungsgewinne	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden (§ 3 Nr. 40 EStG bzw. Teileinkünfteverfahren)	0,0000	0,0000
Steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,0000	0,0000
Substanzauskehrungen (z. B. Bauzinsen)	0,0000	0,0000
Steuerfrei insgesamt	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0000	0,0000

Wir weisen darauf hin, dass bei den Anlegern neben den oben aufgeführten „steuerpflichtigen ausgeschütteten Erträgen“ in Höhe von 0,0000 EUR je Anteil im Privatvermögen (0,0000 EUR je Anteil im Betriebsvermögen) auch bestimmte vom Fonds einbehaltene Erträge steuerpflichtig sind. Diese betragen im Geschäftsjahr 2012/2013 jedoch 0,0000 EUR je Anteil im Privatvermögen (0,0000 EUR je Anteil im Betriebsvermögen), sodass sich insgesamt steuerpflichtige Erträge in Höhe von 0,0000 EUR im Privatvermögen und 0,0000 EUR im Betriebsvermögen ergeben.

1 Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der TMW Pramerica Property Investment GmbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.

Steuerliche Hinweise – Vollversion

Steuerliche Hinweise

Der Bundesrat hat am 6. Juli 2007 dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 zugestimmt. Durch dieses Gesetz kommt es u. a. zur Einführung einer Abgeltungsteuer in Deutschland ab dem 1. Januar 2009, die zu einer völlig neuen Besteuerung der Kapitalerträge beim Privatanleger führt.

Weitere Anwendung des InvStG

Mit Neuregelung des Investmentaufsichtsrechtes durch das Gesetz zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie (AIFM-UmsG) wurde am 22. Juli 2013 das Investmentgesetz (InvG) durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ersetzt. Die erforderlichen Anpassungen des Investmentsteuergesetzes (InvStG) sollten zeitlich mit Inkrafttreten des KAGB durch das Gesetz zur Anpassung des Investmentsteuergesetzes an das AIFM-UmsG (AIFM-StAnpG) vorgenommen werden. Die Umsetzung des AIFM-StAnpG ist allerdings in der 2013 endenden Legislaturperiode gescheitert. Das Bundesministerium der Finanzen hat mit Erlass vom 18. Juli 2013 klargestellt, dass das InvStG in der am 18. Juli 2013 geltenden Fassung weiter auf Investmentvermögen im Sinne des InvG anwendbar ist. Dies soll für bestehende und ab dem 22. Juli 2013 neu aufgelegte Investmentvermögen gelten. Dies entspricht der Auffassung, dass sich das InvStG durch den Verweis auf die Definitionen des Investmentvermögens und der Investmentanteile i.S.d. InvG deren Inhalt in der zuletzt gültigen Fassung zu eigen gemacht hat und somit die Aufhebung des InvG lediglich bewirkt, dass der Verweis auf die Definitionen des InvG nicht mehr als dynamischer, sondern als statischer Verweis anzusehen ist. Die Regelungen des InvStG sind somit weiterhin anwendbar, die Ermittlung der steuerlichen Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2012/2013 erfolgt daher nach dem InvStG.

Besteuerung auf Fondsebene

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

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

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

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden aus inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften sind, mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG, bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben).

Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen nach dem 28. Februar 2013 zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Beim einkommensteuerpflichtigen Anleger sind inländische und ausländische Dividenden, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, zu 60 % steuerpflichtig (sog. Teileinkünfteverfahren). Der Werbungskostenabzug ist ebenso auf 60 % beschränkt.

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

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

Kapitalertragsteuer

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

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

Ausnahmen gelten hinsichtlich steuerbefreiter Erträge nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen, Gewinne aus Alt-Geschäften (vor dem 1. Januar 2009 angeschaffte Wertpapiere bzw. eingegangene Termingeschäfte) und aus Grundstücksveräußerungen außerhalb der zehnjährigen Haltefrist.

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

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

Solidaritätszuschlag

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

Private Veräußerungsgeschäfte

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen eines Privatanlegers unterliegen unabhängig von der Haltedauer der Abgeltungsteuer. Allerdings können Fondsanteile, die vor

dem 1. Januar 2009 erworben wurden, grundsätzlich weiterhin steuerfrei veräußert werden, sofern die Veräußerung außerhalb der einjährigen Spekulationsfrist stattfindet. Für bestimmte Anlegergruppen gelten aber Ausnahmen. Für diese wurde der Stichtag auf den 9. November 2007 vorgezogen.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann.

Gewinne aus der Veräußerung von nach dem 1. Januar 2009 erworbenen Investmentanteilen eines Privatanlegers bleiben insoweit steuerfrei, als der Gewinn auf noch nicht zugeflossene oder als zugeflossen geltende ausländische Mieterträge sowie realisierte und nicht realisierte Gewinne aus dem Verkauf von Auslandsimmobilien (sofern – was regelmäßig der Fall ist – nach Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland kein Besteuerungsrecht hat) auf der Fondsebene zurückzuführen ist.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder dem Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Der bei Rückgabe realisierte Zwischengewinn unterliegt als positiver Kapitalertrag der Abgeltungsteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb der Fondsanteile bezahlte Zwischengewinn kann als negativer Kapitalertrag abgesetzt werden. Er wird beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben unberücksichtigt: Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Vom Anleger aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile.

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

Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Immobiliengewinn erstrecken sich ab dem 1. Januar 2009 – für Anleger, die ihre Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erwerben, zusätzlich zu den Anlegern, die ihre Anteile in einem Betriebsvermögen halten – nunmehr auch auf die Anleger, die ihre Anteile in einem Privatvermögen halten (§ 8 Abs. 5 Satz 6 InvStG).

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

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

Der Fonds-Aktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividendenerträge, auch aus Immobilienkapitalgesellschaften (für Körperschaften werden nur die Dividendenerträge berücksichtigt, die dem Sondervermögen vor dem 1. März 2013 zugeflossen sind oder als zugeflossen gelten), realisierte oder nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und einkommensteuerpflichtige betriebliche Anleger – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

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

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

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

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

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

Hinweis

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

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG für das am 30. September 2013 endende Geschäftsjahr für den TMW Immobilien Weltfonds (ISIN: DE 000 A0DJ32 8) Ausschüttung/Teilthesaurierung

		Privatanleger Je Anteil in EUR	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG) Je Anteil in EUR	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG) Je Anteil in EUR	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG) Je Anteil in EUR
	Barausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
a)	**Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
aa)	**in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	**in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
b)	**Ausgeschüttete Erträge 2013**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
b)	**Ausschüttungsgleiche Erträge** [1]	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
c)	**In der Ausschüttung enthaltene**				
aa)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG i.V.m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG davon Erträge nicht i.S.v. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000
hh)	in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
mm)	Erträge i. S. d. § 18 Abs. 22 Satz 4 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
c)	**In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene**				
aa)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG i.V.m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1 Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 30.09.2013 als zugeflossen.

		Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapital-gesellschaft (§ 8b KStG)	Kapital-gesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
		Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
gg)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge nicht i.S.v. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
mm)	Erträge i. S. d. § 18 Abs. 22 Satz 4 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
d)	**Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung i. S. d.**				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	§ 7 Abs. 1 Satz 5 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
d)	**Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungsgleichen Erträge i.S.d.**				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	§ 7 Abs. 1 Satz 5 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
~~**e)**~~	~~**Betrag der Ausschüttung der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer i.S.d. (weggefallen)**~~				
~~**e)**~~	~~**Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer i.S.d. (weggefallen)**~~				
f)	**Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt, und**				
aa)	nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
f)	**Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt, und**				
aa)	nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

		Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapital-gesellschaft (§ 8b KStG)	Kapital-gesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
		Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
g)	**Betrag der Ausschüttung für die Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
g)	**Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge für die Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung**	0,7204	0,7204	0,7204	0,7204
h)	**die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
i)	**den Betrag der nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG nichtabziehbaren Werbungskosten**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Ermittlung der steuerlichen Angaben für das Investmentvermögen TMW Immobilien Weltfonds für den Zeitraum vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG bzw. § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für das oben genannte Investmentvermögen für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

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

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

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

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

München, den 28. November 2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulz
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

ppa. Keller
(Steuerberaterin)

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 2012: 25 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2012: 3.038 TEUR

Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

Geschäftsführung

Dominik Brambring (ab 12. August 2013)
Sebastiano Ferrante (ab 1. Januar 2013)
Sebastian Lohmer (bis 31. Dezember 2012)
Martin Matern

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Georg von Werz
Vorsitzender (bis 29. Mai 2013)

Gerhard Wittl
Stellvertretender Vorsitzender (bis 28. Mai 2013)
Vorsitzender (ab 29. Mai 2013)
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG

Dr. Marc Oliver Wenk
Stellvertretender Vorsitzender
als unabhängiges Mitglied (ab 29. Mai 2013)

Volker Krenzler
als unabhängiges Mitglied (bis 28. Juni 2013)

Maxie Liese
Director Business Development
Pramerica Real Estate International AG (ab 28. Juni 2013)

Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2012: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2012: 171.537 TEUR

Abschlussprüfer

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

Sachverständigenausschüsse bis 14. Mai 2013

Sachverständigenausschuss I

Dipl.-Kaufmann 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

Sachverständigenausschüsse ab 15. Mai 2013

Sachverständigenausschuss I

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

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

Betriebswirt BdH Uwe Ditt, Mainz
Vorsitzender des BIIS Bundesverbands
der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Ersatzmitglied für den Sachverständigenausschuss I

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

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

Dipl.-Ing. (FH) Bernd Astl, München
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Ersatzmitglied für den Sachverständigenausschuss II

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

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 12.176,4 m² Nutzfläche sowie 93 Stellplätze. Angrenzend an den Neubau befinden sich rund 300 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.

„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 im vierten Quartal 2012 fertiggestellt wurde 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 Einzelhandelsflächen. Er wurde von dem international renommierten holländischen Architekturbüro Erick van Egeraat entworfen und im Oktober 2011 vom TMW Immobilien Weltfonds übernommen. Der Verkäufer ist die Überseequartier Neptun GmbH.

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

Innerhalb der letzten sechs Monate konnten weitere Vermietungserfolge verzeichnet werden, so dass die Vermietungsquote auf 75,5 % gestiegen ist. In dieser Quote sind Mietverträge, die zwar abgeschlossen, aber wegen späterem Mietvertragsstart bzw. mietfreien Zeiten noch keinen Mietertrag liefern, noch nicht enthalten. Die Vermietungsquote auf Flächenbasis unter Berücksichtigung sämtlicher, abgeschlossener Mietverträge beträgt zum Stichtag erfreuliche 80,0 %. Weitere Mietvertragsverhandlungen stehen unmittelbar vor dem Abschluß.

„Eastview – Porte de Bagnolet“ (früher: „Qualis“), Bagnolet (Paris), Frankreich

Die Büroimmobilie „Eastview – Porte de Bagnolet“ 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. „Eastview – Porte de Bagnolet“ umfasst auf 23 Geschossen mit drei Untergeschossen eine Nutzfläche von 26.942,0 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 „Eastview – Porte de Bagnolet“ 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 „Eastview – Porte de Bagnolet“ 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

Das Objekt „Eastview – Porte de Bagnolet“ wurde nach der Übernahme Anfang 2010 intensiv vermarktet. Ende 2010 stand das Management kurz vor dem Abschluss eines Mietvertrags über die Gesamtflächen mit dem französischen Justizministerium. Leider kam es aufgrund politischer Erwägungen auf Mieterseite nicht zum Abschluss des Mietvertrags. 2011 wurde mit mehreren Interessenten verhandelt, ein Mieter mit entsprechenden wirtschaftlichen Vorstellungen wurde aber nicht gefunden. Anfang 2012 wurden mehrere Maßnahmen ergriffen, um mit einem neuen Marketingkonzept die Vermarktungsaktivitäten wiederzubeleben und das Objekt differenzierter am Markt zu präsentieren. Unter anderem wurde ein neuer Vertrag mit einem auf diesen Teilmarkt spezialisierten Makler geschlossen. In Zusammenarbeit mit einer Marketingagentur wurde das Objekt in „Eastview – Porte de Bagnolet“ umbenannt mit dem Ziel, dem Objekt in der Wahrnehmung potenzieller Mieter mehr Modernität zu verleihen. Auch der grandiose Blick auf Paris von den oberen Stockwerken aus sowie die Lage des Objekts direkt an der Porte de Bagnolet werden mit diesem Namen stärker hervorgehoben. Am Objekt selbst wurden auch Maßnahmen durchgeführt, beispielsweise wurde der Eingangsbereich bzw. die Lobby im Erdgeschoss neu gestaltet. Um die Flexibilität des Gebäudes darstellen zu können, wurden darüber hinaus exemplarisch Raumaufteilungen und Nutzungsbeispiele erstellt und zusammen mit den anderen Veränderungen in eine neue Marketingbroschüre aufgenommen.

Die unternommenen Anstrengungen, aber insbesondere auch die gewählte Vermietungsstrategie haben im Berichtszeitraum zu einem wichtigen Erfolg geführt: Ein namhaftes Telekommunikationsunternehmen hat rund 21.200 m² der insgesamt verfügbaren 25.900 m² Büroflächen für zwölf Jahre fest angemietet. Der Mietvertragsbeginn ist der 1. Januar 2014. Die Vermietung von mehr als 80 % der Flächen an diesen bonitätsstarken Mieter in Verbindung mit der langen Festlaufzeit ist ein wichtiger Teilerfolg für die Vermarktung des Objekts in der Zukunft.

„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 97,9 % an unterschiedliche Mieter u. a. aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Medien, Rechtsberatung und Immobilienwirtschaft vermietet. Der Hauptmieter ist derzeit noch die internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit ca. 70,0 % der Mieteinnahmen des Objekts.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

„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 13.371,9 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 zu 53,2 % vermietet.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

„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 100,0 % an Royal KPN NV (ehemals Getronics NV), ein international tätiges Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche, langfristig bis 2021 vermietet.

„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 100,0 % 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.

„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 mediterranem Stil errichtet und verfügt über insgesamt 24.129,3 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 zu 93,3 % vermietet. 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

Zum 1. März 2013 wurde eine Steuerrückstellung in Höhe von 19 Mio. EUR auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaft Raptor S.r.l. (Shoppingcenter „Centro Meridiana" bei Bologna, Italien) gebildet.

Der Hintergrund für diese Buchung ist ein Steuerbescheid, welcher der Raptor S.r.l. zuging. In besagtem Steuerbescheid wurde von den italienischen Steuerbehörden insbesondere die beim Ankauf des Shoppingcenters gewählte Ankaufsstruktur infrage gestellt. Die Steuerbehörden forderten in diesem Bescheid eine Nachzahlung von rund 30 Mio. EUR, bestehend aus Mehrwertsteuer auf den Ankauf des Shoppingcenters im Jahre 2005 sowie Straf- und Zinszahlungen.

Bei der gewählten Ankaufsstruktur handelt es sich um eine in Italien gängige und von zahlreichen Mitbewerbern häufig verwendete Struktur für den Erwerb von Einkaufszentren, bei denen neben dem Objekt auch die dazugehörigen Einzelhandelslizenzen zu übertragen sind. Nach dem Erhalt des Steuerbescheids wurde in Zusammenarbeit mit den lokalen Rechts- und Steuerberatern die Situation analysiert und gelangte zu dem Schluss, dass die gewählte Steuerstruktur rechtens ist.

Konsequenterweise hat die Raptor S.r.l., basierend auf dieser Einschätzung, Rechtsmittel gegen den Bescheid einlegt. Da die Raptor S.r.l. nun nach einem negativen Bescheid in erster Instanz das Verfahren auch in der zweiten Instanz verloren hat, wurde die genannte Rückstellung gebildet. Die Ermittlung der Rückstellungshöhe erfolgte auf der Basis des zum aktuellen Zeitpunkt wahrscheinlichsten Vergleichsszenarios.

Derzeit wird darüber hinaus geprüft, ob eine Anspruchsgrundlage gegen den Verkäufer der Gesellschaft besteht, um eine Reduzierung der Belastung für den Fonds zu erreichen.

„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 15.700,2 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.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum konnten zahlreiche Vermietungserfolge erzielt werden, sodass die Vermietungsquote von 12,0 % auf nunmehr rund 32,6 % gestiegen ist. In dieser Quote sind Mietverträge, die zwar abgeschlossen, aber wegen späteren Mietvertragsstarts bzw. mietfreier Zeiten noch keinen Mietertrag liefern, nicht enthalten. Die Vermietungsquote auf Flächenbasis unter Berücksichtigung sämtlicher abgeschlossenen Mietverträge beträgt zum Stichtag bereits 88,0 %. Weitere Mietvertragsverhandlungen stehen unmittelbar vor dem Abschluss.

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
D-80333 München

Fotos:
Barbara Staubach, Frankfurt am Main, Deutschland

Reference Number:
KMIH-9DUCCR

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

vertrieb@weltfonds.de
www.weltfonds.de

rock-solid eco-smart™

Pramerica