TMW Immobilien Weltfonds

Halbjahresbericht zum 31. März 2013

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Pramerica

Auf einen Blick: Kennzahlen des TMW Immobilien Weltfonds

	Stand 31. März 2013 bzw. Geschäftshalbjahr 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013	Stand 30. September 2012 bzw. Geschäftsjahr 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	465.352	601.167	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	804.404	1.035.897	TEUR
Nettomittelab-/-zufluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	–	–	TEUR
Investitionsquote [1]	172,9	172,3	%
Finanzierungsquote [2]	44,9	43,9	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt	755.244	990.113	TEUR
davon direkt gehalten	611.022	718.957	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	144.222	271.156	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	18	22	
davon direkt gehalten	12	14	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6	8	
Auslandsanteil [3]	68,8	75,7	%
davon Europa [4]	60,5	53,4	%
davon Nordamerika	3,2	9,5	%
davon Südamerika	–	5,0	%
davon Asien	5,1	7,8	%
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Verkäufe von Objekten	4	4	
Vermietungsquote [5]	76,1	81,3	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	69.823	52.736	TEUR
Gebundene Mittel [6]	65.365	52.355	TEUR
Freie Liquidität [7]	4.458	381	TEUR
Liquiditätsquote [8]	1,0	0,1	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) [9]			
seit Auflage am 1. Juni 2005 p. a.	–2,8	0,4	%
seit Auflage am 1. Juni 2005	–19,5	3,3	%
für ein Jahr	–27,3	–12,8	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	15.106.111	15.106.111	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	30,81	39,80	EUR
Ausgabepreis	32,35	41,79	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	–	9. Januar 2013	
Ausschüttung je Anteil	–	0,26	EUR

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

1 Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto
2 Summe der Kredite nach § 82 InvG 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 Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel sowie zum 30.09.2012 für die nächste Ausschüttung 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)

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 31. März 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 Halbjahresberichtes (unter anderem Vermögensaufstellung, Ertrags- und Aufwandsrechnung und 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
Der globale Immobilienmarkt . . . 6
Portfoliostruktur . . . 10
Anlegerstruktur . . . 12
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe . . . 13
Immobilienabgänge . . . 14
Kreditmanagement . . . 18
Währungsrisiken und Währungssicherung . . . 22
Liquiditätsmanagement . . . 23
Vermietung . . . 24
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. März 2013 . . . 30
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung . . . 32
Vermögensaufstellung zum 31. März 2013 – Immobilienverzeichnis . . . 36
Vermögensaufstellung zum 31. März 2013 – Anschaffungskosten . . . 46
Vermögensaufstellung zum 31. März 2013 – Bestand der Liquidität . . . 50
Vermögensaufstellung zum 31. März 2013 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen . . . 51
Vermögensaufstellung zum 31. März 2013 – Bestand der Sicherungsgeschäfte . . . 52
Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . 53
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . 55
Gremien . . . 56
Immobilienbestand . . . 58

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Halbjahresbericht zum Stichtag 31. März 2013 informieren wir Sie über die Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds in den letzten sechs Monaten.

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

Oberstes Ziel unserer Fondsstrategie ist der Verkauf aller Immobilien zu bestmöglichen Preisen bis zum 31. Mai 2014. Im Berichtszeitraum konnten weitere vier Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 158 Mio. EUR bzw. ca. 12,6 % des Fondsvermögens verkauft werden. Ferner wurde der Verkauf von weiteren drei Objekten mit einem Volumen von rund 111 Mio. EUR (weitere 8,9 % des Fondsvolumens) beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. die Zahlung des Kaufpreises wird für das zweite Quartal 2013 erwartet. Weitere Objekte mit einem Gesamtvolumen von über 234 Mio. EUR (entspricht 18,8 % des Fondsvolumens) sind aktuell in der Vermarktung. Nähere Informationen zu den Verkäufen enthalten unsere Abwicklungsberichte, die zeitnah zu den jeweiligen Ausschüttungsterminen im Januar und Juli auf unserer Homepage www.weltfonds.de veröffentlicht werden.[1]

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. Beispielsweise konnte für das gemischt genutzte Objekt „Sumatrakontor" in Hamburg, Deutschland, BP Europa als mittlerweile größter Mieter im Bürobereich gewonnen werden (Neuanmietung von rund 4.000 m²). Für das Einzelhandelsobjekt „Yamashita-cho" in Yokohama, Japan, konnte mit dem Einzelmieter Barneys eine Mietvertragsverlängerung von drei auf nunmehr acht Jahre für die Gesamtfläche des Objekts vereinbart werden. Für das Bürogebäude „Espace" in Lissabon, Portugal, konnte trotz der angespannten volkswirtschaftlichen Situation vor Ort der Mieter Plurimarketing für eine Bürofläche von rund 5.400 m² (ca. 50 % der Gesamtfläche des Gebäudes) gewonnen werden. Wir werden weiterhin alles daran setzen, die Vermietungsquote sowie die Mietvertragslaufzeiten für den Verkauf der Objekte zu verbessern.

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. Leider war es im Berichtszeitraum nicht möglich, eine Kapitalrückzahlung vorzunehmen, da die Verkaufserlöse zunächst zur Rückführung von Darlehen verwendet werden mussten. Dies ist notwendig, da der Großteil der finanzierenden Banken vertragliche Sonderkündigungsrechte für den Fall der Liquidation des Sondervermögens vereinbart hat. Mit der Ausschüttung der Substanz bzw. des Eigenkapitals des Fonds an die Anleger kann voraussichtlich erst dann begonnen werden, wenn die bestehenden Objektfinanzierungen aus der Sicht der Banken hinreichend zurückgeführt wurden.

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

München, im Mai 2013

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der
TMW Pramerica Property Investment GmbH

Sebastiano Ferrante Martin Matern

1 Alle Angaben basieren auf Verkehrswerten zum Stichtag 31. Mai 2011

Bericht der Fondsverwaltung

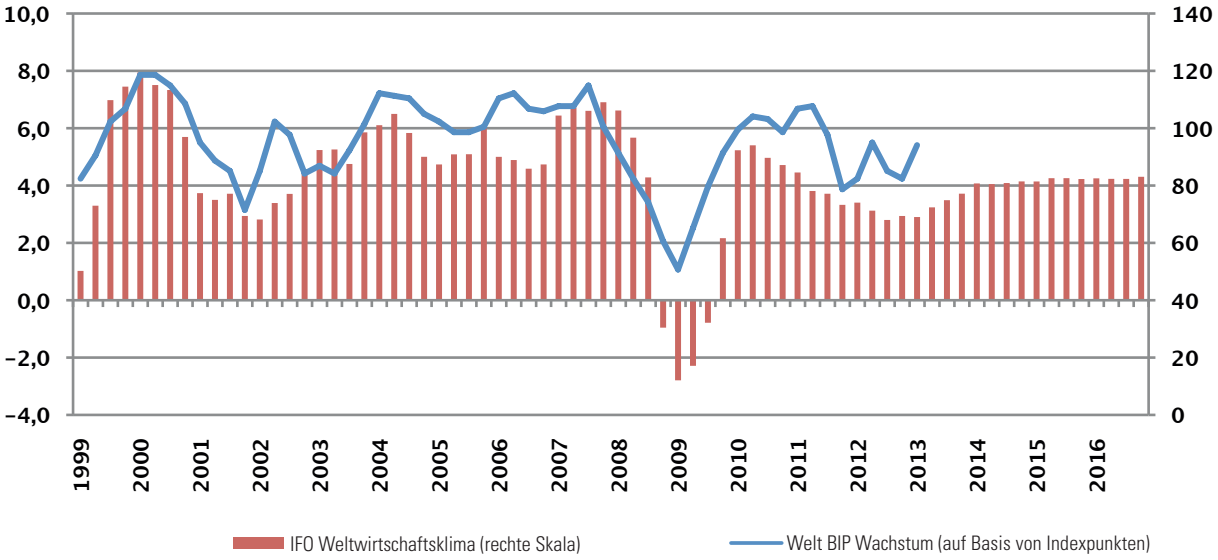
Der globale Immobilienmarkt

Weltwirtschaftliche Lage [1]

Die Weltkonjunktur hat im Jahr 2012 weiter an Fahrt verloren. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Weltproduktion nur noch um 3,1 % gestiegen sein, nachdem schon im Jahr zuvor mit 3,8 % ein im historischen Vergleich recht moderater Anstieg verzeichnet worden war. Sehr mäßig fiel der Anstieg des Bruttoinlandsproduktes in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften aus, der Euroraum rutschte gar in eine Rezession. Aber auch in den Entwicklungs- und Schwellenländern, deren Wirtschaft in der Phase der Erholung unmittelbar nach der Finanzkrise sehr kräftig expandiert hat, ließ die konjunkturelle Dynamik stark nach.

Anscheinend ist der Tiefpunkt der globalen konjunkturellen Dynamik inzwischen durchschritten worden, wie auch sich stabilisierende bis leicht ansteigende Wachstumsraten zeigen. Ebenfalls hat sich die Verschlechterung der Stimmungslage zumindest verlangsamt, was im Wesentlichen auf eine Verbesserung der Stimmung in den Schwellenländern zurückzuführen ist.

Globales Wirtschaftswachstum, Weltwirtschaftsklima [2]
in %



Die Weltwirtschaft steht unter dem Eindruck der Krise im Euroraum, von Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Kurs der Finanzpolitik in den Vereinigten Staaten und einer abgeschwächten Dynamik in den Schwellenländern. Maßnahmen wie die Bereitschaft der Europäischen Zentralbank, gegebenenfalls Staatsanleihen bedrängter Länder in unbegrenzter Höhe aufzukaufen, Äußerungen der politischen Parteien in den Vereinigten Staaten, die Kompromissbereitschaft signalisieren, sowie Indikatoren, die auf ein schnelleres Wirtschaftswachstum in den Schwellenländern hindeuten, haben die Turbulenzen an den Finanzmärkten eingedämmt. Nach wie vor ist die Nervosität aber groß und die zugrunde liegenden Probleme sind weiterhin nicht gelöst.

1 IWF, 2013
2 CESIFO, Goldman Sachs, Pramerica Real Estate Investors, 2013

Bezüglich der Entwicklung der Krise im Euroraum ist anzunehmen, dass sich die Lage an den Finanzmärkten im Vertrauen auf die Wirksamkeit der installierten Rettungsmechanismen und die Umsetzung der notwendigen Konsolidierungs- und Strukturanpassungsmaßnahmen in den Krisenländern allmählich weiter entspannt. Es ist aber zu erwarten, dass die gegenwärtige Situation hoher Unsicherheit noch geraume Zeit anhält, bevor es der Politik gelingt, eine glaubwürdige Perspektive für die Fortentwicklung des Euroraums zu vermitteln, und die Risikoprämien sowie die Volatilität an den Finanzmärkten wieder spürbar sinken. Vor dem Eindruck der gerade erfolgten Zypern-Rettung verbleibt die Unsicherheit bezüglich der Verschuldungssituation einiger Euroländer. Umso mehr bleibt das Risiko groß, dass sich die Situation abermals erheblich verschärft, etwa wenn weitere größere Länder des Euroraums in die Nähe einer Insolvenz kommen.

Beträchtliche Risiken gehen nach unserer Einschätzung zudem davon aus, dass die Geldpolitik in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften versucht, die realwirtschaftlichen Auswirkungen der Krisen an Immobilienmärkten und im Finanzsektor dadurch zu dämpfen, dass sie Wertpapiere aufkauft, sowie die Anforderungen an die Qualität der Sicherheiten stark vermindert hat. Auch wenn die unmittelbaren Inflationsgefahren derzeit in Anbetracht der schwachen Nachfrageentwicklung begrenzt scheinen, steigt doch das Risiko, dass sich die Inflationserwartungen aus ihrer Verankerung lösen, je länger diese Politik beibehalten wird.

Die Weltkonjunktur dürfte in den kommenden beiden Jahren zwar an Fahrt gewinnen, eine hohe Dynamik ist aber vorerst nicht zu erwarten. Während die Schwellenländer im Allgemeinen geld- und finanzpolitischen Spielraum besitzen, der Konjunkturschwäche zu begegnen, sind die wirtschaftspolitischen Optionen in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften begrenzt. Hier bleibt die Geldpolitik über absehbare Zeit zwar expansiv ausgerichtet, die konjunkturellen Wirkungen werden aber nach wie vor durch Anpassungsprozesse im privaten Sektor gedämpft.

Die Konjunktur wird in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften unter diesen Voraussetzungen im Winterhalbjahr 2012/2013 sehr schwach expandieren und danach nur langsam an Fahrt gewinnen. Eine Wachstumsrate von etwas über 1 % ist für 2013 zu erwarten. Im Jahr 2014 dürfte sich der Produktionsanstieg wieder etwas beschleunigen, aber mit ca. 2 % immer noch verhalten sein. In den Vereinigten Staaten wird das Bruttoinlandsprodukt 2013 voraussichtlich nur um 1,5 % zunehmen. Für 2014 ist jedoch dann ein spürbar stärkerer Zuwachs von 2,5 % zu erwarten. Auch in Japan und Großbritannien expandiert die gesamtwirtschaftliche Produktion im kommenden Jahr schwach und 2014 in nur mäßigem Tempo. Im Euroraum wird die Produktion im Winterhalbjahr 2012/2013 sogar nochmals merklich zurückgehen und auch im Jahresdurchschnitt 2013 dürfte das Bruttoinlandsprodukt schrumpfen. Sofern sich die Staatsschuldenkrise – wie angenommen – nicht wieder verschärft, sondern sich im Verlauf des Jahres allmählich entspannt, dürfte sich die Konjunktur im Euroraum ab dem Frühjahr allmählich beleben. Für das Jahr 2014 ist ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,9 % zu erwarten. Die Arbeitslosigkeit wird in Europa weiter steigen, während sie in den Vereinigten Staaten leicht zurückgehen dürfte.

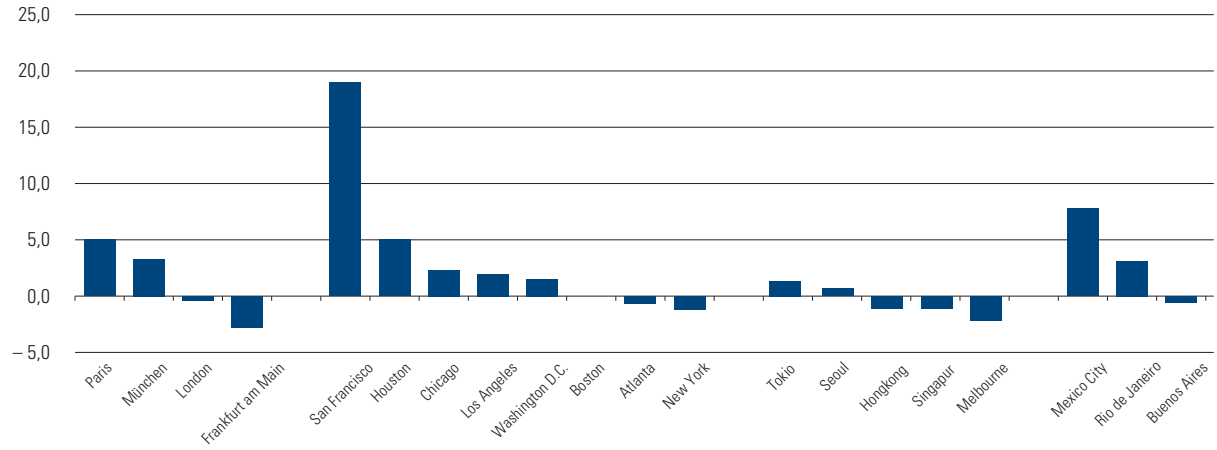
Die wirtschaftliche Aktivität in den Schwellenländern wird auch im kommenden Jahr durch die schwache Ausweitung der Nachfrage in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften gebremst. In dieser Ländergruppe ist die Wirtschaftspolitik aber in den vergangenen Monaten zunehmend expansiv ausgerichtet worden. Sofern sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht durch eine erhebliche zusätzliche Dämpfung der Konjunktur in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften oder weltweite Finanzmarktturbulenzen deutlich verschlechtern, sollten die Schwellenländer im Verlauf des kommenden Jahres wieder auf einen Pfad rascherer Expansion einschwenken. Im Jahr 2013 dürften die Zuwachsraten nahezu überall zunehmen und 2014 werden sie voraussichtlich wieder recht kräftig sein. Der Zuwachs der Weltproduktion insgesamt dürfte im Jahr 2013 mit voraussichtlich 3,4 % nochmals sehr niedrig ausfallen. Für 2014 ist eine wieder etwas stärkere Zunahme von bis zu 4 % zu erwarten. Der Welthandel wird zunächst weiter nur schwach expandieren, sich im Verlauf dieses Jahres und im Jahr 2014 aber allmählich beleben.

Immobilienmärkte[1]

Trotz besserer globaler Wirtschaftsaussichten für das nächste Jahr bleibt die Unsicherheit hoch und dies wirkt sich weiterhin auf die Mietnachfrage aus. Die Nettoabsorption bleibt in den meisten großen asiatischen, europäischen und US-Büromärkten schwach, da Mieter zurückhaltend sind und sich vorrangig weiterhin auf Kostensenkungen konzentrieren. Leerstände bleiben im Vergleich zum historischen Durchschnitt erhöht, obwohl die Spitzenmieten aufgrund mangelnder Verfügbarkeit hochwertiger Flächen durchaus steigen. Finanzzentren sind weiterhin anfällig, da in diesem Sektor verstärkt mit Entlassungen zu rechnen ist. In Lateinamerika ist das Flächenangebot im Vergleich zur Nachfrage eher gering.

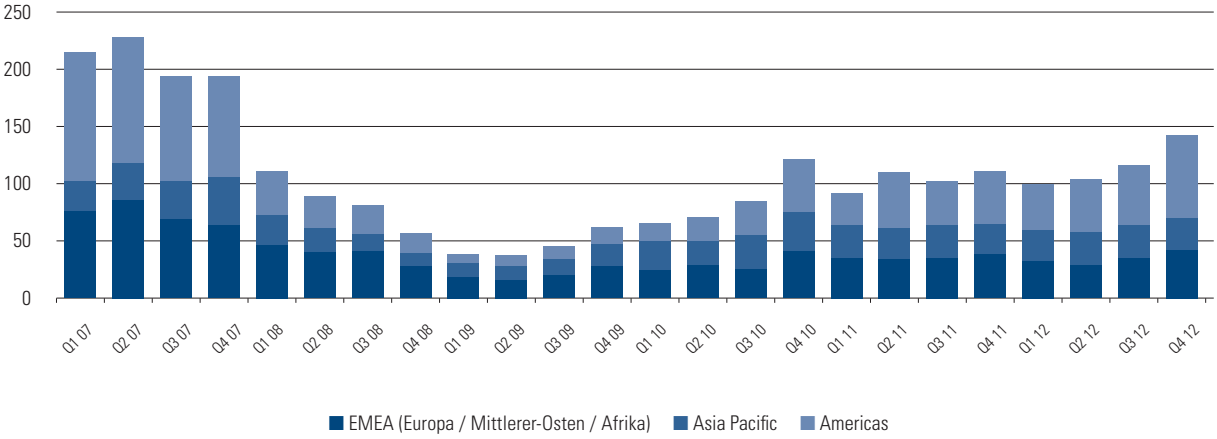
1 Cushman & Wakefield, PPR, JLL REIS, Miki Shoji, CBRE, Pramerica Real Estate Investors, 2013

Mietwachstum in ausgewählten Büromärkten (Q4 2012)[1]
in %



Investoren bleiben risikoscheu, was im Wesentlichen auf die Unsicherheiten im Mietmarkt zurückzuführen ist. Die Verfügbarkeit von Fremdkapital ist am stärksten in Europa eingeschränkt, wobei einige Investoren auch zunehmend bereit sind, Eigenkapitalinvestments zu tätigen. Der Fokus der Investoren liegt weiter auf den großen liquiden Märkten und besonders im sicheren Core-Segment. Wie in Europa ist auch in Asien das Transaktionsvolumen rückläufig. In den etablierten niedrig volatilen Märkten wie Japan, Australien und Hongkong ist dabei die Nachfrage noch am robustesten. In den USA hat die Investitionstätigkeit zugenommen, mit ein Grund ist dabei auch die leichtere Verfügbarkeit von Fremdfinanzierung. Der Investmentmarkt in Lateinamerika profitierte vom erfolgreichen börsennotierten Sektor Mexikos.

Globales Transaktionsvolumen[2]
in Mrd. EUR



1 Cushman & Wakefield, PPR, JLL REIS, Miki Shoji, CBRE, Pramerica Real Estate Investors, 2013
2 Real Capital Analytics, Pramerica Real Estate Investors, 2013

USA

US-Gewerbeimmobilien liefern allgemein solide Renditen, wobei allerdings die Verbesserung der Fundamentaldaten langsam bleibt. Da der Flächenzuwachs aufgrund einer eingeschränkten Bautätigkeit gering ist, sinken die Leerstandsraten langsam, aber beständig. Ungeachtet dessen bleiben die Leerstände im historischen Vergleich noch erhöht, dabei zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede in Lage und Objektqualität. Der US-Markt gilt weiterhin als sicherer Hafen von globalen Investoren. Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien sollte stark bleiben. Niedrige Zinsen üben weiter Druck auf die Anfangsverzinsung aus. Dies gilt insbesondere für Wohnungen und ausgewählte Einzelhandelsobjekte.

Europa

Sich verschlechternde Konjunkturaussichten beeinflussen die Fremdkapitalverfügbarkeit sowie das generelle Investoreninteresse negativ. Die Aktivitäten konzentrieren sich auf große Büromärkte in Nordeuropa. Mieterinteresse kommt hauptsächlich in Verbindung mit Kostensenkungspotenzialen zustande. Das Mietwachstum fokussiert sich zunehmend auf ausgewählte Teilmärkte, in denen das Angebot historisch gering ist. Hierauf fokussiert sich auch das Anlegerinteresse, wodurch die Renditen im historischen Kontext niedrig bleiben.

Asien

Die Stimmung in der Region ist gedämpft und die Risikoaversion bleibt hoch. Dennoch bleiben aufgrund der Qualitätsorientierung Class-A-Büromieten stark, was für die meisten Märkte gilt, da das Angebot in diesem Segment gering bleibt. Finanzzentren haben aktuell unter einer schwächeren Nachfrage zu leiden und reagieren naturgemäß volatil. Der Einzelhandelssektor wird allerdings weiter von den stetigen Verbesserungen der Haushaltseinkommen profitieren und somit längerfristig stärker nachgefragt sein.

Lateinamerika

Das Angebot an qualitativ hochwertigen Flächen bleibt in allen wichtigen Märkten Lateinamerikas begrenzt. Die Büroleerstände in der Region sind zurückgegangen, was hilft, das Mietniveau zu stabilisieren bzw. teilweise zu steigern. Die Einzelhandelsmärkte profitieren weiter von den steigenden Konsumausgaben. Während einige risikoaverse Investoren dem Markt derzeit fernbleiben, wollen andere von den höheren Renditen profitieren.

„Sumatrakontor“, Hamburg, Deutschland

Portfoliostruktur

Wertentwicklung[1]

Die Wertentwicklung des TMW Immobilien Weltfonds beläuft sich im abgelaufenen Geschäftshalbjahr auf –22,0 % und seit der Auflegung des Fonds am 1. Juni 2005 auf –19,5 %. Dies entspricht einer annualisierten Rendite von –2,8 % seit der Auflage.

Zum 31. März 2013 beträgt der Anteilwert (Rücknahmepreis) 30,81 EUR. Unter Berücksichtigung der am 9. Januar 2013 erfolgten Ausschüttung von 0,26 EUR je Anteil verringerte sich der Anteilwert im Geschäftshalbjahr um 8,73 EUR.

Fondsvermögen und Mittelab-/-zuflüsse

Das Nettofondsvermögen beträgt zum 31. März 2013 465.352 TEUR und fiel damit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2011/2012 um 135.815 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 69.823 TEUR. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für kurzfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen ergibt die freie Liquidität 4.458 TEUR bzw. 1,0 % des Fondsvermögens. Weitere Informationen dazu sind den Kapiteln „Liquiditätsmanagement“ sowie „Bestand der Liquidität“ zu entnehmen.

Finanzierung

Zum 31. März 2013 beträgt das Kreditvolumen auf der Fondsebene bzw. in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 339.052 TEUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag, bezogen auf die Verkehrswerte aller Immobilien (755.244 TEUR), 44,9 %. 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 Geschäftshalbjahr –50.279 TEUR. Nähere Informationen dazu enthalten die Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung auf Seite 55.

Immobilienvermögen

Zum Berichtsstichtag setzt sich das gesamte Immobilienvermögen aus 18 Objekten zusammen. Davon werden zwölf Objekte direkt und sechs Objekte über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Im Geschäftshalbjahr verringerte sich das Immobilienvermögen einschließlich der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte von 990.113 TEUR um 234.869 TEUR auf nun 755.244 TEUR; dies ist vor allem auf die Verkäufe der Immobilien in Frankreich („L’Avancée B“), Japan („Jingumae“), Argentinien („Colonos Plaza“) sowie USA („Orbital Sciences Campus“) zurückzuführen. Nähere Informationen zu den Verkäufen siehe Kapitel „Immobilienabgänge“. Eine detaillierte Übersicht über alle Fondsobjekte in Bestand ist dem Kapitel „Immobilienverzeichnis“ zu entnehmen.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien[1]

Der TMW Immobilien Weltfonds ist zum 31. März 2013 zu 31,2 % in Deutschland sowie zu 68,8 % im Ausland investiert. Nähere Informationen sind der folgenden Grafik zu entnehmen:

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

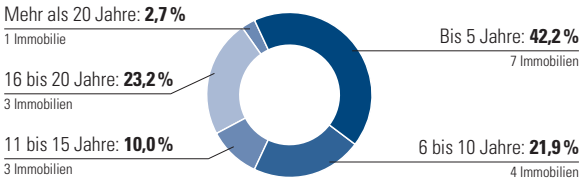
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien[1]

	Anteil am Immobilien-bestand gesamt in %	Immobilienbestand zum Stichtag in TEUR	Anzahl Immobilien
Deutschland	31,2	235.650	4
Frankreich	23,8	179.600	2
Niederlande	17,5	131.920	4
Italien	7,6	57.730	1
Japan	5,1	38.643	1
Portugal	4,5	33.860	2
Polen	3,8	28.800	2
Finnland	3,3	25.210	1
USA	3,2	23.831	1

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien[1]

Das wirtschaftliche Alter ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der Restnutzungsdauer. Dies führt beim TMW Immobilien Weltfonds zum 31. März 2013 zu folgender Aufteilung:

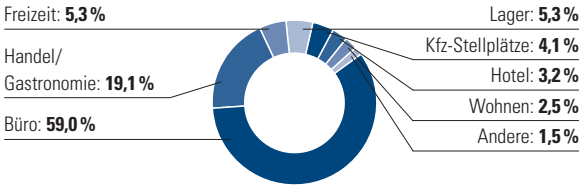
Altersstruktur der Fondsimmobilien[1]



Nutzungsarten der Fondsimmobilien[2]

Wie in den Vorjahren generiert das Portfolio weiterhin den überwiegenden Ertrag aus der Bürovermietung. Zum 31. März 2013 resultiert der Jahres-Nettosollmietertrag aus folgenden Nutzungsarten:

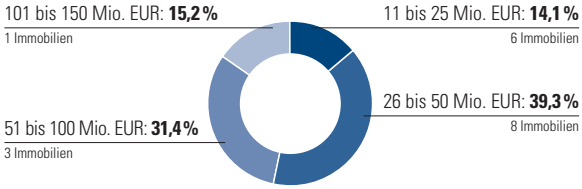
Nutzungsarten der Fondsimmobilien[2]



Größenklassen der Fondsimmobilien[1]

Das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds setzt sich vorrangig aus Immobilien mit einer Größe zwischen 11 und 25 Mio. EUR (sechs Immobilien) und zwischen 26 und 50 Mio. EUR (acht Immobilien) zusammen. Danach folgen drei Immobilien in der Größenklasse zwischen 51 und 100 Mio. EUR. Eine Immobilie hält der Fonds in der Größenkategorie zwischen 101 und 150 Mio. EUR.

Größenklassen der Fondsimmobilien[1]



Vermietungssituation der Fondsimmobilien[3]

Zum 31. März 2013 beläuft sich die Vermietungsquote des TMW Immobilien Weltfonds, ermittelt auf der Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages, auf 76,1 %. Im Vergleich zum 30. September 2012 ging die Vermietungsquote um ca. 6,4 % 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

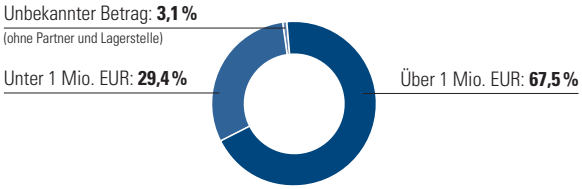
Anlegerstruktur

Mit dem Halbjahresbericht per 31. März 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.

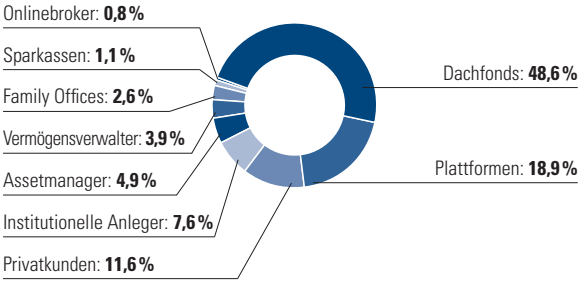
Die Datengrundlage für die Ermittlung der Bestände und der sich dahinter befindenden Anleger bilden u. a. die quartalsweise erstellten Abrechnungen der an unsere Vertriebspartner gezahlten Bestandsprovisionen. Zusätzlich erhalten wir separate Aufstellungen aller bei Clearstream[1] verwahrten Anteilscheine 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 31. März 2013



Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 31. März 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 ersten Geschäftshalbjahr 2012/2013 wurden die direkt gehaltenen Objekte „L'Avancée B", Frankreich, und „Jingumae", Japan, sowie die über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften indirekt gehaltenen Objekte „Orbital Sciences Campus", USA, und „Colonos Plaza", Argentinien, veräußert. Die folgende Darstellung enthält nicht den Verkauf von „Orbital Sciences Campus", USA, da die entsprechende Beteiligung noch vom Fonds gehalten wird.

Zu den Verkäufen siehe Kapitel „Immobilienabgänge".

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandszugang	Bestandsabgang
Frankreich	94000 Créteil (Paris), 6, rue Claude-Nicolas Ledoux	Geschäftsgrundstück	7. Dezember 2009	21. Dezember 2012

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

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.

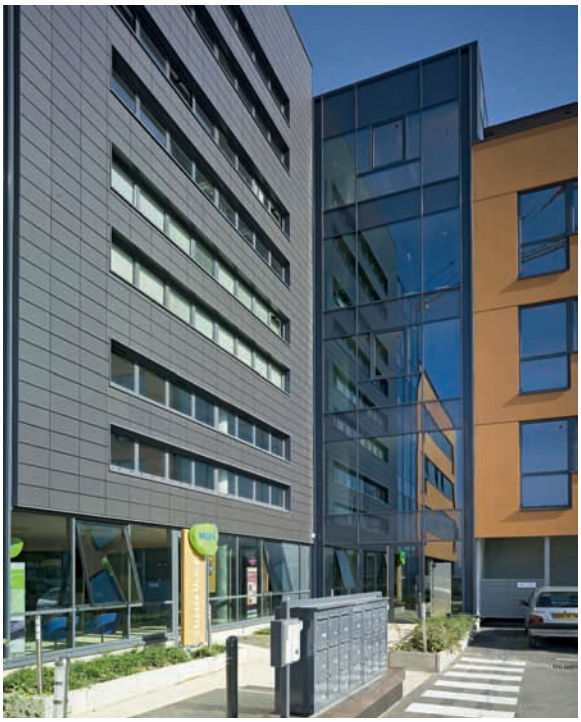
IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Land	Lage des Grundstücks	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Abgang
Argentinien	Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puetro S. A.	Buenos Aires	100,0 %	28. Dezember 2012

Immobilienabgänge

„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.



Stand 31. März 2013

„L'Avancée B" im Überblick

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	21. 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 mit Tiefgarage
Hauptmieter	Société Aprolis
Nutzfläche	5.728,0 m²
Stellplätze	141
Baujahr	2009
Erwerbsjahr Grundstück	2007/2009

„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. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert lag bei 1,61 Mrd. JPY.

Stand 31. März 2013

„Jingumae“ im Überblick

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, Japan
Objekt	
Objekttyp	Einzelhandels- und Wohngebäude
Hauptmieter	TUMI Japan
Nutzfläche	733,2 m²
Stellplätze	n. a.
Baujahr	2005
Erwerbsjahr	2008

„Colonos Plaza", Buenos Aires, Argentinien

Am 28. 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 31. März 2013

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Veräußerung von Geschäftsanteilen
Verkaufsdatum	28. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	28. 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 des Grundstücks	2007

„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.

Stand 31. März 2013

„Orbital Sciences Campus" im Überblick

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	Bürogebäude
Hauptmieter	Orbital Sciences Corporation
Nutzfläche	31.329,5 m²
Stellplätze	1.402
Baujahr	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 Geschäftshalbjahr vom 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013 fiel das gesamte Kreditvolumen[1,2] des TMW Immobilien Weltfonds im Vergleich zum 30. September 2012 von 434.730 TEUR um 95.678 TEUR auf 339.052 TEUR. Die Reduzierung des Kreditvolumens resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung des EUR-Kredits für das Objekt „L'Avancée B" in Paris, Frankreich, des JPY-Kredits für das Objekt „Jingumae" in Tokio, Japan, sowie des USD-Kredits für das Objekt der Immobilien-Beteiligung „Colonos Plaza" in Buenos Aires, Argentinien, 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 „Europoint III", Niederlande, und „Emerald", Finnland, in Höhe von insgesamt 1.638 TEUR.

Zum 31. März 2013 bestehen somit insgesamt 14 Kredite mit einem Volumen von 274.520 TEUR auf der Fondsebene sowie 64.532 TEUR auf der Ebene der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Aus den Finanzierungen errechnet sich die Fremdfinanzierungsquote von 44,9 %, bezogen auf die Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Fondsimmobilien (755.244 TEUR).

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

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

Bedingt durch die Liquidation des Fonds und die damit verbundenen Verkäufe und Darlehensrückführunge entstanden dem TMW Immobilien Weltfonds Aufwendungen aus Vorfälligkeitsentschädigungen. Dabei entfielen auf das Objekt „Colonos Plaza", Buenos Aires, 17.517 EUR und auf das Objekt „Orbital Sciences Campus", Dulles, 2.310 TEUR. Außerdem entstand durch die Darlehensrückführung für das Objekt „Jingumae", Tokio, eine Vorfälligkeit in Höhe von 62.623 EUR, die in die Verkaufsnebenkosten eingerechnet wurde.

1 Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.
2 Kredite in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs per 27.03.2013 bewertet.

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. März 2013

	Kreditvolumen [1] in TEUR	Verkehrswert [1] in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) in %	Zinssatz in %	Kredit-laufzeit	Zinsfest-schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Deutschland, Düsseldorf „Hotel am Hofgarten“	–	36.720	–	–	–	–
Deutschland, Frankfurt am Main „Karlstraße“	–	43.250	–	–	–	–
Deutschland, Hamburg „Sumatrakontor“	35.000	114.680	30,5	1,81	Jun. 15	Jun. 13
Deutschland, München „Arte Fabrik“	24.000	41.000	58,5	1,58	Mai 13	Apr. 13
Finnland, Helsinki „Emerald“	18.889	25.210	74,9	4,18	Nov. 14	Nov. 14
Frankreich, Bagnolet (Paris) „Eastview – Porte de Bagnolet“	33.630	81.100	41,5	1,25	Dez. 13	Jun. 13
Frankreich, Puteaux (Paris) „Tour Vista“	53.600	98.500	54,4	1,32	Feb. 17	Apr. 13
Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“	30.294	46.360	65,3	1,20	Feb. 15	Apr. 13
Niederlande, Amsterdam „Koningshof“	10.396	20.330	51,1	1,45	Mai 15	Apr. 13
Niederlande, Houten „Kromme Schaft“	18.500	27.210	68,0	1,80	Jul. 14	Apr. 13
Niederlande, Rotterdam „Europoint III“	19.500	38.020	51,3	4,35	Sep. 15	Sep. 15
	7.110		18,7	1,56	Sep. 15	Apr. 13
Japan, Yokohama „Yamashita-cho“	23.601	38.642	61,1	2,94	Apr. 13	Apr. 13
Direkt gesamt	**274.520**	**611.022**	**44,9**			
Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien [2, 3, 4]						
Italien, Bologna „Centro Meridiana“	22.500	57.730	39,0	0,91	Nov. 15	Jun. 13
Portugal, Lissabon „Espace & Explorer“	–	33.860	–	–	–	–
Polen, Gadki & Grodzisk „Raben Portfolio“	21.394	28.800	74,3	5,38	Jan. 18	Jan. 18
USA, The Villages, Florida „Rolling Acres Plaza“	20.638	23.832	86,6	5,74	Okt. 16	Sep. 16
Indirekt gesamt	**64.532**	**144.222**	**44,7**			
Gesamt	**339.052**	**755.244**	**44,9**			

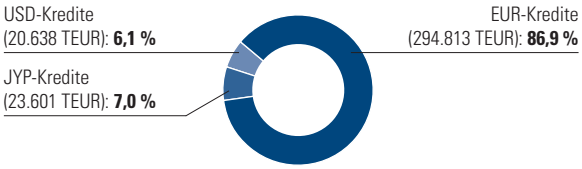
1 Mit dem Devisenkurs vom 27.03.2013 bewertet
2 Über Immobilien-Gesellschaften gehalten
3 Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechungen und Darstellungen nicht enthalten.
4 Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.

Übersicht Kredite[1] – Aufteilung nach Art des Kredits

Stand 31. März 2013

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Kreditvolumen gesamt in %
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien		
EUR-Kredite (Inland)[2]	250.919	74,0
JPY-Kredite[3]	23.601	7,0
Direkt gesamt	**274.520**	**81,0**
Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien[4]		
EUR-Kredite (Inland)[2]	21.394	6,3
EUR-Kredite (Ausland)[2]	22.500	6,6
USD-Kredite[3]	20.638	6,1
Indirekt gesamt	**64.532**	**19,0**
Gesamt	**339.052**	**100,0**

Kreditvolumina nach Währungsraum
in % des Kreditvolumens



1 Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechungen und Darstellungen nicht enthalten.
2 Bezieht sich auf den Sitz der ausgebenden Bank.
3 Mit dem Devisenkurs vom 27.03.2013 bewertet
4 Über Immobilien-Gesellschaften gehalten

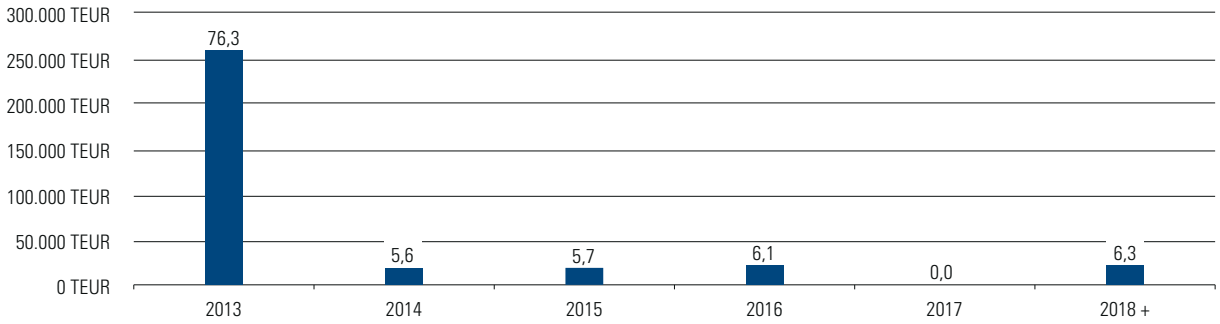
Übersicht Laufzeit der Zinsfestschreibung

Stand 31. März 2013

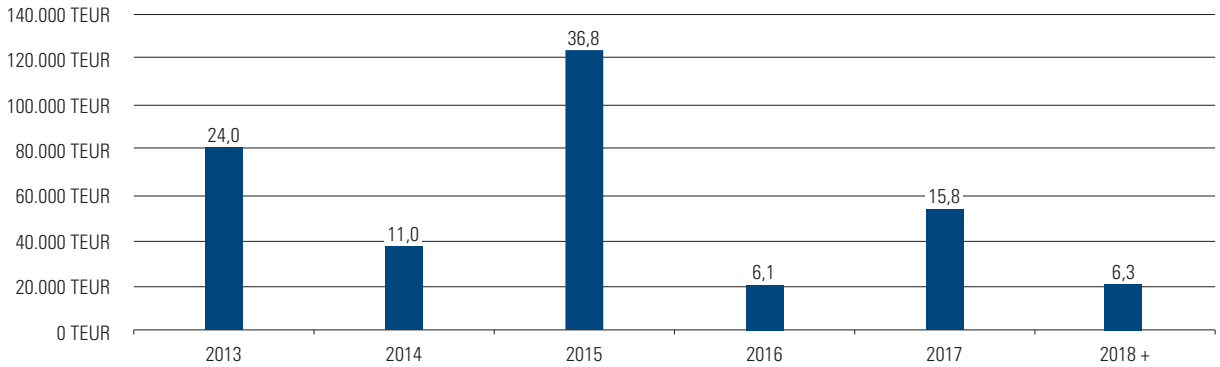
in % des Kreditvolumens[1]

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	3–5 Jahre
EUR-Kredite (Inland direkt)[2]	62,7	5,6	5,7
EUR-Kredite (Inland indirekt)[2]	0,0	0,0	6,3
EUR-Kredite (Ausland indirekt)[2]	0,0	0,0	0,0
GBP-Kredite (direkt)[3]	6,6	0,0	0,0
JPY-Kredite[3]	7,0	0,0	0,0
USD-Kredite[3]	0,0	0,0	6,1
Gesamt	**76,3**	**5,6**	**18,1**

Ende der Zinsfestschreibung
in % des Kreditvolumens



Ende der Darlehenslaufzeit
in % des Kreditvolumens



1 Kreditvolumen gesamt 339.052 TEUR
2 Bezieht sich auf den Sitz der ausgebenden Bank.
3 Mit dem Devisenkurs vom 27.03.2013 bewertet

Währungsrisiken und Währungssicherung

Der TMW Immobilien Weltfonds ist global ausgerichtet. Aus den Immobilieninvestitionen im Ausland resultieren jedoch auch Währungsrisiken. Das Ziel des Managements des TMW Immobilien Weltfonds ist es, Fremdwährungsrisiken weitestgehend zu begrenzen. Zur Reduzierung des Währungsrisikos bei Immobilieninvestments werden Kredite nahezu ausschließlich in der jeweiligen Landeswährung aufgenommen (Ausnahme ist die Finanzierung der polnischen Immobilien in Euro) sowie Devisentermingeschäfte zur Währungssicherung des Eigenkapitalanteils an der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

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

Zum 31. März 2013 belaufen sich die ungesicherten Währungspositionen des TMW Immobilien Weltfonds auf 8.465 TEUR, das entspricht 1,8 % des gesamten Nettofondsvermögens. Davon entfallen unter anderem 5.503 TEUR auf ungesicherte Positionen in Japanischen Yen (1,2 % Anteil am Nettofondsvermögen) sowie 943 TEUR auf Schweizer Franken (0,2 %). Die ungesicherten Positionen resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Erträgen.

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

Übersicht Währungsrisiken und Währungssicherung

Stand 31. März 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 %
Argentinischer Peso	– 138.348,52	–	138.348,52	100,0	0,0
Kanadischer Dollar	303.766,16	–	303.766,16	100,0	0,1
Schweizer Franken	943.456,02	–	943.456,02	100,0	0,2
Chilenischer Peso	287.048,99	–	507.095,43	100,0	0,1
Unidad de Fomento	220.046,44	–			
	507.095,43				
Britisches Pfund	585.121,11	–	585.121,11	100,0	0,1
Japanischer Yen	21.292.829,01	15.789.441,32	5.503.387,69	25,8	1,2
US-Dollar	4.142.117,11	3.658.059,31	484.057,80	11,7	0,1
Gesamt	**27.636.036,32**	**19.447.500,63**	**8.465.232,73**		**1,8**

1 Mit dem Devisenkassakurs vom 27.03.2013 bewertet
2 Absolute Zahlen ohne Berücksichtigung von Vorzeichen
3 Das Fondsvermögen (netto) per 31.03.2013 beträgt 465.352 TEUR.

Liquiditätsmanagement

Der TMW Immobilien Weltfonds verfügt zum Stichtag 31. März 2013 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 69.823 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 zum Stichtag 15.030 TEUR unverzinst gehalten.

Darüber hinaus befinden sich am 31. März 2013 auf einem Tagesgeldkonto bei der Bank Sarasin AG 24.091 TEUR mit einer Verzinsung von 0,50 %, auf einem Tagesgeldkonto bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte 5.423 TEUR mit einer Verzinsung von 0,50 % und auf einem Tagesgeldkonto bei der Bethmann Bank AG 5.000 TEUR mit einer Verzinsung von 0,25 %. Weitere 73 TEUR befinden sich auf dem Steuerkonto bei der Mizuho Bank, Tokio.

Auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten werden zum Stichtag insgesamt 10.498 TEUR gehalten. Ferner sind auf Kautionskonten der Mieter 5.675 TEUR angelegt. Auf laufende Bankkonten bei der CACEIS Bank Deutschland GmbH entfallen ferner 3.760 TEUR und auf ein Bankkonto bei der BNP Paribas 273 TEUR.

„Hotel am Hofgarten", Düsseldorf, Deutschland

Vermietung

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages

	DE direkt [1]	FI direkt [1]	FR direkt [1]	NL direkt [1]
Büro	45,3	70,6	92,3	91,1
Handel/Gastronomie	17,6	5,3	2,8	–
Hotel	15,1	–	–	–
Lager	–	–	0,9	–
Wohnen	11,5	–	–	0,1
Freizeit	5,2	16,5	–	–
Kfz-Stellplätze	2,1	7,6	4,0	7,9
Andere	3,2	–	–	0,9

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

Leerstand der Fondsimmobilien

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

	DE direkt [1]	FI direkt [1]	FR direkt [1]	NL direkt [1]
Leerstand Büro	17,1	5,8	46,9	7,0
Leerstand Handel/Gastronomie	1,8	–	3,0	–
Leerstand Hotel	–	–	–	–
Leerstand Lager	–	–	1,0	–
Leerstand Wohnen	3,8	–	–	0,1
Leerstand Freizeit	–	–	–	–
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,3	–	3,8	0,9
Leerstand Andere	–	–	–	–
Vermietungsquote	**77,0**	**94,2**	**45,3**	**92,0**

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

Stand 31. März 2013

JP direkt [1]	**Gesamt direkt [2]**	IT indirekt [3]	PL indirekt [3]	PT indirekt [3]	US indirekt [3]	**Gesamt indirekt [4]**	**Gesamt [5]**
–	**71,2**	–	14,6	67,2	–	**14,0**	**59,0**
100,0	**13,5**	59,7	–	4,8	91,7	**39,9**	**19,1**
–	**4,1**	–	–	–	–	**–**	**3,2**
–	**0,3**	–	83,5	0,9	–	**23,7**	**5,3**
–	**3,1**	–	–	–	–	**–**	**2,5**
–	**2,2**	40,3	–	–	–	**16,6**	**5,3**
–	**4,5**	–	–	18,6	–	**2,7**	**4,1**
–	**1,1**	–	1,9	8,5	8,3	**3,1**	**1,5**

Stand 31. März 2013

JP direkt [1]	**Gesamt direkt [2]**	IT indirekt [3]	PL indirekt [3]	PT indirekt [3]	US indirekt [3]	**Gesamt indirekt [4]**	**Gesamt [5]**
–	**22,2**	–	–	58,5	–	**8,0**	**19,0**
–	**1,5**	5,3	–	9,1	3,6	**4,1**	**2,1**
–	**–**	–	–	–	–	**–**	**–**
–	**0,3**	–	–	–	–	**–**	**0,3**
–	**1,1**	–	–	–	–	**–**	**0,8**
–	**–**	–	–	–	–	**–**	**–**
–	**1,5**	–	–	17,5	–	**2,4**	**1,7**
–	**–**	–	–	–	–	**–**	**–**
100,0	**73,4**	**94,7**	**100,0**	**14,9**	**96,4**	**85,5**	**76,1**

Restlaufzeiten der Mietverträge [1]

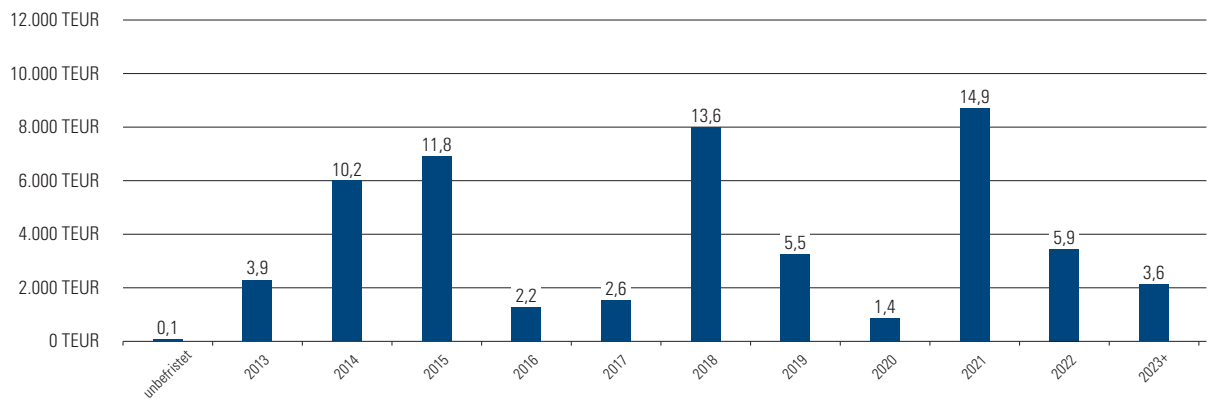
in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages

	DE direkt [2]	FI direkt [2]	FR direkt [2]	NL direkt [2]
Unbefristet	–	–	–	–
2013	8,6	–	2,9	1,3
2014	–	47,7	–	34,1
2015	11,0	–	–	32,8
2016	1,2	4,4	–	1,3
2017	2,8	–	–	1,4
2018	–	25,6	24,7	–
2019	23,0	16,5	–	–
2020	4,8	–	–	–
2021	2,5	–	15,1	19,0
2022	20,6	–	–	–
2023+	4,2	–	–	2,7

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

Restlaufzeiten der Mietverträge gesamt

in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages



Stand 31. März 2013

JP direkt [2]	**Gesamt direkt [3]**	IT indirekt [4]	PL indirekt [4]	PT indirekt [4]	US indirekt [4]	**Gesamt indirekt [5]**	**Gesamt [6]**
–	**–**	1,1	–	–	–	**0,5**	**0,1**
–	**3,6**	10,7	–	–	3,5	**4,9**	**3,9**
–	**11,9**	6,4	–	–	8,1	**3,9**	**10,2**
–	**12,3**	12,4	–	–	31,2	**10,1**	**11,8**
–	**0,9**	3,6	–	4,8	30,9	**7,1**	**2,2**
–	**1,2**	10,8	–	13,8	9,9	**8,0**	**2,6**
–	**9,2**	5,0	100,0	–	–	**30,2**	**13,6**
–	**7,0**	–	–	–	–	**–**	**5,5**
–	**1,3**	1,2	–	–	9,3	**2,0**	**1,4**
100,0	**18,5**	3,5	–	–	–	**1,5**	**14,9**
–	**5,6**	17,2	–	–	–	**7,1**	**5,9**
–	**1,9**	23,1	–	–	3,5	**10,1**	**3,6**

„Karlstraße“, Frankfurt am Main, Deutschland

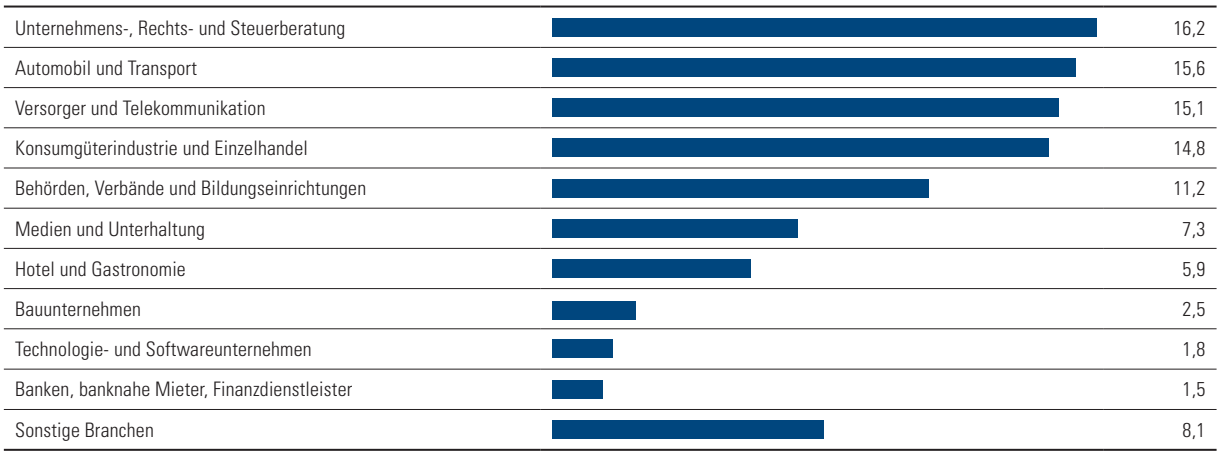
Überblick der zehn größten Mieter

in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages

	Name	Objektname	Branche	Jahres-Nettosoll-mietertrag in % des Gesamtportfolios
1.	Stadt Rotterdam	„Europoint III“	Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	9,4
2.	Reed Expositions France SAS	„Tour Vista“	Versorger und Telekommunikation	8,2
3.	Barney's Japan Co. Ltd.	„Yamashita-cho“	Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	7,9
4.	Raben Polska Sp. z o.o.	„Logistikzentrum Gadki“, „Logistikzentrum Grodzisk“	Automobil und Transport	7,9
5.	Deloitte	„Crystal Tower“	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	7,0
6.	Royal KPN B.V.	„Kromme Schaft“	Versorger und Telekommunikation	5,6
7.	Eurogroup Consulting France S.A.	„Tour Vista“	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	5,1
8.	Sol Melià Deutschland	„Hotel am Hofgarten“	Hotel und Gastronomie	4,3
9.	UCI Italia SRL	„Centro Meridiana“	Sonstige Branchen	2,7
10.	Constantin Film	„Arte Fabrik“	Sonstige Branchen	2,1

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

in %



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

Leerstandsübersicht nach Objekten[1]

in %

Objektname	Leerstandsquote Objekt	Leerstandsquote auf Fondsbasis
„Hotel am Hofgarten“	0,4	0,0
„Karlstraße“	0,0	0,0
„Sumatrakontor“	47,6	5,0
„Arte Fabrik“	0,5	0,0
„Emerald“	5,8	0,3
„Eastview – Porte de Bagnolet“	100,0	11,3
„Tour Vista“	17,6	2,4
„Crystal Tower“	1,9	0,1
„Koningshof“	45,4	1,6
„Europoint III“	0,0	0,0
„Kromme Schaft“	0,0	0,0
„Yamashita-cho“	0,0	0,0
„Centro Meridiana“	5,3	0,5
„Espace“, „Explorer“	85,1	2,6
„Logistikzentrum Gadki“, „Logistikzentrum Grodzisk“	0,0	0,0
„Rolling Acres Plaza“	3,6	0,1
Gesamt		**23,9**

1 Alle Darstellungen auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

„Emerald“, Helsinki, Finnland

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. März 2013

	Europa EUR	Asien EUR	Latein-amerika EUR	Nordamerika EUR	Gesamt EUR	Gesamt (FW)	Gesamt EUR	Anteil am Fondsver-mögen in %
I. Immobilien (siehe Seite 36 – 41)								
1. Geschäftsgrundstücke	572.380.000,00	38.642.580,07	0,00	0,00	**611.022.580,07**			131,3
(davon in Fremdwährung						38.642.580,07)		
Summe der Immobilien							**611.022.580,07**	**131,3**
(insgesamt in Fremdwährung						38.642.580,07)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seite 42 – 45)								
1. Mehrheitsbeteiligungen	46.603.684,38	0,00	1.607.530,86	4.246.914,03	**52.458.129,27**			
(davon in Fremdwährung						14.882.231,94)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften							**52.458.129,27**	**11,3**
(insgesamt in Fremdwährung						14.882.231,94)		
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 50)								
1. Bankguthaben	60.178.789,90	9.526.163,04	0,00	118.533,95	**69.823.486,89**			
(davon in Fremdwährung						10.862.732,70)		
Summe der Liquiditätsanlagen							**69.823.486,89**	**15,0**
(insgesamt in Fremdwährung						10.862.732,70)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände								
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	8.983.383,34	906,53	0,00	0,00	**8.984.289,87**			
(davon in Fremdwährung						625.083,92)		
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	3.225.840,86	0,00	0,00	0,00	**3.225.840,86**			
(davon in Fremdwährung						304.810,42)		
4. Anschaffungsnebenkosten								
bei Immobilien	8.097.049,02	0,00	0,00	0,00	**8.097.049,02**	0,00)		
bei Beteiligungen	0,00	0,00	128.521,44	0,00	**128.521,44**	128.521,44)		
5. Andere	8.114.687,33	1.413.441,89	287.668,45	464.689,97	**10.280.487,64**			
(davon in Fremdwährung						2.278.987,66)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände							**50.207.188,83**	**10,8**
(insgesamt in Fremdwährung						3.337.403,44)		
I. – IV. Summe	727.074.434,83	49.583.091,53	2.023.720,75	4.830.137,95	**783.511.385,06**		**783.511.385,06**	**168,4**
(insgesamt in Fremdwährung						67.724.948,15)		
V. Verbindlichkeiten aus								
1. Krediten	250.918.500,00	23.601.059,65	0,00	0,00	**274.519.559,65**			
(davon in Fremdwährung						23.601.059,65)		
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	10.341.205,51	4.321.142,80	0,00	0,00	**14.662.348,31**			
(davon in Fremdwährung						4.796.677,43)		
4. anderen Gründen	9.320.893,13	324.012,33	– 11.921,05	396.175,73	**10.029.160,14**			
(davon in Fremdwährung						902.015,63)		
Summe der Verbindlichkeiten							**301.761.068,10**	**64,9**
(insgesamt in Fremdwährung						29.299.752,71)		

	Europa	Asien	Latein-amerika	Nordamerika	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Anteil am Fondsver-mögen
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	(FW)	EUR	in %
VI. Rückstellungen	16.215.633,75	44.047,74	138.348,52	0,00	**16.398.030,01**		**16.398.030,01**	**3,5**
(davon in Fremdwährung						183.875,12)		
V. – VI. Summe	289.346.232,39	28.290.262,52	126.427,47	396.175,73	**318.159.098,11**		**318.159.098,11**	**68,4**
(insgesamt in Fremdwährung						29.483.627,83)		
VII. Fondsvermögen							**465.352.286,95**	**100,0**

Anteilwert (EUR)	30,81
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 27.03.2013

Chilenischer Peso	1 EUR =	603,98069	CLP
Unidad de Fomento	1 EUR =	0,02641	UF
US-Dollar	1 EUR =	1,27759	USD
Schweizer Franken	1 EUR =	1,21715	CHF
Argentinischer Peso	1 EUR =	6,54126	ARS
Britisches Pfund	1 EUR =	0,84569	GBP
Japanischer Yen	1 EUR =	120,33358	JPY
Kanadischer Dollar	1 EUR =	1,30064	CAD
Polnischer Zloty	1 EUR =	4,17830	PLN

„Crystal Tower“, Amsterdam, Niederlande

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

Für den weltweit investierten TMW Immobilien Weltfonds wird eine Einteilung nach Kontinenten vorgenommen. Die Vermögensaufstellung teilt sich für den Fonds folglich in Europa, Asien, Nordamerika und Lateinamerika auf. Zu Nordamerika zählt die Immobilie in den USA bzw. die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft in Kanada. 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 ersten Geschäftshalbjahr 2012/2013 von 601.167 TEUR um 138.815 TEUR auf 465.352 TEUR. Bei einem Anteilumlauf von 15.106.111 Stück errechnet sich zum 31. März 2013 ein Anteilwert in Höhe von 30,81 EUR.

Immobilien

Zum Stichtag werden insgesamt zehn Geschäftsgrundstücke und zwei gemischt genutzte Grundstücke mit einem Gesamtwert von 611.022 TEUR direkt gehalten. Nähere Informationen dazu sind dem Kapitel „Immobilienverzeichnis“ (Seite 36 bis 45) zu entnehmen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum verringerte sich das Beteiligungsvermögen im Vergleich zum 30. September 2012 von 161.683 TEUR um 109.225 TEUR auf 52.458 TEUR. Die Zusammensetzung im Einzelnen ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Name der Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Beteiligung zum 31.03.2013 in TEUR
Raptor S.r.l.	Mailand, Italien	20.897
Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários, S.A.	Quinta da Fonte, Portugal	16.679
Simona Investments Sp. z o.o.	Warschau, Polen	9.089
TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P.	Delaware, USA	3.797
TMW Inmobiliaria Ltd.	Santiago de Chile, Chile	1.608
TMW Weltfonds Canada 1 L.P.	Ontario, Kanada	371
TMW Weltfonds Loudoun L.P.	Delaware, USA	78
EuroSelect Pfäffikon SZ AG	Pfäffikon, Schweiz	–61
Gesamt		**52.458**

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 „TMW Inmobiliaria Ltd.“, „TMW Weltfonds Canada 1 L.P“, „TMW Weltfonds Loudoun L.P.“ und „EuroSelect Pfäffikon SZ AG“ wurden bereits veräußert.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 69.823 TEUR (15,0 %) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Nähere Informationen dazu sind im Kapitel „Bestand der Liquidität" auf Seite 50 zu finden.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt 50.207 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 8.984 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 1.953 TEUR sowie aus Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 6.803 TEUR zusammen. Daneben bestehen offene Forderungen an die Hausverwaltung in Großbritannien in Höhe von 228 TEUR. Die von den Mietern erhaltenen Vorauszahlungen auf Mieten und Betriebskosten in Höhe von 8.335 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 3.226 TEUR. Sie setzen sich aus Zinsforderungen gegenüber Banken (38 TEUR) sowie gegenüber Immobilien-Gesellschaften (3.188 TEUR) zusammen. Von diesen betreffen die Immobilien-Gesellschaft in Portugal 2.857 TEUR, in der Schweiz 305 TEUR und die Gesellschaft in Italien 26 TEUR.

Die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien betragen 8.097 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 129 TEUR die Gesellschaft „TMW Inmobiliaria Ltd." in Santiago de Chile.

Die Position Andere in Höhe von 10.280 TEUR umfasst Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte über 2.843 TEUR sowie Forderungen aus dem Kauf bzw. Verkauf von Immobilien in Höhe von 738 TEUR. Ferner bestehen Forderungen aus Verwaltungskosten in Höhe von 3.422 TEUR und Forderungen an das Finanzamt über 3.277 TEUR. Weitere Informationen zur Währungssicherung können dem Kapitel „Währungsrisiken und Währungssicherung" auf der Seite 22 entnommen werden.

Verbindlichkeiten

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten verringerte sich im Geschäftshalbjahr 2012/2013 von 365.423 TEUR um 63.662 TEUR auf 301.761 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 274.520 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 18 bis 21 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 14.662 TEUR setzt sich aus Mietabgrenzungen in Höhe von 1.432 TEUR und Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 6.903 TEUR zusammen. Des Weiteren sind Verbindlichkeiten wegen Mietkautionszahlungen über 3.677 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus noch nicht bezahlten Rechnungen für Betriebskosten in Höhe von 2.650 TEUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen betragen zum Stichtag insgesamt 10.029 TEUR. Darin sind insbesondere Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken des ausländischen Immobilienvermögens durch Devisentermingeschäfte (1.148 TEUR) enthalten. Weiterhin bestehen Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen über 942 TEUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 852 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Fondsverwaltung und der Depotbank über 748 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 6.339 TEUR und resultieren aus der laufenden Bewirtschaftung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

Rückstellungen

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen beträgt zum 31. März 2013 16.398 TEUR und enthält mit 15.537 TEUR größtenteils sonstige Rückstellungen, von denen 15.451 TEUR auf Rückstellungen für Anschaffungsnebenkosten und 86 TEUR auf Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten entfallen. Außerdem bestehen Steuerrückstellungen in Höhe von 861 TEUR auf noch zu zahlende Ertragsteuern für im Ausland erzielte Einkommen.

„Kromme Schaft“, Houten, Niederlande

„Eastview – Porte de Bagnolet", Bagnolet (Paris), Frankreich

Vermögensaufstellung zum 31. März 2013 – Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer			1 „Hotel am Hofgarten“
Lage des Grundstücks			**Deutschland** 40479 Düsseldorf Inselstraße 2, Freiligrathstraße 1, Kaiserstraße
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–
		Handel/ Gastronomie	1,7
		Hotel	97,7
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz-Stellplätze	0,6
		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 %		99,6
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		6,3
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 Investitionsgesellschaft Inselstraße mbH & Co. KG, Hamburg

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

Stand 31. März 2013

	„Karlstraße“	„Sumatrakontor“	„Arte Fabrik“
	2	3	4
	Deutschland 60329 Frankfurt am Main Karlstraße 4–6, Niddastraße 53, Moselstraße 53	**Deutschland** 20457 Hamburg Überseeallee 1	**Deutschland** 80802 München Feilitzschstraße 4, 6, Franzstraße 7
	Geschäftsgrundstück	Gemischt genutztes Grundstück	Gemischt genutztes Grundstück
	84,2	45,1	37,6
	5,7	27,2	22,0
	–	–	–
	–	25,7	–
	–	–	–
	–	–	28,5
	1,3	2,0	4,6
	8,8	–	7,3
	Juli 2006	Oktober 2011	April 2006
	2006	2011	2005
	3.607,0	9.681,0	3.841,0
	16.130,7	22.499,8	11.091,8
	–	7.611,2	–
	Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
	Deutsche Bahn AG (86 %), REWE Markt GmbH (9 %), Vodafone AG & Co. KG EG (5 %)	Deutsche Bank AG (10 %), Dirk Rossmann GmbH (10 %), ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft (10 %)	Constantin Film (41 %), Fitness Company (24 %), Riva Pizzeria (10 %)
	Büro- und Gewerberäume	Büro-, Wohn- und Geschäftskomplex	Büro- und Einzelhandelsgebäude
	100,0	52,4	99,5
	10,3	4,6	5,2
	64	79	62
	2,73	7,11	2,39
	43,25	114,68	41,00
	–3,50	–4,42	–0,24
	Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Hochhaus KG, Frankfurt am Main	Neptun GmbH, Hamburg	Synergy Bauprojekt GmbH & Co. Franzstraße KG, Grünwald

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Emerald"
Laufende Nummer			5
Lage des Grundstücks			**Finnland** 00380 Helsinki (Pitäjänmäki) Kutomotie 2
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	70,7
		Handel/ Gastronomie	5,3
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	16,5
		Kfz-Stellplätze	7,5
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			Februar 2009
Bau-/Umbaujahr			2009
Grundstücksgröße	in m²		4.497,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		10.083,5
Nutzfläche Wohnen	in m²		–
Ausstattungsmerkmale			Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter			G4S (27 %), Readers Digest (26 %), PEAB (21 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp			Bürogebäude
Vermietungsquote[2,3]	in %		94,2
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		3,1
Restnutzungsdauer	in Jahren		66
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		1,83
Gutachterlicher Verkehrswert	in Mio. EUR		25,21
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–4,97
Verkäufer			Peab Seicon Oy, Helsinki

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

Stand 31. März 2013

	„Eastview – Porte de Bagnolet“	„Tour Vista“	„Crystal Tower“
	6	7	8
	Frankreich 93170 Bagnolet (Paris) 78/80/82 Avenue du Général de Gaulle	**Frankreich** 92800 Puteaux (Paris) 52–54 Quai de Dion Bouton	**Niederlande** 1043 DP Amsterdam Orlyplein 10
	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht
	86,0	98,7	93,4
	3,8	–	–
	–	–	–
	–	–	–
	1,6	–	–
	–	–	–
	8,6	1,3	6,6
	–	–	–
	Februar 2008	Februar 2007	März 2008
	2010	1972/2004–2007	2000
	2.252,0	6.993,0	2.484,0 (ohne Teileigentum)
	26.942,0	16.770,5	20.354,7
	–	–	–
	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
	–	Reed Expositions France SAS (58 %), Eurogroup Consulting France S.A. (35 %), Progress Software SAS (7 %)	Deloitte Holding B.V. (71 %), AKD Prinsen Van Wijmen N.V. (13 %), Tribune Media Services B.V. (5 %)
	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude
	0,0	82,4	98,1
	Keine Vermietung	5,6	1,8
	68	54	57
	6,86	7,32	3,93
	81,10	98,50	46,36
	–14,59	–12,44	–9,74
	SCI GEHE Tour Gallieni 1 (Groupe Hoche Espais), Paris	Dixence SAS, Paris (Group Sogelym Steiner)	KFN Property I B.V., Utrecht

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Koningshof"
Laufende Nummer			9
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	87,5
		Handel/ Gastronomie	–
		Hotel	–
		Wohnen	0,5
		Lager	0,3
		Freizeit	–
		Kfz-Stellplätze	11,3
		Andere	0,4
Erwerbsdatum des Grundstücks			Juni 2005
Bau-/Umbaujahr			1966/1998/1999, 2001/2002
Grundstücksgröße	in m²		6.047,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		13.294,9
Nutzfläche Wohnen	in m²		100,0
Ausstattungsmerkmale			Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter			Carros Magazine B.V. / Pelican (36 %), Architektenbureau Cees Dam B.V. (22 %), RapidSugar B.V. (14 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp			Bürogebäude
Vermietungsquote[2,3]	in %		54,6
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		4,6
Restnutzungsdauer	in Jahren		48
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		1,92
Gutachterlicher Verkehrswert	in Mio. EUR		20,33
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–4,92
Verkäufer			Pluis Participation Group B.V., Amsterdam

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

Stand 31. März 2013

	„Kromme Schaft“	„Europoint III“	„Yamashita-cho“
10		11	12
	Niederlande 3991 AR Houten Kromme Schaft 3	**Niederlande** 3029 AD/AK Rotterdam Galvanistraat 15, Marconistraat 12 (Bürogebäude), Benjamin Franklinstraat 4, Marconistraat 20 (Parkhaus)	**Japan** Yokohama 36–1/36–4 Yamashita-cho Naka-ku
	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht	Geschäftsgrundstück
	88,2	91,9	–
	–	–	100,0
	–	–	–
	–	–	–
	–	–	–
	–	–	–
	11,8	5,6	–
	–	2,5	–
	Februar 2009	Oktober 2005	Mai 2008
	2009	1975/2001–2003	1993
	8.479,0	3.038,0 (Bürogebäude), 2.836,0 (Teileigentum am Parkhaus)	1.351,0
	12.593,0	31.092,0	5.673,0
	–	–	–
	Klimaanlage, Lift	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
	Royal KPN NV (100 %)	Stadt Rotterdam (100 %)	Barneys Japan Co. Ltd. (100 %)
	Bürogebäude	Bürogebäude	Einzelhandelsgebäude
	100,0	100,0	100,0
	7,9	2,3	8,0
	66	53	50
	2,11	3,64	2,84
	27,21	38,02	38,64
	– 6,69	– 7,89	– 18,19
	LSI De Koppeling B.V., Rotterdam	White Lane Investments B.V., Amsterdam (Bürogebäude), White Europoint Parking B.V., Amsterdam (Parkhaus)	Yokohama Motomachi, Property Tokutei Mokuteki Kaisha, Tokio

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer			13 „Centro Meridiana“
Lage des Grundstücks			**Italien** 40033 Casalecchio di Reno (Bologna)/Meridiana 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 %		100,00
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		25.291,0
Nutzfläche Wohnen	in m²		–
Ausstattungsmerkmale			Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter			United Cinemas International (UCI) (24 %), Virgin Active (18 %), S.G.M. Distribuzione Spa (10 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp			Einkaufszentrum
Vermietungsquote[2,3]	in %		94,7
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		6,0
Restnutzungsdauer	in Jahren		51
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		4,80
Gutachterlicher Verkehrswert	in Mio. EUR		57,73
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–5,63
Verkäufer			Galotti SpA, Bologna

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

Stand 31. März 2013

„Espace“	„Explorer“	„Logistikzentrum Gadki“
14	15	16
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	**Polen** 62–023 Gadki Ulica Poznanska 71
Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A., Quinta da Fonte	Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S. A., Quinta da Fonte	Simona Investments Sp. z o.o., Warschau
100,00	100,00	100,00
Februar 2008	Februar 2008	Januar 2008
50,0	50,0	1.708,8
13.240,0	6.251,0	0,0
Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht
70,0	64,7	18,1
–	9,1	–
–	–	–
–	–	–
2,0	–	79,7
–	–	–
28,0	10,0	–
–	16,2	2,2
Dezember 2010	Dezember 2010	Januar 2008
2010	2010	1995–2002
3.724,0	1.979,0	149.624,0
10.258,2	5.253,7	41.355,0
–	–	–
Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift
Intrum Justitia Portugal (100 %)	Jerónimo Martins (100 %)	Raben Polska Sp. z o.o. (100 %)
Bürogebäude	Bürogebäude	Logistikimmobilie
22,3	9,2	100,0
4,2	2,8	4,8
68	68	28
2,09	1,00	1,53
23,00	10,86	16,55
–2,82	–2,38	–4,14
Bouygues Imobiliária S.A., Lissabon	Bouygues Imobiliária S.A., Lissabon	Raben Logistics Spólka, Gadki

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

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

Informationen zur Immobilie			„Logistikzentrum Grodzisk“
Laufende Nummer			17
Lage des Grundstücks			**Polen** 05–825 Grodzisk Mazowiecki Ulica Chrzanowska 7
Informationen zur Beteiligung			
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft			Simona Investments Sp. z o.o., Warschau
Beteiligungsquote	in %		100,00
erworben am			Januar 2008
Gesellschaftskapital	in TEUR		1.708,8
Gesellschafterdarlehen	in TEUR		0,0
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	9,6
		Handel/ Gastronomie	–
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	88,8
		Freizeit	–
		Kfz-Stellplätze	–
		Andere	1,6
Erwerbsdatum des Grundstücks			Januar 2008
Bau-/Umbaujahr			1998–2004
Grundstücksgröße	in m²		79.033,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		29.214,0
Nutzfläche Wohnen	in m²		–
Ausstattungsmerkmale			Klimaanlage
Hauptmieter			Raben Polska Sp. z o.o. (100 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp	in %		Logistikimmobilie
Vermietungsquote[2,3]	in %		100,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		4,8
Restnutzungsdauer	in Jahren		28
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		1,10
Gutachterlicher Verkehrswert	in Mio. EUR		12,25
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–3,07
Verkäufer			Raben Logistics Spółka, Gadki

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

	Stand 31. März 2013
	„Rolling Acres Plaza“
18	
	USA The Villages, Florida 32159 600–690 US Highway 441 North
	TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P., Delaware
	99,50 %
	September 2006
	39,1
	0,0
	Geschäftsgrundstück
	–
	91,7
	–
	–
	–
	–
	–
	8,3
	September 2006
	2005
	79.338,0
	16.005,7
	TJ Maxx (22 %), Ross (20 %), Petco (18 %)
	Power-Center (Fachmarktzentrum)
	96,4
	3,5
	43
	2,04
	23,83
	0,17
	Morse-Sembler Villages Partnership #4, St. Petersburg

Vermögensaufstellung zum 31. März 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, Frankfurt am Main „Karlstraße“	44.854	2.555	5,7	1.624	3,6	931	2,1	47.409
Deutschland, Hamburg „Sumatrakontor“	120.916	11.612	9,6	4.400	3,6	7.212	6,0	132.528
Deutschland, München „Arte Fabrik“	38.854	2.200	5,7	1.456	3,7	744	1,9	41.054
Finnland, Helsinki „Emerald“	35.334	2.706	7,7	220	0,6	2.486	7,0	38.040
Frankreich, Bagnolet (Paris) „Eastview – Porte de Bagnolet“	100.997	7.139	7,1	394	0,4	6.745	6,7	108.136
Frankreich, Puteaux (Paris) „Tour Vista“	115.537	4.256	3,7	1.631	1,4	2.625	2,3	119.793
Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“	62.493	4.930	7,9	3.905	6,2	1.025	1,6	67.423
Niederlande, Amsterdam „Koningshof“	24.096	1.979	8,2	1.493	6,2	486	2,0	26.075
Niederlande, Houten „Kromme Schaft“	35.912	2.241	6,2	20	0,1	2.221	6,2	38.153
Niederlande, Rottderdam „Europoint III“	44.900	3.571	8,0	2.695	6,0	876	2,0	48.471
Japan, Yokohama „Yamashita-cho“	41.917	2.264	5,4	447	1,1	1.817	4,3	44.181
Direkt gesamt	**707.108**	**48.171**		**19.539**		**28.632**		**755.279**

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.“								
Kanada, Ontario „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.“								
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								

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 31.03.2013 aktivierten Anschaffungskosten für die Beiligung auf der Fondsebene gezeigt.

Stand 31. März 2013

Gutachterlicher Verkehrswert	im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
36.720	347	809	1,20	36.720
43.250				43.250
114.680	2.247	4.870	1,20	114.680
41.000				41.000
25.210				25.210
81.100	1.037	2.419	1,20	81.100
98.500				98.500
46.360				46.360
20.330				20.330
27.210				27.210
38.020				38.020
38.642				38.642
611.022	**3.631**	**8.098**		**611.022**
20.897				20.897
16.679				16.679
1.608				1.608
371				371
9.089				9.089
78				78
3.797				3.797
–61				–61
52.458				**52.458**

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
Polen								
Warschau, „Simona Investments Sp. z o.o.",								
Gadki „Logistikzentrum Gadki"	24.395	478	2,0	3	0,0	475	1,9	24.873
Grodzisk „Logistikzentrum Grodzisk"	17.666	661	3,7	5	0,0	656	3,7	18.327
USA								
Delaware, „TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P."								
The Villages (Florida) „Rolling Acres Plaza"	31.190	860	2,8	284	0,9	576	1,8	32.050
Indirekt gesamt	**182.955**	**6.611**		**1.621**		**4.990**		**189.566**
Immobilienvermögen gesamt [3]								

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 Das Immobilienvermögen gesamt ist die Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

Stand 31. März 2013

	Gutachterlicher Verkehrswert	im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
	57.730				57.730
	23.000				23.000
	10.860				10.860
	16.550				16.550
	12.250				12.250
	23.832				23.832
	144.222				**144.222**
					755.244

Vermögensaufstellung zum 31. März 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 69.823 TEUR (15,0 % des Nettofondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Davon befinden sich 18.925 TEUR auf den Bankkonten bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, von denen 15.030 TEUR auf dem „Sperrkonto" gehalten werden, 3.760 TEUR auf den laufenden Konten angelegt sind und 135 TEUR auf Kautionskonten entfallen. Weiterhin befinden sich 10.498 TEUR auf Mieteingangs- bzw. Betriebskostenkonten, 5.540 TEUR auf sonstigen Kautionskonten sowie 273 TEUR auf Bankkonten bei der BNP Paribas, Paris.

Zur Optimierung des Cash-Managements werden zusätzlich Tagesgelder angelegt. Hier entfallen 24.091 TEUR auf die Bank Sarasin AG, München, 5.423 TEUR auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte, Starnberg, sowie 5.000 TEUR auf die Bethmann Bank AG, Berlin. Weitere 73 TEUR befinden sich auf dem Steuerkonto bei der Mizuho Bank, Tokio.

Per 31. März 2013 weist der TMW Immobilien Weltfonds eine Bruttoliquidität von 15,0 % aus. Nach dem Abzug der gebundenen Mittel in Höhe von 65.365 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 4.458 TEUR bzw. 1,0 % des Fondsvermögens.

„Arte Fabrik", München, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. März 2013 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	**EUR**	**Anteil am Fondsvermögen in %**
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			**8.984.289,87**	**1,9**
(davon in Fremdwährung	625.083,92)			
davon Betriebskostenvorlagen		6.803.313,51		
davon Mietforderungen		1.953.262,23		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			**19.491.000,00**	**4,2**
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			**3.225.840,86**	**0,7**
(davon in Fremdwährung	304.810,42)			
4. Anschaffungsnebenkosten			**8.225.570,46**	**1,8**
bei Immobilien		8.097.049,02		
bei Beteiligungen	128.521,44)	128.521,44		
5. Andere			**10.280.487,64**	**2,2**
(davon in Fremdwährung	2.278.987,66)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		2.843.357,32		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			**50.207.188,83**	**10,8**
(davon in Fremdwährung	3.337.403,44)			
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			**274.519.559,65**	**59,0**
(davon in Fremdwährung	23.601.059,65)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			**2.550.000,00**	**0,5**
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			**14.662.348,31**	**3,1**
(davon in Fremdwährung	4.796.677,43)			
4. anderen Gründen			**10.029.160,14**	**2,2**
(davon in Fremdwährung	902.015,63)			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		1.147.776,08		
Summe der Verbindlichkeiten			**301.761.068,10**	**64,8**
(davon in Fremdwährung	29.299.752,71)			
III. Rückstellungen			**16.398.030,01**	**3,5**
(davon in Fremdwährung	183.875,12)			
Fondsvermögen (EUR)			**465.352.286,95**	
Anteilwert (EUR)			**30,81**	
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 27.03.2013

Chilenischer Peso	1 EUR	=	603,98069	CLP
Unidad de Fomento	1 EUR	=	0,02641	UF
US-Dollar	1 EUR	=	1,27759	USD
Schweizer Franken	1 EUR	=	1,21715	CHF
Argentinischer Peso	1 EUR	=	6,54126	ARS
Britisches Pfund	1 EUR	=	0,84569	GBP
Japanischer Yen	1 EUR	=	120,33358	JPY
Kanadischer Dollar	1 EUR	=	1,30064	CAD
Polnischer Zloty	1 EUR	=	4,17830	PLN

Vermögensaufstellung zum 31. März 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[1]
US-Dollar gesamt	**63.074.650 USD**	**50.820.189,17**	**52.992.322,41**	**–2.172.133,24**
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		**90.717.374,60**	**92.536.242,23**	**–1.818.867,63**

b) Offene Positionen Devisenterminkontrakte

Offene Positionen	Nominalwert (Verkauf gegen EUR) in Fremdwährung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag [2] in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
Japanischer Yen	1.900.000.000 JPY	18.248.175,18	15.790.135,73	2.458.039,45
Japanischer Yen gesamt	**1.900.000.000 JPY**	**18.248.175,18**	**15.790.135,73**	**2.458.039,45**
US-Dollar	14.360.000 USD	9.931.530,53	11.076.281,33	–1.144.750,80
US-Dollar gesamt	**14.360.000 USD**	**9.931.530,53**	**11.076.281,33**	**–1.144.750,80**
Gesamt		**28.179.705,71**	**26.866.417,06**	**1.313.288,65**

c) Geschlossene, aber noch nicht fällige Geschäfte

Offene Positionen	Nominalwert (Verkauf gegen EUR) in Fremdwährung	Valuta	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag [2] in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
US-Dollar	–2.585.150 USD	08.09.16	–1.997.025,88	–1.994.000,60	–3.025,28
	–381.350 USD	08.09.16	–273.565,28	–294.146,23	20.580,95
	–1.600.000 USD	08.09.16	–1.092.746,89	–1.234.126,05	141.379,16
	–5.120.000 USD	08.09.16	–3.867.069,49	–3.949.203,37	82.133,88
US-Dollar gesamt	**–9.686.500 USD**		**–7.230.407,54**	**–7.471.476,25**	**241.068,71**
Gesamt			**–7.230.407,54**	**–7.471.476,25**	**241.068,71**

1 Die Verbindlichkeiten aus dem Devisentermingeschäft über 5.100.000 USD fließen im Juni 2013 ab.
2 Mit dem Devisenterminkurs zum 27.03.2013 bewertet

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013

	EUR	EUR	**EUR**	**EUR**
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			**110.714,61**	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt.)			**5.220,56**	
(davon in Fremdwährung	2.755,64)			
3. Sonstige Erträge			**2.853.733,65**	
(davon in Fremdwährung	963.331,76)			
4. Erträge aus Immobilien			**14.957.870,66**	
(davon in Fremdwährung	2.228.659,20)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			**14,70**	
(davon in Fremdwährung	14,70)			
Summe der Erträge				**17.927.554,18**
(davon in Fremdwährung	3.194.761,30)			
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			**7.187.189,04**	
a) davon Betriebskosten		3.209.256,28		
(davon in Fremdwährung	32.918,04)			
b) davon Instandhaltungskosten		1.151.014,91		
(davon in Fremdwährung	7.999,70)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		1.799.042,76		
(davon in Fremdwährung	323.583,27)			
d) davon sonstige Kosten		1.027.875,09		
(davon in Fremdwährung	18.958,29)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			**8.869,91**	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Ausländische Steuern			**–303.501,67**	
(davon in Fremdwährung	–550.499,29)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			**4.088.870,59**	
(davon in Fremdwährung	1.010.873,51)			
5. Verwaltungsvergütung			**2.410.370,26**	
6. Depotbankvergütung			**62.357,75**	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			**58.283,90**	
8. Sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB			**213.095,52**	
(davon in Fremdwährung	50.788,33)			
davon Sachverständigenkosten		111.730,05		
Summe der Aufwendungen				**13.725.535,30**
(davon in Fremdwährung	894.621,85)			
III. Ordentlicher Nettoertrag				**4.202.018,88**

	EUR	EUR	**EUR**	**EUR**
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Devisentermingeschäften		1.338.533,26		
(davon in Fremdwährung	1.338.533,26)			
Summe der realisierten Gewinne			**1.338.533,26**	
(davon in Fremdwährung	1.338.533,26)			
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		– 13.038.841,54		
(davon in Fremdwährung	– 10.956.684,70)			
b) aus Beteiligungen		– 35.421.259,35		
(davon in Fremdwährung	– 35.421.259,35)			
c) aus Devisentermingeschäften		– 3.157.400,89		
(davon in Fremdwährung	– 3.157.400,89)			
Summe der realisierten Verluste			**– 51.617.501,78**	
(davon in Fremdwährung	– 49.535.344,94)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**– 50.278.968,52**
V. Ergebnis des Geschäftshalbjahres				**– 46.076.949,64**

„Espace & Explorer“, Lissabon, Portugal

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von 4.202 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 Geschäftshalbjahr wurden Gewinne aus Devisentermingeschäften für im Ausland gelegene Immobilien in Höhe von 1.339 TEUR realisiert. Dabei entfielen 661 TEUR auf Japanischer Jen und 678 TEUR auf US-Dollar.

Realisierte Verluste

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt und betragen für das abgelaufene Geschäftshalbjahr 51.618 TEUR. Dabei handelt es sich um Veräußerungsverluste aus Verkäufen sowie um Devisentermingeschäfte für in Fremdwährung gehaltene Immobilien.

Im abgelaufen Geschäftshalbjahr mussten durch den Verkauf des Objekts „L'Avancée B" in Paris, Frankreich, Verluste in Höhe von 2.082 TEUR und durch den Verkauf des Objekts „Jingumae" in Tokio, Japan, Verluste in Höhe von 10.957 TEUR hingenommen werden.

Zusätzlich entstanden dem Fonds Verluste aus der Veräußerung der argentinischen Beteiligung „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A." sowie dem darin enthaltenen Objekt „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 15.921 TEUR. Nähere Informationen zu den Verkäufen siehe Kapitel „Immobilienabgänge".

Aus der Prolongation von Devisentermingeschäften ergaben sich Verluste in Höhe von 3.157 TEUR. Dabei entfielen 307 TEUR auf Kanadische Dollar und 2.850 TEUR auf US-Dollar.

Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis setzt sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zusammen und beträgt für das abgelaufene Geschäftshalbjahr – 50.279 TEUR.

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

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

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

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister München
HRB 149356
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2012: 25 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2012: 3.038 TEUR

Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

Geschäftsführung

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

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Georg von Werz
Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der Pramerica Real
Estate International AG (bis 31. Dezember 2012)

Gerhard Wittl
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG

Volker Krenzler
als unabhängiges Mitglied

Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 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

Sachverständigenausschuss I

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

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

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

Sachverständigenausschuss II

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

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

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

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.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der zum 10. Dezember 2012 ermittelte Verkehrswert für das Hotel am Hofgarten ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Der Hotelmarkt in Düsseldorf bewegt

sich gemäß einer Analyse von Hotelexperten aktuell auf Rang zwei der Primärstandorte in Deutschland, wobei die Hotelbranche der Hauptstadt Nordrhein-Westfalens im ersten Halbjahr 2012 insbesondere von den größeren Messen profitiert, wie die Baustoffmessen „Tube" und „Wire", die alle zwei Jahre stattfinden. Somit wurde der Verkehrswert des letzten Jahres unter Berücksichtigung der mittlerweile konstanten Umsatzeinnahmen vom diesjährigen Gutachter bestätigt.

„Karlstraße", Frankfurt am Main, Deutschland

Das neungeschossige Büro- und Gewerbegebäude wurde im Sommer 2006 fertiggestellt. Es befindet sich im Zentrum Frankfurts in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs und ist damit sehr gut an den öffentlichen regionalen und überregionalen Verkehr angebunden sowie für den Individualverkehr gut erreichbar. Bei der Errichtung des Gebäudes wurde auf eine sehr gute bauliche Ausführung, den neuesten technischen Standard und eine gehobene Ausstattung der Mietflächen geachtet. Es verfügt über eine Nutzfläche von 16.130,7 m² und 49 Stellplätze. Die Grundrisse erlauben eine flexible Aufteilung der Büroflächen. Auf etwa 55 % der bebauten Fläche befindet sich ein 1933 errichteter Hochbunker, bestehend aus Unter-, Erd- und Obergeschoss; der Bunker wurde komplett mit Büroflächen überbaut. Das Objekt ist derzeit zu 100 % an fünf Mieter vermietet. Der Hauptmieter (knapp 90 % der Mieteinnahmen) ist die Deutsche Bahn AG. Die Bunkerflächen sind an die Vodafone AG & Co. KG bis zum 31. Dezember 2031 fest vermietet, die dort bereits seit dem 1. Januar 2002 einen Telekommunikationsknotenpunkt betreibt. Die Einzelhandelsflächen sind überwiegend an einen Supermarkt bis 2019 und die Gastronomiefläche an der Kopfseite des Objekts ist bis 2015 an einen Cafébetreiber vermietet.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Das Objekt befindet sich aktuell im Dispositionsprozess.

„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

Zum Stichtag 31. März 2013 liegt der Vermietungsstand bei den Einzelhandelsflächen im Objekt unverändert bei ca. 90 %. Bei den Wohnungen sind 64 von 80 Einheiten vermietet. Innerhalb der letzten sechs Monate konnten bei den Büroflächen weitere Vermietungserfolge verzeichnet werden, sodass die Vermietungsquote mittlerweile von 35 % auf rund 55 % erhöht wurde.

„Arte Fabrik“, München, Deutschland

Das multifunktionale Bürogebäude „Arte Fabrik“ liegt in der Franzstraße/Feilitzschstraße im renommierten Münchner Stadtteil Schwabing und besitzt eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz. Das Bauvorhaben wurde Ende 2005 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 11.091,8 m² Nutzfläche sowie 195 Stellplätze in der Tiefgarage. Das sechsstöckige Gebäude mit seiner Glas- und Putzfassade bietet moderne Büro-, Freizeit- und Einzelhandelsflächen, die zum Teil klimatisiert sind und in manchen Gebäudebereichen überdurchschnittliche Deckenhöhen aufweisen. Das Objekt ist zum Stichtag zu fast 100 % an neun Mieter u. a. aus den Bereichen Film, Kino, Wellness und Fitness, Gastronomie sowie Einzelhandel und die Stadt München mit einer Kindertagesstätte vermietet. Das Unternehmen Constantin Film AG hat seinen Hauptsitz im Objekt.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 20. März 2013 wurde die gemischt genutzte Immobilie „Arte Fabrik“ in München turnusmäßig nachbewertet. Beim ermittelten Verkehrswert wurde nahezu der Vorjahreswert bestätigt (– 0,6 %). Der leichte Rückgang basierte hauptsächlich auf einer minimalen Reduzierung des marktüblichen Mietansatzes.

Die Behebung der Schäden aufgrund der Bombensprengung (siehe Jahresbericht 2012) ist mittlerweile weit fortgeschritten. Soweit die Reparaturen abgeschlossen sind und ein Nachtrag zum beurkundeten Kaufvertrag unterzeichnet wird, kann ein Übergang des Objekts erfolgen.

„Emerald", Helsinki, Finnland

Das Bürogebäude „Emerald" liegt im Stadtteil Pitäjänmäki, etwa 7,5 km nordwestlich des Stadtzentrums von Helsinki. Das Gebäude wurde Anfang 2009 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 10.083,5 m² Nutzfläche sowie 163 Tiefgaragen- und vier Außenstellplätze. Das attraktive sechsgeschossige Riegelgebäude mit einer Glas-, Naturstein- und Aluminiumfassade bietet moderne, teilklimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können. Der Stadtteil Pitäjänmäki ist einer der neuen, bereits etablierten Bürostandorte der finnischen Landeshauptstadt, in dem sich namhafte Mieter wie z. B. Nokia, ABB und Stockmann angesiedelt haben. Der Standort ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die das Grundstück tangierende Straße Pitäjänmäki führt zu übergeordneten Ausfallstraßen mit Anbindung an den inneren Autobahnring Helsinkis. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Minuten und der internationale Flughafen in rund 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Von der fußläufig gelegenen Stadtbahnhaltestelle „Valimo" verkehren Züge zur Innenstadt von Helsinki und zu den umliegenden Stadtteilen. Darüber hinaus befinden sich Bushaltestellen in nächster Nähe.

Das Gebäude hat im September 2009 gemäß den Vorgaben des U.S. Green Building Councils die „LEED Silver"-Umweltklassifizierung erhalten. Die „Leadership in Energy and Environmental Design" (LEED) ist ein System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen, das vom U.S. Green Building Council entwickelt wurde. Es definiert eine Reihe von Standards für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen. Das Objekt wird von Newsec Asset Management Oy in Helsinki verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der im Januar ermittelte Verkehrswert ist um 4,97 Mio. EUR (–16,5 %) auf 25,21 Mio. EUR zurückgegangen. Hierbei wurden insbesondere die Vermietungssituation (kurzfristige Mietverträge) des Objekts wie auch die angespannte Vermietungssituation für den Teilmarkt Pitäjänmäki berücksichtigt.

Neben einer Anpassung der marktüblich erzielbaren Miete (–9 %) und einer Erhöhung der Bewirtschaftungskosten (Mietausfallwagnis und kalkulatorische Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) wurde aufgrund des zum Vorjahr gestiegenen Investmentrisikos in Bezug auf das Marktumfeld des Objekts der Liegenschaftszins um 50 Basispunkte erhöht.

„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

Zum 10. Dezember 2012 wurde die Büroimmobilie „Eastview – Porte de Bagnolet" in Paris turnusmäßig nachbewertet. Der Verkehrswert ging um 15,2 % bzw. 14,59 Mio. EUR zurück. Die Nachbewertung berücksichtigt im Besonderen die rückläufige marktübliche Miete, die aufgrund des derzeit abschwächenden Mietmarkts reduziert wurde. Da für das Objekt seit seiner Fertigstellung keine Vermietungserfolge verzeichnet werden konnten, wurden darüber hinaus die Leerstandszeiten von einem Jahr auf zwei Jahre verlängert.

Schließlich wurde der Liegenschaftszinssatz von 5,8 % auf 6,0 % erhöht, um die aktuelle Situation auf dem Investmentmarkt abzubilden.

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. In 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. Diese Maßnahmen haben unter anderem dazu geführt, dass die Pariser Schulbehörde das Objekt für einen Flächenbedarf von 16.000 m² – also einen Großteil der Gesamtflächen i. H. v. 26.000 m² – neben einem weiteren Objekt in die engere Wahl genommen hat. Leider kam es hier auch zu einem negativen Bescheid, da das Objekt nicht über eine Pariser Adresse verfügt.

„Tour Vista", Puteaux (Paris), Frankreich

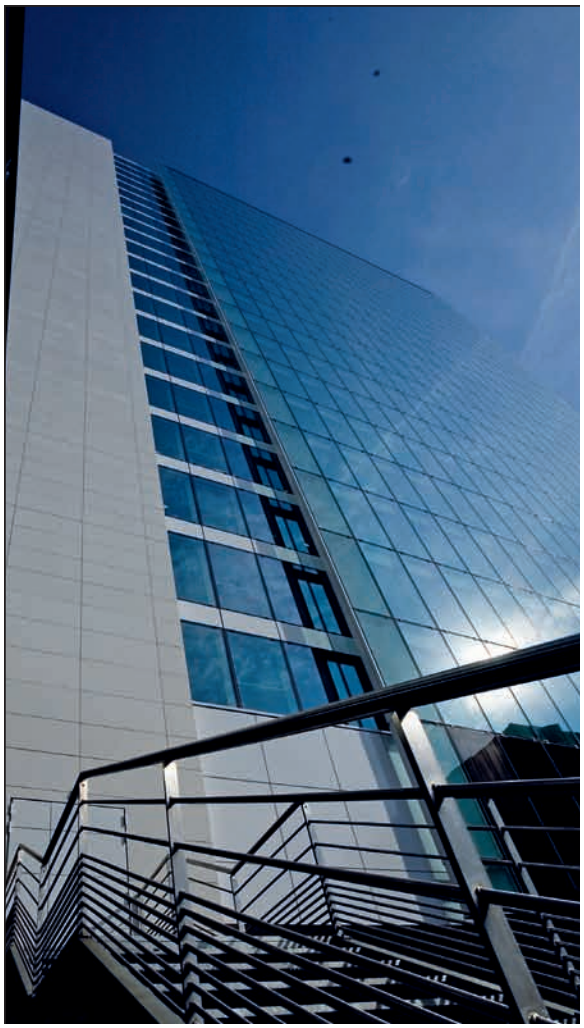
Der Büroturm „Tour Vista" liegt am Quai de Dion Bouton in der Gemeinde Puteaux, ca. 5 km westlich des Zentrums von Paris. Zusammen mit La Défense bildet Puteaux einen der bekanntesten und wichtigsten Büromärkte von Paris. Der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das 1972 errichtete Bürogebäude wurde zwischen 2004 und 2007 vollkommen entkernt und vollständig modernisiert, wodurch es als neuwertig anzusehen ist. Mit dem Umbau war das führende französische Bauunternehmen Bouygues Construction beauftragt. „Tour Vista" verfügt auf 23 Geschossen mit drei Untergeschossen über eine Nutzfläche von 16.770,5 m². Die Tiefgarage mit 442 Parkplätzen ist ausschließlich für die Mieter des Gebäudes vorgesehen. Die einzelnen Stockwerke sind raumhoch verglast und bieten eine Tiefe von ca. 16 m. Die Flächen können flexibel für ca. 40 bis 70 Arbeitsplätze pro Etage aufgeteilt werden.

Das Hochhaus verfügt über modernste technische Anlagen im Bereich Klimatechnik, Schallschutz und Gebäudemanagement.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Paris verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der zum Stichtag 9. Februar 2013 ermittelte Verkehrswert für das Objekt „Tour Vista" wurde um 11,2 % bzw. 12,44 Mio. EUR herabgesetzt. Die Abwertung ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der marktüblichen Miete von bisher 420 EUR/m² auf 400 EUR/m² (Rückgang um insgesamt rund 5 %) sowie die Erhöhung des Liegenschaftszinses um 0,5 % auf 6,1 % zurückzuführen. Hinzu kommt, dass der Mieter „Progress Software", der derzeit rund 720 m² Bürofläche nutzt, den Mietvertrag zum 31. Mai 2013 gekündigt hat.



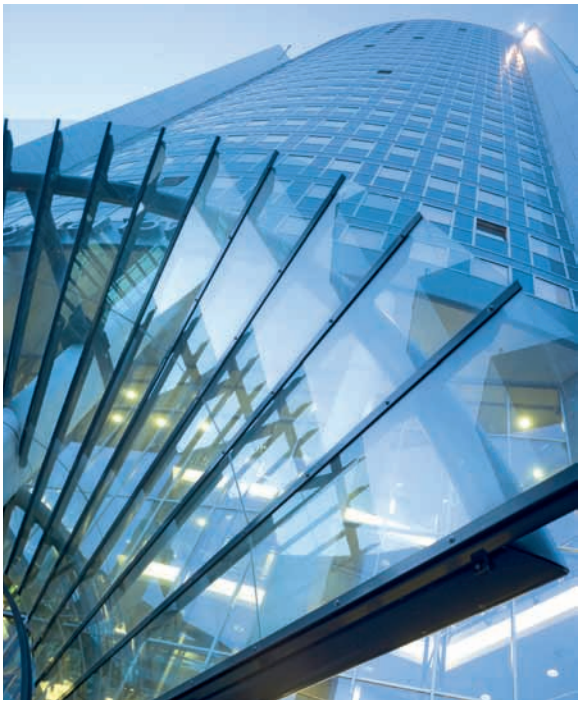
„Crystal Tower", Amsterdam, Niederlande

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 98 % an unterschiedliche Mieter u. a. aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Medien, Rechtsberatung und Immobilienwirtschaft vermietet. Der Hauptmieter ist die internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit ca. 70 % der Mieteinnahmen des Objekts.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der zum 12. Januar 2013 ermittelte Verkehrswert ist hierbei um 9,74 Mio. EUR (–17,4 %) auf 46,36 Mio. EUR zurückgegangen. Die Verkehrswertreduzierung ist hauptsächlich in



einer marktbedingten Erhöhung des Liegenschaftszinses um 70 Basispunkte, einem erhöht anzusetzenden, negativen Sonderwert (insbesondere aufgrund von anfallenden Kosten zur Mietflächenherrichtung bei Mieterwechsel) und Abschlägen beim marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag begründet.

„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 13.294,9 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 54,6 % 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 % an Royal KPN NV (ehemals Getronics NV), ein international tätiges Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche, langfristig bis 2021 vermietet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 12. Februar 2013 wurde die Büroimmobilie „Kromme Schaft" in Houten turnusmäßig nachbewertet. Der Verkehrswert ging um 19,7 % bzw. rund 6,69 Mio. EUR zurück. Zur Abwertung führte insbesondere der um rund 15 % reduzierte Ansatz der marktüblichen Miete sowie der um 0,75 % gestiegene Liegenschaftszins. Beide Anpassungen tragen der zunehmend angespannten Lage auf dem holländischen Immobilienmarkt Rechnung.

„Europoint III“, Rotterdam, Niederlande

Das moderne Bürogebäude „Europoint III“ liegt verkehrsgünstig im Westen der mit rund 600.000 Einwohnern zweitgrößten niederländischen Stadt Rotterdam. Es verfügt über eine Nutzfläche von 31.092,0 m² und ist Teil des Bürokomplexes Europoint I bis IV. Zu der Anlage gehört eine Parkgarage, von deren insgesamt 1.674 Parkplätzen 511 Plätze Teil der Akquisition durch den TMW Immobilien Weltfonds sind. Die Bürotürme II, III und IV, die in den Jahren 1971 bis 1975 nach den Plänen des bekannten amerikanischen Architekturbüros Skidmore, Owings & Merrill, LLP erbaut wurden, verfügen über eine identische, zeitlose Stein-Glas-Fassade, welche das Stadtbild von West-Rotterdam maßgeblich prägt. Durch umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten in den Jahren 2001 bis 2003 wurde das Objekt auf den neuesten technischen Stand gebracht. Die beiden Bürotürme Europoint II und III mit jeweils 23 Stockwerken sind durch eine gemeinsame Lobby miteinander verbunden. Europoint II und III sowie die dazugehörigen 1.052 Parkplätze sind zu 100 % bis 2015 an die Stadt Rotterdam vermietet. Der Standort ist sowohl mit dem Pkw als auch öffentlichen Verkehrsmitteln wie U-Bahn, Bus und Straßenbahn gut erreichbar.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

„Yamashita-cho", Yokohama, Japan

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

Das siebengeschossige Geschäftshaus mit 5.673,0 m² Nutzfläche wurde 1993 als Flagshipstore unter Verwendung hochwertiger Baumaterialien errichtet. So besteht die Fassade aus weißen Glaskeramikelementen, die dem Gebäude einen modernen, zeitlosen Charakter verleihen. Für die exklusive Kundschaft stehen 48 Valet-Parkplätze in einer automatischen Parkanlage im Untergeschoss zur Verfügung. Die Verkaufsgeschosse sind sehr ansprechend und großzügig ausgestattet und sowohl durch Rolltreppen als auch durch Aufzüge erschlossen. Die Grundrisse und die von drei Seiten belichtete Fassade würden nach einem Umbau auch eine Büronutzung in den oberen Geschossen zulassen.

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

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Japan verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der zum 10. März 2013 ermittelte Verkehrswert ist um rund 1,03 Mrd. JPY (– 18 %) auf rund 4,65 Mrd. JPY zurückgegangen. Die Verkehrswertreduzierung ist hauptsächlich auf die neuen Mietvertragskonditionen zurückzuführen, die zum Zeitpunkt der Bewertung noch mit dem Einzelmieter des Objekts verhandelt wurden. Auf der Basis dieser Konditionen haben die Sachverständigen die marktüblich erzielbare Miete um rund 20 % und den Liegenschaftszins um 0,2 % reduziert.

Zwischenzeitlich wurde die Mietvertragsverlängerung mit einer neuen Laufzeit von acht Jahren unterschrieben.

„Centro Meridiana“, Bologna, Italien

Das moderne Einkaufszentrum „Centro Meridiana“ liegt sehr verkehrsgünstig – mit direktem Autobahnanschluss an die A 1 – in der Gemeinde Casalecchio di Reno, etwa 8 km westlich des Zentrums der Stadt Bologna. Die Immobilie wurde in drei Bauabschnitten zwischen 1999 und 2003 in ansprechendem mediterranen Stil errichtet und verfügt über insgesamt 25.291,0 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 94,7 % 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 waren zu dem Schluss gelangt, 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 15.511,9 m² Nutzfläche und 362 Tiefgaragenstellplätze. Die fünfgeschossigen Gebäude in Betonskelettbauweise und Vorhangfassade mit Natursteinverkleidung in Teilbereichen sind durch die weitgehend stützenfreie Planung und das vorgesehene Fassadenraster von 1,35 m flexibel aufteilbar. Die gehobene Ausstattung entspricht den Anforderungen an moderne Büroflächen.

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

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

„Logistikzentrum Gadki", Gadki, Polen

Das Logistikzentrum „Gadki" liegt im Speckgürtel Posens, im polnischen Verwaltungsbezirk Großpolen (Wielkopolskie). Posen gilt als einer der bedeutendsten polnischen Standorte für Industrie und Dienstleistungen und ist der wichtigste Verkehrsknotenpunkt im Westen des Landes. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 2, welche die Hauptverkehrsachse zwischen Berlin und Warschau darstellt, sowie der Europastraße 30, die in Ost-West-Richtung durch Europa verläuft und als primäre Straßenverbindung Westeuropa mit Russland verbindet.

Das Objekt „Gadki" besteht aus fünf Logistikhallen, zwei Bürogebäuden (mit Kantine), zwei Pförtnerhäuschen und zwei weiteren Gebäuden mit einer Nutzfläche von insgesamt 41.355,0 m² sowie ca. 300 Außenstellplätzen, die in den Jahren 1995 bis 2002 sukzessive erbaut worden sind. Die Büroflächen sind mit einer unterstützenden Klimaanlage ausgestattet und können als Großraum-, aber auch als Einzelbüros genutzt werden. „Gadki" erfüllt mit seinen vielfältigen Anlagen (Waschstraße, Tankstelle, Lager- und Büroflächen) die Ansprüche an ein modernes Logistikzentrum. Das Objekt wurde im Rahmen einer „Sale & Leaseback"-Transaktion mit einem zehnjährigen Mietvertrag auf Double-Net-Basis (ohne Dach und Fach) erworben.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum Stichtag 1. Dezember 2012 wurde die Logistikimmobilie „Gadki" turnusmäßig nachbewertet. Der Verkehrswert ging um 20,0 % (4,14 Mio. EUR) zurück. Bei der Wertfortschreibung wurden Anpassungen beim Liegenschaftszins (Erhöhung von 1,2 Prozentpunkten), eine Reduzierung des marktüblichen Mietansatzes (– 12,0 %) und eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten aufgrund des Gebäudealters durchgeführt. Nachdem die Mieteinnahmen des Objekts über der marktüblichen Miete liegen, wurde dieser sogenannte „overrent" für die Laufzeit des Mietvertrags im Sonderwert berücksichtigt.

„Logistikzentrum Grodzisk“, Grodzisk, Polen

Das Logistikzentrum „Grodzisk“ mit seinen fünf Logistikhallen befindet sich ca. 30 km südwestlich von der polnischen Hauptstadt Warschau. In einer Entfernung von etwa 10 km verläuft die Bundesstraße 2 (E 30), welche als wichtigste Transitroute Westeuropa mit Russland verbindet. Im Süden befindet sich in ca. 14 km Entfernung die Bundesstraße 8 (E 67). Die sogenannte Via Baltica verbindet Prag und Warschau über Lazdijai, Kaunas, Riga und Tallinn (Fähre) mit Helsinki und gilt als die primäre Verkehrsverbindung Nordosteuropas. Darüber hinaus ist über die E 67 auch ein Anschluss an die Bundesstraße 1 (E 75) gegeben, welche in ihrer Nord-Süd-Ausrichtung von Vardø in Norwegen über Finnland, Polen, die Slowakei, Ungarn, Serbien und Mazedonien bis nach Sitia auf Kreta in Griechenland führt.

Die Hallen des Logistikzentrums mit einer Nutzfläche von insgesamt 29.214,0 m² umfassen ein Hochregallager in Verbindung mit einer zweigeschossigen, integrierten Büronutzung sowie eine eingeschossige Halle mit abgetrennter Büroeinheit. Darüber hinaus verfügt „Grodzisk“ über ein weiteres Hochregallager und einen Kühllagerbereich. Die Gebäude wurden sukzessive von 1998 bis 2004 erbaut. Das Objekt wurde im Rahmen einer „Sale & Leaseback“-Transaktion mit einem zehnjährigen Mietvertrag auf Double-Net-Basis (ohne Dach und Fach) erworben.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum Stichtag 1. Dezember 2012 wurde die Logistikimmobilie „Grodzisk Mazowiecki“ turnusmäßig nachbewertet. Der Verkehrswert ging analog zu „Gadki“ um 20,0 % (3,07 Mio. EUR) zurück. Bei der Wertfortschreibung wurden Anpassungen beim Liegenschaftszins (Erhöhung von 1,2 Prozentpunkten), eine Reduzierung des marktüblichen Mietansatzes (–12,0 %) und eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten aufgrund des Gebäudealters durchgeführt. Nachdem die Mieteinnahmen des Objekts über der marktüblichen Miete liegen, wurde dieser sogenannte „overrent“ für die Laufzeit des Mietvertrags im Sonderwert berücksichtigt.

„Rolling Acres Plaza", The Villages, USA

Das qualitativ hochwertige „Class A"-Power-Center (Fachmarktzentrum) „Rolling Acres Plaza" ist Teil der nach einem Masterplan erbauten Siedlung „The Villages" in Lady Lake, ca. 65 km nordwestlich von Orlando und 32 km südlich von Ocala. Das Power-Center liegt verkehrsgünstig am Highway 441/27 und an der Rolling Acres Road. Über den Highway 441/27 besteht eine direkte Verbindung zur Interstate 75 nach Tampa und Gainesville sowie zur Hauptverkehrsachse Florida Turnpike nach Orlando und Miami. Über die Rolling Acres Road ist die Siedlung „The Villages" gut erschlossen. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Fachmarktzentrum durch eine Buslinie (Greater Orlando Public Transport System) problemlos zu erreichen.

Das Center ist derzeit zu 96,4 % an 19 Mieter vermietet. Die Restlaufzeit der Mietverträge für diese Flächen beträgt ca. 3,5 Jahre zuzüglich entsprechender Verlängerungsoptionen. Die Mietflächen verfügen über einen mieterspezifisch abgestimmten, guten Ausstattungsstandard und befinden sich in neuwertigem Zustand. Zum Power-Center gehören 1.037 oberirdische Parkplätze.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in den USA verwaltet.

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 und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des Standortes und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

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-97CDZQ

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

vertrieb@weltfonds.de
www.weltfonds.de

rock-solid eco-smart™

Pramerica