TMW Immobilien Weltfonds

Jahresbericht zum 30. September 2012

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Pramerica

Auf einen Blick: Kennzahlen des TMW Immobilien Weltfonds

	Stand 30. September 2012 bzw. Geschäftsjahr 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012	Stand 30. September 2011 bzw. Geschäftsjahr 1. Oktober 2010 bis 30. September 2011	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	601.167	724.953	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.035.897	1.328.983	TEUR
Nettomittelab-/-zufluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	–	–	TEUR
Investitionsquote [1]	172,3	183,3	%
Finanzierungsquote [2]	43,9	47,7	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt [3]	990.113	1.266.817	TEUR
davon direkt gehalten	718.957	894.911	TEUR
davon im Bau	–	133.220	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	271.156	371.906	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	22	26	
davon direkt gehalten	14	16	
davon im Bau	–	1	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	8	10	
Auslandsanteil [4]	75,7	79,7	%
davon Europa [5]	53,4	54,4	%
davon Nordamerika	9,5	10,2	%
davon Südamerika	5,0	7,9	%
davon Asien	7,8	7,2	%
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Verkäufe von Objekten	4	1	
Vermietungsquote [6]	81,3	88,3	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	52.736	73.809	TEUR
Gebundene Mittel [7]	52.355	72.280	TEUR
Freie Liquidität [8]	381	1.529	TEUR
Liquiditätsquote [9]	0,1	0,2	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) [10]			
seit Auflage am 1. Juni 2005 p. a.	0,4	2,7	%
seit Auflage am 1. Juni 2005	3,3	18,5	%
für ein Jahr	– 12,8	– 1,0	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	15.106.111	15.106.111	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	39,80	47,99	EUR
Ausgabepreis	41,79	50,39	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	9. Januar 2013	11. Januar 2012	
Ausschüttung je Anteil	0,26	2,30	EUR
Sonstiges			
Gesamtkostenquote [11]	1,1	1,1	%

Auflage des Fonds: 1. Juni 2005
Internet: www.weltfonds.de

WKN: A0DJ32
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; für im Berichtsjahr direkt bzw. indirekt über Immobilien-Gesellschaften erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.
4 Summe der Verkehrswerte der außerhalb Deutschlands gelegenen Immobilien bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
5 Ohne Deutschland
6 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen
7 Gebundene Mittel: 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
8 Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
9 Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto
10 Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e.V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
11 Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 4 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Hinweise für Anleger

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

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

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

Wichtiger Hinweis:

Bis zum 30. September 2012 wurden keine Anteilscheine der I-Klasse ausgegeben. Auf eine separate Darstellung der I-Klasse wird aus diesem Grund verzichtet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich sämtliche Informationen des Jahresberichtes (unter anderem Vermögensaufstellung, Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie Anteilwertentwicklung) auf die P-Klasse beziehen.

Anteilklassen im Überblick

	P-Klasse	I-Klasse
Mindestanlagesumme	keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 500 TEUR
Mindesthaltedauer	–	einjährige Kündigungsfrist
Ausgabeaufschlag	bis zu 5,5 % (derzeit 5,0 %) vom Anteilwert	bis zu 5,5 % (derzeit 5,0 %) vom Anteilwert; keine Erhebung des Ausgabeaufschlags im Zeichnungsscheinverfahren
Rücknahmeabschlag	kein Rücknahmeabschlag	bis zu 10,0 % nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit dem Verkaufsprospekt
Verwaltungsvergütung	bis zu 1,5 % p. a. (seit dem 1. April 2010 1,0 %) des durchschnittlichen Wertes des Sondervermögens (bezogen auf die Anteilklasse P-Klasse)	bis zu 1,0 % p. a. (derzeit 0,6 % p. a.) des durchschnittlichen Wertes des Sondervermögens (bezogen auf die Anteilklasse I-Klasse)
Erfolgsabhängige Vergütung	bis zu 0,1 % p. a. des Wertes 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 Wertes 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
Hinweis für Anleger . . . 3
Vorwort . . . 5
Bericht der Fondsverwaltung . . . 6
Der globale Immobilienmarkt . . . 6
Portfoliostruktur . . . 10
Anlegerstruktur . . . 13
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe . . . 14
Immobilienabgänge . . . 15
Kreditmanagement . . . 19
Währungsrisiken und Währungssicherung . . . 23
Liquiditätsmanagement . . . 24
Renditen und Bewertung . . . 25
Vermietung . . . 30
Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds . . . 36
Entwicklung der Renditen . . . 37
Entwicklung des Fondsvermögens . . . 38
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens . . . 39
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 . . . 40
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung . . . 44
Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 – Immobilienverzeichnis . . . 48
Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 – Anschaffungskosten . . . 60
Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 – Bestand der Liquidität . . . 64
Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen . . . 65
Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 – Bestand der Sicherungsgeschäfte . . . 66
Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . 68
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . 70
Verwendungsrechnung zum 30. September 2012 . . . 73
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers . . . 74
Steuerliche Hinweise . . . 75
Gremien . . . 83
Immobilienbestand . . . 86

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Jahresbericht zum Stichtag 30. September 2012 informieren wir Sie über die Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds in den letzten zwölf Monaten.

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

Oberstes Ziel unsere Fondsstrategie ist der Verkauf aller Immobilien zu bestmöglichen Preisen bis zum 31. Mai 2014. Im Berichtszeitraum konnten bereits vier Objekte mit einem Verkaufsvolumen von über 220 Mio. EUR bzw. ca. 16 % des Fondsvermögens verkauft werden. Weiterer Objekte mit einem Gesamtvolumen von über 450 Mio. EUR 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.

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 zur Rückführung von Darlehen verwendet werden mußten.

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

München, im Dezember 2012

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der
TMW Pramerica Property Investment GmbH

Sebastian Lohmer

Martin Matern

Bericht der Fondsverwaltung

Der globale Immobilienmarkt[1]

Weltwirtschaftliche Lage

Die Weltwirtschaft befindet sich im Jahresausklang 2012 in einer Schwächephase. Die Aufhellung der Perspektiven, zu der es gegen Ende 2011 kam, war nur von kurzer Dauer. Das globale Bruttoinlandsprodukt wird im dritten Quartal mit schätzungsweise 2,4 % im Jahresvergleich wachsen und somit, wie auch in den kommenden Quartalen zu erwarten, unter dem historischen Durchschnitt bleiben. Das Hauptproblem ist nach wie vor die bereits lang anhaltende Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Die großen Notenbanken reagierten auf den neuen Pessimismus, indem sie weitere und unbegrenzte Ankäufe von Wertpapieren ankündigten. Zwar führte dies zu einer Verbesserung der Stimmung auf den Finanzmärkten, jedoch bleibt ein berechtigter Zweifel daran, ob die Konjunktur dadurch belebt werden kann.

Die Weltwirtschaft wird bis Ende 2013 verhältnismäßig langsam expandieren. Der Aufschwung in den USA bleibt schwach, der Euroraum kann sich erst 2013, wenn überhaupt nur allmählich, aus der Rezession lösen. In Asien dürfte die Konjunktur im Jahr 2013 etwas Fahrt aufnehmen, aber ebenfalls vergleichsweise moderat bleiben. Gegenwärtig geht Consensus Forecast für 2012 von einem Wachstum von 2,5 % und für 2013 von 2,8 % aus.

Globales Wirtschaftswachstum, zehn Jahre gleitender Durchschnitt, Prognose ab Q3 2012[2]
in %

In den Vereinigten Staaten legte das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2012 nur um 0,3 % im Vergleich zum Vorquartal zu und ist somit etwas langsamer als noch im ersten Quartal. Insgesamt befindet sich die US-amerikanische Wirtschaft nach wie vor inmitten einer trägen Erholung, wie sie im Anschluss an Immobilien- und Finanzkrisen typisch ist. Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich im bisherigen Verlauf des Jahres 2012 etwas verbessert. Die Arbeitslosenquote lag im September mit 7,8 % nur 0,5 Prozentpunkte niedriger als im Januar. Der Beschäftigungsaufbau, der im ersten Quartal des

1 Ifo Institut, Goldman Sachs, Property and Portfolio Research, Eurostat, Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield, DTZ und CBRE
2 Goldman Sachs, Pramerica, 2012

Jahres 2012 per saldo immerhin bei über 200.000 Stellen pro Monat lag, hat sich allerdings verlangsamt; seit April wurden durchschnittlich nur noch gut 100.000 Stellen pro Monat geschaffen; dies ist bei zunehmendem Erwerbspersonenpotenzial zu wenig, um für einen merklichen Rückgang der Erwerbslosigkeit zu sorgen. Von großer Bedeutung sollten die Entscheidungen zur Finanzpolitik eingeschätzt werden, da nach derzeitigem Rechtsstand zu Beginn des Jahres 2013 zahlreiche temporäre Maßnahmen, die zur Stützung der Konjunktur beschlossen worden waren, auslaufen und Ausgaben gekürzt werden müssen. Insgesamt ergäben diese Maßnahmen im Fiskaljahr 2013 einen Rückgang in Höhe von 4 % des Bruttoinlandsproduktes. Die Politik dürfte sich wohl darauf verständigen, die Konsolidierung nicht in vollem Umfang umzusetzen, da die Arbeitslosigkeit hartnäckig hoch ist und sich beide Parteien bereits für die Verlängerung einiger Maßnahmen ausgesprochen haben.

In Japan wurde die Produktion im zweiten Quartal 2012 deutlich langsamer ausgeweitet als noch zu Beginn des Jahres. Dies ist vor allem auf das Auslaufen fiskalischer Impulse zurückzuführen, die im ersten Quartal insbesondere den privaten Konsum gestützt hatten. Zudem wurden die Exporte durch die höhere Bewertung des Yen und die schwächere Auslandskonjunktur stark gedämpft. Gleichzeitig legten die Importe weiter deutlich zu, sodass der Außenbeitrag zurückging. Die Handelsbilanz wies im ersten Halbjahr 2012 das größte Defizit seit 30 Jahren auf, was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass die Einfuhren von fossilen Energieträgern nach der Abschaltung der Kernreaktoren im Frühjahr des vergangenen Jahres stark gestiegen sind. Die Konjunktur wird im zweiten Halbjahr 2012 wohl noch etwas an Fahrt verlieren, gedämpft durch eine allenfalls schwache Zunahme der Exporte und nachlassende Impulse von den öffentlichen Programmen zum Wiederaufbau. Im Durchschnitt wird das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2013 mit 1,3 % langsamer steigen als im Jahr 2012, für das dank der kräftigen Zunahme im ersten Quartal ein Zuwachs von 2,3 % zu erwarten ist. Die jüngst entbrannte Auseinandersetzung mit China um die Inselgruppe Senkaku/Diaoyu stellt ein Risiko für die Prognose dar, sollten sich daraus nennenswerte Störungen der Produktionsketten japanischer Hersteller ergeben. Bei den Verbraucherpreisen ist eine Änderung der nach wie vor leicht abwärts gerichteten Grundtendenz nicht in Sicht.

In der Europäischen Union ist die Konjunktur weiterhin schwach. Das BIP war im zweiten Quartal 2012 mit –0,2 % abermals negativ, weshalb man von einer Rezession sprechen kann. Für das erste Quartal waren die Investitionen wie auch im letzten Quartal 2011 erneut rückläufig, während sich der private Konsum stabilisierte und der Außenbeitrag dank eines recht kräftigen Anstiegs der Exporte deutlich zunahm. Die konjunkturellen Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern sind nach wie vor beträchtlich. Die Rezession in Großbritannien, Italien und Spanien setzt sich fort und die Wirtschaftsleistung in Frankreich stagniert erneut. Hingegen erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal. Im Zuge der Rezession hat sich die Arbeitslosenquote in der Europäischen Union seit Mitte des Jahres 2011 kontinuierlich um 1,5 Prozentpunkte auf 11,4 % erhöht. Dabei sind die Unterschiede im Ausmaß der Probleme am Arbeitsmarkt nach wie vor beträchtlich.

Immobilienmärkte

USA Einzelhandel

Die Einzelhandelsumsätze konnten seit 2010 recht deutlich wachsen, verlieren aktuell jedoch etwas an Dynamik, da die Konsumenten aufgrund der anhaltend schwachen Erholung wieder etwas zurückhaltender werden. Die Vermietungsaktivitäten sind aktuell eher gering, womit es kaum zu Veränderungen bei den Leerständen kommt. Ohne einen deutlichen Nachfrageüberhang stellt sich auch kein Mietwachstum ein, womit die Mietentwicklung noch immer negativ verläuft. Moderne Formate mit regionaler Bedeutung verhalten sich am ehesten stabil, während qualitativ weniger gut positionierte Center stärker leiden.

USA Büro

Die Erholung an den Büromärkten verläuft sehr langsam. Die Leerstände gehen zwar allmählich zurück, doch ist die Nachfrage in dem aktuell von Unsicherheit geprägten Umfeld zu gering, um eine deutliche Markterholung zu bewirken. Das Erholungsmuster ist trotz allem eher klassisch, so ist die Nachfrage in technologiegeprägten Märkten wie San Francisco wie auch in energiebasierten Wirtschaften wie Houston als gut zu bezeichnen. An dem geringen Flächenzuwachs sollte sich über die nächsten Jahre wenig ändern, womit er der Hauptgrund für die nur leicht rückläufigen Leerstandsraten bleibt.

Europa Einzelhandel

Die europäischen Einzelhandelsumsätze zeigen sich schwach. An Europas Peripherie sind es nach wie vor die wirtschaftlichen Verwerfungen, welche für ein stark zurückgegangenes Konsumenteneinkommen sorgen, während im übrigen Europa eine Verunsicherung bezüglich einer erneuten Rezession die Verbraucher zurückhaltender werden lassen. Für Europa lässt

sich ein relativ eindeutiges Muster bezüglich der Einzelhandelsformate erkennen. Die Märkte der Einkaufsstraßen überzeugen nach wie vor mit deutlichem Mietwachstum, hauptsächlich in Lagen mit hoher Passantenfrequenz. Außerhalb der Stadt behaupten sich Fachmärkte gegenwärtig noch relativ gut und zeigen für ihre Verhältnisse auch ein gutes Mietwachstum. Shoppingcentern fehlt es gegenwärtig an klaren Wettbewerbsvorteilen. Kostenbewusste Mieter gehen vermehrt auch in Fachmärkte, wobei Mieter, die auf Frequenz angewiesen sind, kompromisslos in die Einkaufsstraße gehen.

Europa Büro

Bei wirtschaftlicher Unsicherheit werden kaum Standortentscheidungen getroffen, was die Flächenumsätze wieder rückläufig werden lässt. Wesentlicher Nachfragetreiber bleibt die Flächenkonsolidierung, womit es kaum zu einer nennenswerten Absorption kommt. Die Mieten verhalten sich stabil, wobei es in Südeuropa immer noch zu Rückgängen kommt. Der geringe Flächenzuwachs sorgt dafür, dass moderne Flächen in guten Lagen jedoch nach wie vor in einer sehr guten Ausgangsposition für zukünftiges Mietwachstum sind. Zweitklassige Lagen und Gebäude müssen hingegen erhebliche Nachlässe hinnehmen.

Italien Einzelhandel

Der Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien ist per Oktober 2012 50 % unter dem Vorjahresvolumen. Als südeuropäisches Land wird dieser Markt in der Eurokrise nicht als Investitionsstandort wahrgenommen. Von den im laufenden Jahr investierten 750 Mio. EUR ist der allergrößte Teil nicht als Investment zu interpretieren, sondern als Ankauf von Betriebsstätten. Hier waren vor allem die französischen Einzelhändler Carrefour und Auchan aktiv.

Finnland Büro

Helsinkis Büro-Transaktionsmarkt zeigte in den Sommermonaten 2012 wieder etwas mehr Aktivität. Das Transaktionsvolumen konnte sich in den vergangenen Monaten wieder an den mittelfristigen Durchschnitt annähern, jedoch basiert dies nur auf zentrumsnahe Transaktionen. Nicht zentral gelegene Teilmärkte werden von den Investoren gemieden, zumal jene unter sehr schlechten Mietmarktdaten leiden. So steht beispielsweise ein Viertel der Büroflächen im Teilmarkt Pitäjänmäki leer. Dies wirkt sich nun seit Jahren in einem stetigen Rückgang des Mietniveaus aus, was entsprechend wertmindernd ist. Für Investoren bietet die derzeitige Perspektive mehr Risiken als Chancen.

Polen Logistik

Polens Wirtschaft konnte sich während der bisherigen Eurokrise gut behaupten, was nun allerdings zunehmend zur Herausforderung wird. Die Exportwirtschaft leidet unter dem im Jahresverlauf 10 % stärkeren EUR/PLN-Kurs, was sich auch in einer nachlassenden gesamtwirtschaftlichen Dynamik widerspiegelt. Der Transaktionsmarkt für Logistikimmobilien zeigt sich in diesem Jahr sehr illiquid. So wurden zwischen Januar und Oktober 2012 nur drei Transaktionen vermeldet, was ein Indiz für die Zurückhaltung der Investoren ist.

Deutschland Büro

In Deutschland wird das Büro-Transaktionsvolumen 2012 wohl ähnlich dem Vorjahr sein. Vor allem für ausländische Investoren zeigt sich der Markt im internationalen Vergleich als interessant, wenngleich angesichts der sich auch hier abschwächenden Wachstumsdynamik sehr viel selektiver agiert wird. Zwar werden relativ niedrige Renditen für sehr gute Objekte in sehr guten Lagen bezahlt, doch findet sich nur eine geringe Abweichung vom Ideal, werden bereits hohe Risikoabschläge gefordert. Sollte sich die konjunkturelle Abkühlung deutlicher auf die Flächenmärkte auswirken, ist mit einer Akzentuierung dieser Situation zu rechnen.

Niederlande Büro

Beim niederländischen Büro-Transaktionsmarkt kann man nach Jahren geringer Transaktionstätigkeit mittlerweile von einer strukturellen Verschlechterung der Liquidität sprechen. Seit 2008 und voraussichtlich auch nicht im Jahr 2012 wurde die 2 Mrd.-Euro-Marke Büro-Transaktionsvolumen nicht mehr überschritten, wohingegen die Jahre zuvor (bis 2000) der Durchschnitt bei 3,7 Mrd. EUR lag. Investoren meiden den Markt, da aufgrund einer fehlenden konsequenten Flächenrückbaupolitik die Leerstände immer weiter steigen und somit die Mieten fallen. Darüber hinaus steht für Bestandskäufe praktisch keine Bankenfinanzierung mehr zur Verfügung. Diese Umstände lassen die Renditen steigen und die Preise entsprechend fallen.

Frankreich Büro

In diesem Jahr wird das Transaktionsvolumen in der Ile de France schätzungsweise 20 % unter dem des Vorjahres liegen. Vor der Präsidentenwahl wurde tendenziell eine abwartende Haltung eingenommen, jedoch löste sich diese nach dem Ergebnis nicht wirklich auf. Frankreich kann nicht überzeugen und auch die politischen Konzepte sind wenig nachhaltig. Investoren gehen kein Risiko ein und setzen nur auf

wirkliche Prime Investments. Im Durchschnitt ist seit Anfang 2011 ein leicht steigendes Renditeniveau zu verzeichnen, wohingegen das Niveau der Spitzenrenditen noch stabil ist.

Portugal Büro

Der gewerbliche Immobilienmarkt in der ohnehin kleinen Volkswirtschaft liegt seit dem Ausbruch der Eurokrise praktisch brach. Im Jahr 2012 ist bisher eine Transaktion bekannt geworden, somit sind Aussagen über die Preisentwicklung kaum möglich. Derzeit wird sich wohl kein Preisniveau finden, zu dem Investoren bereit sind zu investieren.

Japan Einzelhandel

Japan ist ein ausgereifter Investmentmarkt und aufgrund der volkswirtschaftlichen Größe auch entsprechend liquid. 2012 wird das Einzelhandelstransaktionsvolumen im Raum Tokio gegenüber dem Vorjahr schätzungsweise um 25 % überschritten, dennoch steigen wie in ganz Japan die Renditen an, womit die Preise sinken. Obwohl die Risikoprämie zum langfristigen Kapitalmarktzins schon recht hoch ist, zeigt sich aktuell, dass insbesondere Nicht-Prime-Objekte vor dem Hintergrund der schwachen Fundamentaldaten des Landes nur zu recht hohen Renditen gehandelt werden.

Argentinien Büro

Seit der Diskussion um staatliche Beschränkungen des Kapitalverkehrs sind die ausländischen Direktinvestitionen in Argentinien deutlich zurückgegangen. Mit einer gleichzeitigen konjunkturellen Verlangsamung verliert der Markt somit vor allem im internationalen Rahmen an Attraktivität. Für ausländische Investoren ist es selbstverständlich, nicht in Peso zu investieren, aber auch für die wenigen einheimischen Verkäufer ist ein wichtiges Argument, sich nämlich vor dem Wertverfall der eigenen Währung und der relativ hohen Inflation zu schützen, plötzlich weggefallen. Die weitere Entwicklung des Markts ist schwer abzuschätzen.

„L'Avancée B", Paris, Frankreich

Portfoliostruktur

Wertentwicklung[1]

Die Wertentwicklung des TMW Immobilien Weltfonds beläuft sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf –12,8 % und seit der Auflegung des Fonds am 1. Juni 2005 auf 3,3 %. Dies entspricht einer annualisierten Rendite von 0,4 % seit der Auflage.

Zum 30. September 2012 beträgt der Anteilwert (Rücknahmepreis) 39,80 EUR. Unter Berücksichtigung der am 11. Januar 2012 erfolgten Ausschüttung von 2,30 EUR je Anteil verringerte sich der Anteilwert im Geschäftsjahr um 5,89 EUR.

Fondsvermögen und Mittelab-/-zuflüsse

Das Nettofondsvermögen beträgt zum 30. September 2012 601.167 TEUR und fiel damit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2010/2011 um 123.786 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen. Am 11. Januar 2012 wurden für das vorangegangene Geschäftsjahr insgesamt 34.744 TEUR ausgeschüttet. Bei 15.106.111 ausgegebenen Anteilen am Tag der Ausschüttung entspricht dies einer Ausschüttung von 2,30 EUR je Anteil bzw. einer Ausschüttungsrendite von 4,7 %[2].

Liquidität

Der Gesamtbetrag der liquiden Mittel (Bruttoliquidität) beläuft sich zum Berichtsstichtag auf 52.736 TEUR. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für kurzfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen und für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel ergibt die freie Liquidität 381 TEUR bzw. 0,1 % des Fondsvermögens. Weitere Informationen dazu sind den Kapiteln „Liquiditätsmanagement“ sowie „Bestand der Liquidität“ 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 2,30 EUR bezogen auf den Anteilwert zum 30.09.2011, korrigiert um die Ausschüttung des Vorjahres in Höhe von 2,00 EUR

„Espace & Explorer“, Lissabon, Portugal

Finanzierung

Zum 30. September 2012 beträgt das Kreditvolumen auf Fondsebene bzw. in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 434.730 TEUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Geschäftsjahresende, bezogen auf die Verkehrswerte aller Immobilien (990.113 TEUR), 43,9 %. 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 Geschäftsjahr –23.432 TEUR. Nähere Informationen dazu enthalten die Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung ab Seite 70.

Immobilienvermögen

Zum Berichtsstichtag setzt sich das gesamte Immobilienvermögen aus 22 Objekten zusammen. Davon werden 14 Objekte direkt und acht Objekte über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Im Geschäftsjahr verringerte sich das Immobilienvermögen einschließlich der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte von 1.266.817 TEUR um 276.704 TEUR auf nun 990.113 TEUR; dies ist vor allem auf die Verkäufe der Immobilien in Chile (Felix de Amesti), Frankreich (L'Avancée A), Kanada (112th Street) sowie Großbritannien (85 Fleet Street) zurückzuführen. Nähere Informationen zu den Verkäufen siehe Kapitel „Immobilienabgänge". Eine detaillierte Übersicht über alle Fondsobjekte ist dem Kapitel „Immobilienverzeichnis" zu entnehmen.

Wie aus zahlreichen Medien bekannt, wurde in der Nacht vom 28. auf den 29. August 2012 im Münchner Stadtteil Schwabing eine fünf Zentner schwere Fliegerbombe aus dem Zweiten Weltkrieg gesprengt. Dies geschah in unmittelbarer Nähe zum Objekt „Arte Fabrik". Die entstandenen Schäden an Fassade und Fenstern werden von der Gebäudeversicherung vollständig übernommen. Die bis dahin entstehenden Aufwendungen werden in der Vermögensaufstellung neutral gehalten und haben deshalb keine Auswirkungen auf den Anteilpreis.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien[1]

Der TMW Immobilien Weltfonds ist zum 30. September 2012 zu 24,3 % in Deutschland sowie zu 75,7 % im Ausland investiert. Nähere Informationen sind der folgenden Grafik zu entnehmen:

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien[1]

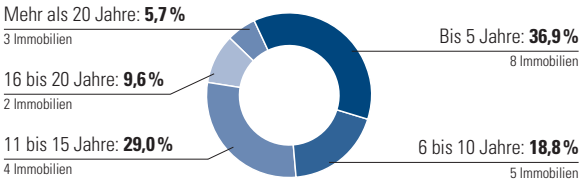
		Verkehrswert	Anzahl Immobilien
Deutschland	24,3 %	240.320 TEUR	4
Frankreich	22,5 %	222.620 TEUR	3
Niederlande	15,0 %	148.350 TEUR	4
USA	9,5 %	93.636 TEUR	2
Japan	7,8 %	77.487 TEUR	2
Italien	5,8 %	57.730 TEUR	1
Argentinien	5,0 %	49.920 TEUR	1
Polen	3,7 %	36.010 TEUR	2
Portugal	3,4 %	33.860 TEUR	2
Finnland	3,0 %	30.180 TEUR	1

1 Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen einschließlich der Objekte in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien [1]

Das wirtschaftliche Alter ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der Restnutzungsdauer. Dies führt beim TMW Immobilien Weltfonds zum 30. September 2012 zu folgender Aufteilung:

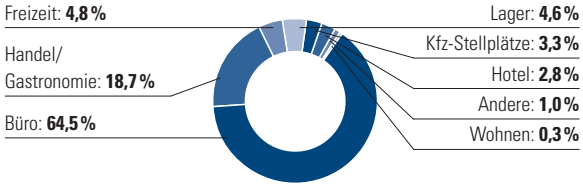
Altersstruktur der Fondsimmobilien [1]



Nutzungsarten der Fondsimmobilien [1]

Wie in den Vorjahren generiert das Portfolio weiterhin den überwiegenden Ertrag aus der Bürovermietung. Zum 30. September 2012 resultiert der Jahres-Nettosollmietertrag aus folgenden Nutzungsarten:

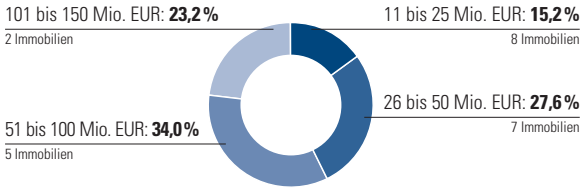
Nutzungsarten der Fondsimmobilien [1]



Größenklassen der Fondsimmobilien [2]

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

Größenklassen der Fondsimmobilien [2]



Vermietungssituation der Fondsimmobilien [3]

Zum 30. September 2012 beläuft sich die Vermietungsquote des TMW Immobilien Weltfonds, ermittelt auf der Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages, auf 81,3 %. Im Vergleich zum 30. September 2011 ging die Vermietungsquote um ca. 7,0 % zurück.

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

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

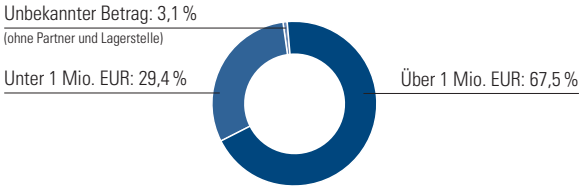
Anlegerstruktur

Mit dem Jahresbericht per 30. September 2012, der auf der Grundlage des vom BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e.V.) herausgegebenen Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten (Stand Juli 2011) erstellt wird, legen wir die uns bekannte Anlegerstruktur des TMW Immobilien Weltfonds offen. Die vonseiten des Fondsmanagements gemachten Angaben entsprechen dabei jeweils mindestens dem Standard und den Vorgaben des BVI. Mit der darüber hinausgehenden, freiwilligen Veröffentlichung von Daten und Fakten möchten wir ein Höchstmaß an Transparenz sicherstellen.

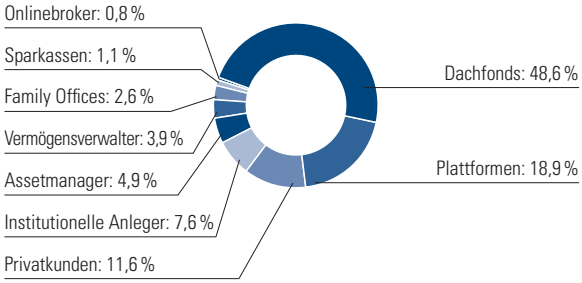
Die Datengrundlage für die Ermittlung der Bestände und der sich dahinter befindenden Anleger bilden u. a. die quartalsweise erstellten Abrechnungen der an unsere Vertriebspartner gezahlten Bestandsprovisionen. Zusätzlich erhalten wir separate Aufstellungen aller bei Clearstream[1] verwahrten Anteilscheine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

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

Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 30. September 2012



Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 30. September 2012



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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Immobilienzugänge

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

Immobilienabgänge

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden die direkt gehaltenen Objekte „L'Avancée A", Frankreich, und „85 Fleet Street", Großbritannien, sowie die über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften indirekt gehaltenen Objekte „112th Street", Kanada, und „Felix de Amesti", Chile, veräußert. Die folgende Darstellung enthält nicht den Verkauf auf der Ebene der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, da die entsprechenden Beteiligungen noch vom Fonds gehalten werden.

Zu den Verkäufen siehe Kapitel „Immobilienabgänge".

Projektentwicklungen

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

Derzeit befindet sich keine laufende Projektentwicklung im Bestand des Fonds.

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandszugang	Verkauf
Frankreich	94000 Créteil (Paris), 76, Rue Auguste Perret	Geschäftsgrundstück	16. März 2010	17. Oktober 2011

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandszugang	Verkauf
Großbritannien	EC4Y 1AE London, 85, Fleet Street	Geschäftsgrundstück	3. Juni 2008	19. April 2012

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

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

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

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

Immobilienabgänge

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

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH hat im Rahmen der Liquidation des Sondervermögens das Bürogebäude „L´Avancée A" in Créteil bei Paris verkauft. Die im Jahre 2007 für den TMW Immobilien Weltfonds für 18,59 Mio. EUR erworbene Projektentwicklung ging im Jahr 2010 nach ihrer Fertigstellung in das Immobilienvermögen des TMW Immobilien Weltfonds über und wurde für rund 19,65 Mio. EUR von BNP Paribas Real Estate Investment Manager für seinen Offenen Immobilienfonds „Accimmo-Pierre" erworben. Der Verkaufspreis lag damit um 5,7 % über dem ursprünglichen Investitionsvolumen.

„L'Avancée A" im Überblick

Stand 30. September 2012

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

„85 Fleet Street“, London, Großbritannien

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH hat das Büro- und Einzelhandelsgebäude „85 Fleet Street“ in London veräußert. Das Objekt mit einer Gesamtinvestition von ca. 82,15 Mio. GBP hatte der TMW Immobilien Weltfonds im Jahr 2008 akquiriert. Das im Jahr 1935 fertiggestellte und 2007 vollständig sanierte Objekt wurde für 70 Mio. GBP an einen russischen Privatinvestor verkauft. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert lag bei 68,09 Mio. GBP.

„85 Fleet Street“ im Überblick

Stand 30. September 2012

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	19. April 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	19. April 2012
Käufer	Stenville Holdings Limited
Verkaufspreis	70,00 Mio. GBP
Verkaufsnebenkosten	3,37 Mio. GBP
Verkaufssteuern	–
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten und Steuern	66,63 Mio. GBP
Ursprüngliches Investitionsvolumen	82,64 Mio. GBP
Gutachterlicher Verkehrswert	68,09 Mio. GBP zum Stichtag 1. April 2012
Lage	
Region	London, City
Adresse	85, Fleet Street
Objekt	
Objekttyp	Büro- und Einzelhandelsgebäude
Hauptmieter	Fulbright & Jaworski International LLP
Nutzfläche	8.821,0 m^2
Stellplätze	Keine
Baujahr	1935/2007
Erwerbsjahr	2008

„112th Street“, Edmonton, Kanada

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH hat im Rahmen der Liquidation des Sondervermögens das über die Immobilien-Gesellschaft „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.“, Ontario, gehaltene Bürogebäude „112th Street“, Edmonton in Kanada verkauft. Das 2006 für den TMW Immobilien Weltfonds für 45,10 Mio. CAD akquirierte Objekt wurde für 49,25 Mio. CAD von Northam Properties, einer kanadischen Immobilien-Gesellschaft, erworben. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert lag bei 46,45 Mio. CAD.

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

„112th Street“ im Überblick

Stand 30. September 2012

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

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

„Felix de Amesti", Santiago de Chile, Chile

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

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

„Felix de Amesti" im Überblick

Stand 30. September 2012

Verkaufsdaten	
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	9. Februar 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	9. Februar 2012
Käufer	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.
Verkaufspreis	2,14 Mio. UF
Verkaufsnebenkosten	0,22 Mio. UF (inkl. Verkaufssteuern)
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten und Steuern	1,92 Mio. UF
Ursprüngliches Investitionsvolumen	1,69 Mio. UF
Gutachterlicher Verkehrswert	1,8 Mio. UF zum Stichtag 25. Oktober 2011
Lage	
Region	Santiago de Chile
Adresse	Avenida Apoquindo N° 4501
Objekt	
Objekttyp	Bürogebäude
Hauptmieter	Paz Servicios Profesionales, Sedgmann
Nutzfläche	22.374,3 m²
Stellplätze	598
Baujahr	2010
Erwerbsjahr	2008/2010

Kreditmanagement

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fiel das gesamte Kreditvolumen [1, 2] des TMW Immobilien Weltfonds im Vergleich zum 30. September 2011 von 604.030 TEUR um 169.300 TEUR auf 434.730 TEUR. Die Reduzierung des Kreditvolumens resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung zweier CAD-Kredite für das Objekt „112th Street" in Edmonton, Kanada, des UF-Kredits für das Objekt „Felix de Amesti" in Santiago de Chile, Chile, sowie zweier EUR-Kredite für die Objekte „L'Avancée A" in Paris, Frankreich, und des GBP-Kredits für das Objekt „85 Fleet Street" in London, Großbritannien, die im Berichtszeitraum veräußert wurden. Ferner erfolgten Teilrückführungen für die Objekte „Qualis", Frankreich, „Crystal Tower", Niederlande, und „Emerald", Finnland, in Höhe von insgesamt 27.039 TEUR, für die Objekte „Jingumae" und „Yamashita-cho", Japan, in Höhe von insgesamt 3.685.900 TJPY sowie für die Objekte „Colonos Plaza", Argentinien und „Orbital Sciences Campus", USA, in Höhe von 8.992 TUSD.

Zum 30. September 2012 bestehen somit insgesamt 19 Kredite mit einem Volumen von 299.850 TEUR auf Fondsebene sowie 134.880 TEUR auf Ebene der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften unter anderem zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung von Objekten im In- und Ausland. Aus den Finanzierungen errechnet sich die Fremdfinanzierungsquote von 43,9 %, bezogen auf die Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Fondsimmobilien (990.113 TEUR).

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

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

Bedingt durch die Liquidation des Fonds und den damit verbundenen Verkäufen und Darlehensrückführungen entstanden dem TMW Immobilien Weltfonds Aufwendungen aus Vorfälligkeitsentschädigungen. Dabei entfielen auf das Objekt „85 Fleet Street", London, 2.148 TEUR, auf das Objekt „112th Street", Edmonton, 536 TEUR sowie auf das Objekt „Felix de Amesti", Santiago de Chile, 33 TEUR. Außerdem entstand durch die Teilrückführung des Darlehens für das Objekt „Orbital Sciences Campus", Dulles eine Vorfälligkeit in Höhe von 173 TEUR.

1 Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.
2 Kredite in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs per 27.09.2012 bewertet.

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 30. September 2012

	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“	–	36.730	–	–	–	–
Deutschland, Frankfurt am Main „Karlstraße“	–	43.250	–	–	–	–
Deutschland, Hamburg „Sumatrakontor“	35.000	119.100	29,4	2,25	Juni 15	Sept. 12
Deutschland, München „Arte Fabrik“	24.000	41.240	58,2	1,25	Juli 12	Sept. 12
Finnland, Helsinki „Emerald“	18.986	30.180	62,9	4,18	Nov. 14	Nov. 14
Frankreich, Bagnolet (Paris) „Qualis“	33.630	95.690	35,1	1,69	Dez. 13	Sept. 12
Frankreich, Créteil (Paris) „L'Avancée B“	8.550	15.990	53,5	3,33	Dez. 12	Dez. 12
Frankreich, Puteaux (Paris) „Tour Vista“	53.600	110.940	48,3	5,41	Febr. 17	Okt. 12
Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“	30.294	56.100	54,0	4,74	Febr. 15	Okt. 12
Niederlande, Amsterdam „Koningshof“	10.396	20.330	51,1	2,59	Mai 15	Dez. 12
Niederlande, Houten „Kromme Schaft“	18.500	33.900	54,6	2,09	Juli 14	Okt. 12
Niederlande, Rotterdam „Europoint III“	19.500	38.020	51,3	4,35	Sept. 15	Sept. 15
	8.650		22,8	2,49	Sept. 15	Dez. 12
Japan, Tokio „Jingumae“	10.330	20.660	50,0	3,00	Apr. 13	Okt. 12
Japan, Yokohama „Yamashita-cho“	28.414	56.827	50,0	3,00	Apr. 13	Okt. 12
Direkt gesamt	**299.850**	**718.957**	**41,7**			
Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien [2, 3, 4]						
Italien, Bologna „Centro Meridiana“	22.500	57.730	39,0	0,92	Nov. 15	Dez. 12
Polen, Gadki & Grodzisk „Raben Portfolio“	21.393	36.010	59,4	5,38	Jan. 18	Jan. 18
Portugal, Lissabon „Espace & Explorer“	–	33.860	–	–	–	–
Argentinien, Buenos Aires „Colonos Plaza“ [5]	24.960	49.920	50,0	5,06	Nov. 17	Dez. 12
USA, Dulles, Virginia „Orbital Sciences Campus“ [5]	34.988	69.976	50,0	5,74	Nov. 17	Nov. 17
	10.549		15,1	5,74	Nov. 17	Nov. 17
USA, The Villages, Florida „Rolling Acres Plaza“	20.490	23.660	86,6	5,74	Okt. 16	Sept. 16
Indirekt gesamt	**134.880**	**271.156**	**49,7**			
Gesamt	**434.730**	**990.113**	**43,9**			

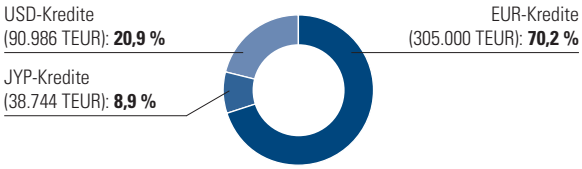
1 Mit dem Devisenkurs vom 27.09.2012 bewertet
2 Über Immobilien-Gesellschaften gehalten
3 Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.
4 Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.
5 Dieser Kredit wurde auf Fondsebene aufgenommen.

Übersicht Kredite[1] – Aufteilung nach Art des Kredits

Stand 30. September 2012

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Kreditvolumen gesamt in %
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien		
EUR-Kredite (Inland)[2]	261.106	60,1
JPY-Kredite[3]	38.744	8,9
Direkt gesamt	**299.850**	**69,0**
Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien[4]		
EUR-Kredite (Inland)[2]	21.394	4,9
EUR-Kredite (Ausland)[2]	22.500	5,2
USD-Kredite[3]	90.986	20,9
Indirekt gesamt	**134.880**	**31,0**
Gesamt	**434.730**	**100,0**

Kreditvolumina nach Währungsraum
in % des Kreditvolumens



1 Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.
2 Bezieht sich auf den Sitz der ausgebenden Bank
3 Mit dem Devisenkurs vom 27.09.2012 bewertet
4 Über Immobilien-Gesellschaften gehalten

Übersicht Laufzeit der Zinsfestschreibung

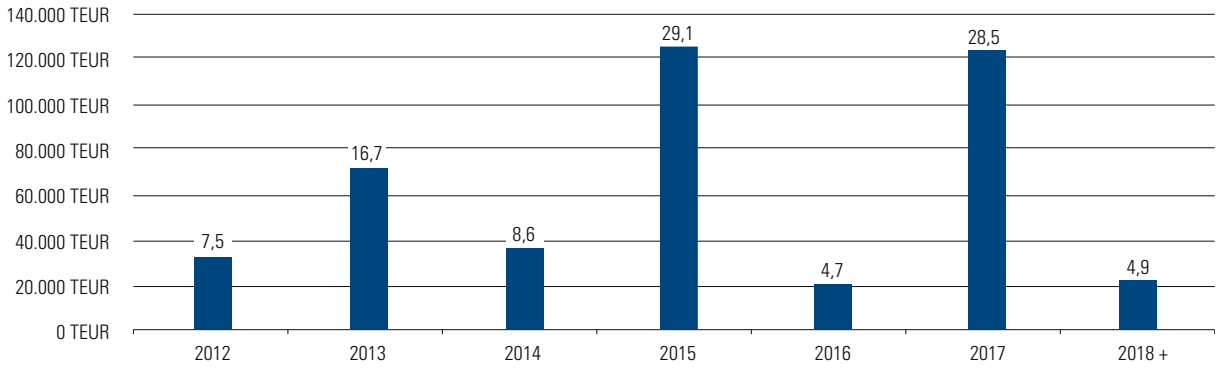
in % des Kreditvolumens

Stand 30. September 2012

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	3–5 Jahre	6–10 Jahre
EUR-Kredite (Inland direkt) [1]	51,2	0,0	8,9	0,0
EUR-Kredite (Inland indirekt) [1]	0,0	0,0	0,0	4,9
EUR-Kredite (Ausland indirekt) [1]	5,2	0,0	0,0	0,0
JPY-Kredite [2]	8,9	0,0	0,0	0,0
USD-Kredite [2]	5,7	0,0	4,7	10,5
Gesamt	**71,0**	**0,0**	**13,6**	**15,4**

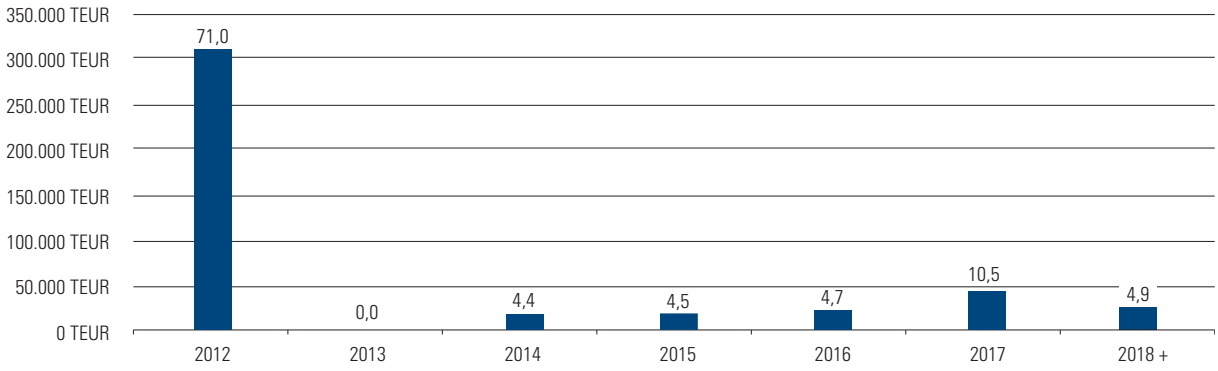
Ende der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens



Ende der Zinsfestschreibung

in % des Kreditvolumens



1 Bezieht sich auf den Sitz der ausgebenden Bank
2 Mit dem Devisenkurs vom 27.09.2012 bewertet

Währungsrisiken und Währungssicherung

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

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

Zum 30. September 2012 belaufen sich die ungesicherten Währungspositionen des TMW Immobilien Weltfonds auf 21.842 TEUR, das entspricht 3,6 % des gesamten Nettofondsvermögens. Davon entfallen unter anderem 15.375 TEUR auf ungesicherte Positionen in US-Dollar (2,6 % Anteil am Nettofondsvermögen), 2.999 TEUR auf japanische Yen (0,5 %) sowie 1.244 TEUR auf Argentinische Peso (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 30. September 2012

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	– 1.244.006,12	–	1.244.006,12	100,0	0,2
Kanadischer Dollar	3.034.416,93	3.004.047,56	30.369,37	1,0	0,0
Schweizer Franken	958.739,45	–	958.739,45	100,0	0,2
Chilenischer Peso	286.346,24	–	896.858,10	100,0	0,1
Unidad de Fomento	610.511,86	–			
	896.858,10				
Britisches Pfund	230.396,54	–	230.396,54	100,0	0,0
Japanischer Yen	41.252.879,40	38.253.472,60	2.999.406,80	7,3	0,5
Polnischer Zloty	– 107.947,45	–	107.947,45	100,0	0,0
US-Dollar	60.414.766,76	45.040.253,33	15.374.513,43	25,4	2,6
Gesamt	**105.436.103,61**	**86.297.773,49**	**21.842.237,26**		**3,6**

1 Mit dem Devisenkassakurs vom 27.09.2012 bewertet
2 Absolute Zahlen ohne Berücksichtigung von Vorzeichen
3 Das Fondsvermögen (netto) per 30.09.2012 beträgt 601.167 TEUR.

Liquiditätsmanagement

Der TMW Immobilien Weltfonds verfügt zum Stichtag 30. September 2012 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 52.736 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 2.557 TEUR unverzinst gehalten.

Darüber hinaus befinden sich am 30. September 2012 auf einem Tagesgeldkonto bei der Bank Sarasin AG 18.016 TEUR mit einer Verzinsung von 0,65 %, auf einem Tagesgeldkonto bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte 7.404 TEUR mit einer Verzinsung von 0,65 % und auf einem Tagesgeldkonto bei der Bethmann Bank AG 5.000 TEUR mit einer Verzinsung von 1,3 %.

Auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten werden zum Stichtag insgesamt 9.322 TEUR gehalten. Weitere 5.217 TEUR sind auf Kautionskonten der Mieter angelegt. Auf laufende Bankkonten bei der CACEIS Bank Deutschland GmbH entfallen ferner 4.937 TEUR und auf ein Bankkonto bei der BNP Paribas 283 TEUR.

„Hotel am Hofgarten", Düsseldorf, Deutschland

Renditen und Bewertung

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2011 bis zum 30. September 2012. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind bezogen auf Durchschnittswerte, die anhand von 13 Monatsendwerten (30. September 2011 bis 30. September 2012) errechnet werden.

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

Erträge und Aufwendungen in Fremdwährung sowie Monatsendwerte (Immobilien- und Liquiditätsvermögen) in Fremdwährung wurden mit dem jeweiligen Devisenkurs zum Monatsende umgerechnet. Devisenkursänderungen sowie das Ergebnis der Kurssicherungsgeschäfte werden separat in der Position „Währungsänderung" ausgewiesen.

Da die direkt gehaltenen Objekte „85 Fleet Street", London, Großbritannien und „L'Avancée A", Créteil, Frankreich sowie die indirekt über Immobilien-Beteiligungen gehaltenen Objekte „112th Street", Edmonton, Kanada und „Felix de Amesti", Santiago de Chile, Chile während des Geschäftsjahres veräußert wurden, ist die Aussagekraft der Renditekennzahlen aufgrund der durchschnittlichen Betrachtung von 13 Monatsendwerten beeinträchtigt. Ferner beeinflussen Kreditrückführungen sowie Auflösungen von Devisentermingeschäften die Renditekennzahlen allgemein und die Position Währungsänderung im Besonderen erheblich.

Der Bruttoertrag aus direkt und indirekt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 6,5 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von – 2,8 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 3,7 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von – 4,5 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrags der Immobilien (3,7 %), der Wertänderung der Immobilien (– 8,5 %), der Berücksichtigung ausländischer Ertragsteuern (– 0,5 %) und der ausländischen latenten Steuern (0,8 %) zusammen. Die Position ausländische latente Steuern stellt den Saldo aus gebildeten und aufgelösten Rückstellungen für latente Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) dar.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von – 13,6 % bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen. Nach dem Abzug der negativen Währungsänderung in Höhe von – 12,8 % errechnet sich ein Gesamtergebnis der Immobilien in Höhe von – 26,4 %.

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 0,1 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor dem Abzug der Fondskosten in Höhe von – 12,3 %.

Die Performance des TMW Immobilien Weltfonds nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Rendite ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (30. September 2011 bis 30. September 2012) bei – 12,8 %.

Renditekennzahlen

in % (1. Oktober 2011 bis 30. September 2012; annualisiert)

	DE direkt	FI direkt	FR direkt	NL direkt	JP direkt
I. Immobilien					
Bruttoertrag [1]	4,0	6,7	1,8	7,7	6,4
Bewirtschaftungsaufwand [1]	–2,8	–3,2	–2,4	–1,4	–1,1
Nettoertrag [1]	**1,2**	**3,5**	**–0,6**	**6,3**	**5,3**
Wertänderungen (ohne latente Steuern) [1]	–2,0	–9,7	–8,5	–12,8	–18,9
Ausländische Ertragssteuern [1]	0,0	0,0	–0,1	–0,2	–0,4
Ausländische latente Steuern [1]	0,0	0,0	1,6	1,3	0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	**–0,8**	**–6,2**	**–7,6**	**–5,4**	**–13,6**
Ergebnis nach Darlehensaufwand [2]	**–1,8**	**–22,6**	**–18,5**	**–17,4**	**–60,4**
Währungsänderung [2]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Gesamtergebnis in Fondswährung [2]	**–1,8**	**–22,6**	**–18,5**	**–17,4**	**–59,7**
II. Liquidität [3]					
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [4]					
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Rendite)					

1 Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30. September 2011 bis 30. September 2012
2 Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30. September 2011 bis 30. September 2012
3 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30. September 2011 bis 30. September 2012
4 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30. September 2011 bis 30. September 2012

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Kapitalinformationen [1]

in TEUR (gewichtete Durchschnittszahlen)

	DE direkt	FI direkt	FR direkt	NL direkt	JP direkt
Direkt gehaltene Immobilien	243.511	31.112	230.620	159.980	83.252
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien					
Immobilien gesamt	243.511	31.112	230.620	159.980	83.252
davon eigenkapitalfinanziert	184.511	12.043	117.731	69.434	21.155
davon fremdkapitalfinanziert (Kreditvolumen)	59.000	19.069	112.889	90.546	62.097
Liquidität					
Fondsvolumen (netto)					

1 Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatsendwerten (30. September 2011 bis 30. September 2012) berechnet.

UK direkt	**Gesamt direkt**	IT indirekt	AR indirekt	CA indirekt	CL indirekt	PL indirekt	PT indirekt	US indirekt	**Gesamt indirekt**	**Gesamt**
5,4	**4,5**	14,4	8,7	78,3	28,4	15,1	4,1	6,6	**11,3**	**6,5**
–0,4	**–2,1**	–6,2	–0,7	–11,1	–21,9	–2,2	–1,4	–3,9	**–4,7**	**–2,8**
5,0	**2,4**	**8,2**	**8,0**	**67,2**	**6,5**	**12,9**	**2,7**	**2,7**	**6,6**	**3,7**
0,0	**–8,0**	–9,0	–7,3	0,0	0,0	–9,2	–16,0	–11,9	**–9,8**	**–8,5**
0,0	**–0,1**	–2,4	–0,7	41,6	–17,7	–0,6	1,6	0,0	**–1,4**	**–0,5**
0,0	**0,8**	0,0	0,0	66,6	0,0	1,4	0,0	0,0	**0,7**	**0,8**
5,0	**–4,9**	**–3,2**	**0,0**	**175,4**	**–11,2**	**4,5**	**–11,7**	**–9,2**	**–3,9**	**–4,5**
3,4	**–12,2**	**–7,0**	**–8,7**	**–138,0**	**–50,1**	**–2,2**	**–15,3**	**–44,5**	**–17,5**	**–13,6**
–81,7	**–4,0**	0,0	–28,9	605,0	–94,3	–98,1	0,0	–57,4	**–37,1**	**–12,8**
–78,3	**–16,2**	**–7,0**	**–37,6**	**467,0**	**–144,4**	**–100,3**	**–15,3**	**–101,9**	**–54,6**	**–26,4**
										0,1
										–12,3
										–12,8

UK direkt	**Gesamt direkt**	IT indirekt	AR indirekt	CA indirekt	CL indirekt	PL indirekt	PT indirekt	US indirekt	**Gesamt indirekt**	**Gesamt**
46.850	**795.325**									**795.325**
		62.494	50.361	2.543	22.073	36.792	38.660	97.305	**310.228**	**310.228**
46.850	**795.325**	62.494	50.361	2.543	22.073	36.792	38.660	97.305	**310.228**	**1.105.553**
20.860	**425.734**	39.994	23.267	–1.570	9.977	15.399	38.660	29.376	**155.103**	**580.837**
25.990	**369.591**	22.500	27.094	4.113	12.095	21.394	0	67.929	**155.125**	**524.716**
										74.309
										660.034

Bewertung

Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen. Über Beteiligungen gehaltene Immobilien werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote einbezogen. Wertschwankungen aufgrund von Währungskursänderungen sind in dieser Tabelle nicht erfasst. Sämtliche Fremdwährungspositionen wurden mit dem Devisenkurs vom 27. September 2012 umgerechnet.

Die Position Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio in Höhe von 990.113 TEUR stellen das Immobilienvermögen des TMW Immobilien Weltfonds zum 30. September 2012 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Übersicht die gutachterlichen Verkehrswerte der Immobilien angegeben. Die Differenz zwischen diesen Verkehrswerten und den in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Beteiligungswerten stellt weitere Bilanzpositionen in den Gesellschaften dar.

Die Position Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio in Höhe von 72.257 TEUR entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.

Informationen zu Wertänderungen
in TEUR [1]

	DE direkt	FI direkt	FR direkt	NL direkt	JP direkt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	240.320	30.180	222.620	148.350	77.487
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	14.469	2.010	15.550	11.707	4.997
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	920	0	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen	12.852	0	1.336	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	–18.080	–3.030	–19.540	–20.470	–15.724
Sonstige negative Wertänderungen [2]	–601	0	–1.336	0	0
Wertänderungen durch latente Steuern	0	0	3.786	2.149	364
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	**–17.160**	**–3.030**	**–19.540**	**–20.470**	**–15.724**
Sonstige Wertänderungen insgesamt [3]	**12.251**	**0**	**3.786**	**2.149**	**364**

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

Die Positiven/Negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten und betragen insgesamt – 102.158 TEUR. Die positive Wertänderung in Höhe von 920 TEUR betrifft das direkt gehaltene Objekt „Arte Fabrik" in München, Deutschland. Die negativen Nachbewertungen mit einem Gesamtwert von – 103.078 TEUR betreffen mit – 76.844 TEUR die restlichen direkt gehaltenen Objekte des Fonds; darüber hinaus wurden sämtliche Verkehrswerte der Immobilien in den Beteiligungen mit insgesamt – 26.234 TEUR abgewertet.

Die Sonstigen positiven Wertänderungen in Höhe von 14.188 TEUR sowie die Sonstigen negativen Wertänderungen in Höhe von – 6.143 TEUR resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind Einwertungsgewinne und -verluste auf Grundstücke und Gebäude.

Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne werden separat in der Position Wertänderungen durch latente Steuern ausgewiesen. Insgesamt ergab sich im Berichtszeitraum durch die Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern eine positive Veränderung von 6.781 TEUR.

Die Position Sonstige Wertänderungen insgesamt in Höhe von 14.826 TEUR beinhaltet alle sonstigen positiven/negativen Wertänderungen sowie die Wertänderungen durch latente Steuern.

Gesamt direkt	IT indirekt	AR indirekt	PL indirekt	PT indirekt	US indirekt	**Gesamt indirekt**	**Gesamt**
718.957	57.730	49.920	36.010	33.860	93.636	**271.156**	**990.113**
48.733	4.795	5.456	2.986	3.089	7.198	**23.524**	**72.257**
920	0	0	0	0	0	**0**	**920**
14.188	0	0	0	0	0	**0**	**14.188**
– 76.844	– 5.630	– 3.652	– 3.390	– 5.200	– 8.362	**– 26.234**	**–103.078**
– 1.937	0	0	0	– 1.000	– 3.206	**– 4.206**	**– 6.143**
6.299	0	– 15	497	0	0	**482**	**6.781**
– 75.924	**– 5.630**	**– 3.652**	**– 3.390**	**– 5.200**	**– 8.362**	**– 26.234**	**–102.158**
18.550	**0**	**– 15**	**497**	**– 1.000**	**– 3.206**	**– 3.724**	**14.826**

Vermietung

Nutzungsarten der Fondsimmobilien [1]

in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages

	DE direkt [2]	FI direkt [2]	FR direkt [2]	NL direkt [2]	JP direkt [2]
Büro	49,3	70,7	91,9	90,8	–
Handel/Gastronomie	11,3	5,3	2,2	–	97,0
Hotel	24,9	–	–	–	–
Lager	–	–	0,9	–	–
Wohnen	–	–	–	0,7	3,0
Freizeit	9,1	16,0	–	–	–
Kfz-Stellplätze	2,1	8,0	5,0	8,0	–
Andere	3,3	–	–	0,5	–

1 Liegenschaften im Zustand der Bebauung werden erstmals 12 Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten einbezogen
2 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 [1]

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

	DE direkt [2]	FI direkt [2]	FR direkt [2]	NL direkt [2]	JP direkt [2]
Leerstand Büro	–	4,5	56,9	5,5	–
Leerstand Handel/Gastronomie	0,2	–	2,0	–	–
Leerstand Hotel	–	–	–	–	–
Leerstand Lager	–	–	0,8	–	–
Leerstand Wohnen	–	–	–	0,1	–
Leerstand Freizeit	–	–	–	–	–
Leerstand Kfz-Stellplätze	–	–	4,6	0,6	–
Leerstand Andere	–	–	–	–	–
Vermietungsquote	**99,8**	**95,5**	**35,7**	**93,8**	**100,0**

1 Liegenschaften im Zustand der Bebauung werden erstmals 12 Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten einbezogen
2 Bezogen auf den Jahres-Bruttosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land
3 Bezogen auf den gesamten Jahres-Bruttosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien
4 Bezogen auf den Jahres-Bruttosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen) im einzelnen Land
5 Bezogen auf den gesamten Jahres-Bruttosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)
6 Bezogen auf den gesamten Jahres-Bruttosollmietertrag des Fonds

Stand 30. September 2012

Gesamt direkt [3]	IT indirekt [4]	AR indirekt [4]	PL indirekt [4]	PT indirekt [4]	US indirekt [4]	**Gesamt indirekt** [5]	**Gesamt** [6]
70,2	–	94,9	15,2	92,2	69,4	**54,6**	**64,5**
16,3	61,1	3,2	–	4,4	28,1	**23,0**	**18,7**
4,5	–	–	–	–	–	**–**	**2,8**
0,3	–	0,6	82,8	–	–	**12,0**	**4,6**
0,4	–	–	–	–	–	**–**	**0,3**
2,5	38,9	–	–	–	–	**8,7**	**4,8**
4,9	–	1,3	–	–	–	**0,3**	**3,3**
0,9	–	–	2,0	3,4	2,5	**1,4**	**1,0**

Stand 30. September 2012

Gesamt direkt [3]	IT indirekt [4]	AR indirekt [4]	PL indirekt [4]	PT indirekt [4]	US indirekt [4]	**Gesamt indirekt** [5]	**Gesamt** [6]
19,7	–	–	–	84,3	–	**10,7**	**16,2 3**
0,7	7,3	–	–	–	0,8	**1,9**	**1,1**
–	–	–	–	–	–	**–**	**–**
0,3	–	–	–	–	–	**–**	**0,2**
0,1	–	–	–	–	–	**–**	**–**
–	–	–	–	–	–	**–**	**–**
1,6	–	–	–	–	–	**–**	**0,9**
–	–	–	–	3,7	–	**0,5**	**0,2**
77,6	**92,7**	**100,0**	**100,0**	**12,0**	**99,2**	**86,9**	**81,3**

Restlaufzeiten der Mietverträge [1, 2]

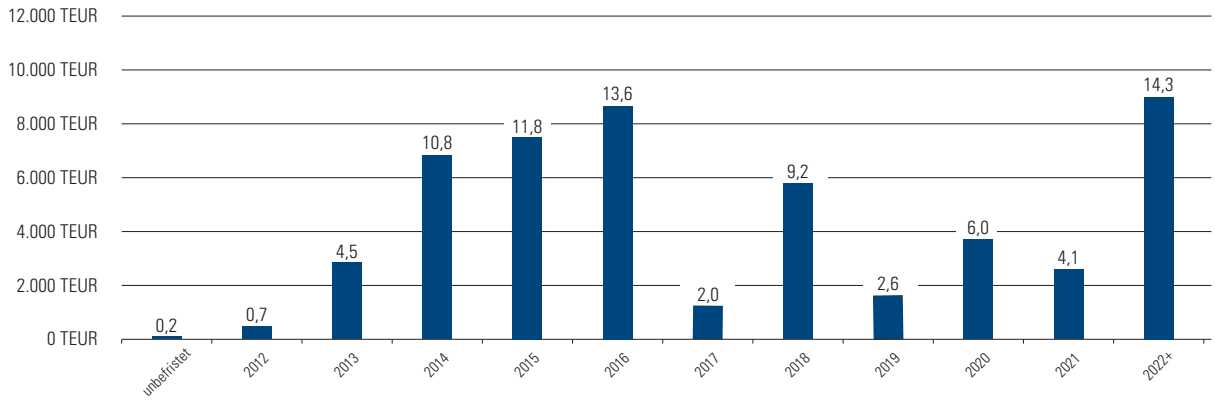
in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrags

	DE direkt [3]	FI direkt [3]	FR direkt [3]	NL direkt [3]	JP direkt [3]
unbefristet	–	–	–	–	–
2012	–	–	–	0,7	2,0
2013	0,7	–	4,8	3,8	–
2014	–	46,3	–	32,6	–
2015	15,4	–	–	33,3	12,1
2016	38,9	32,0	–	0,4	77,2
2017	3,2	–	–	0,8	–
2018	–	–	18,2	–	–
2019	9,5	16,0	1,0	–	8,7
2020	–	–	5,7	3,0	–
2021	–	–	–	18,5	–
2022+	32,3	–	–	0,9	–

1 Liegenschaften im Zustand der Bebauung werden erstmals 12 Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten einbezogen
2 Die Summe der Prozentzahlen zu den Restlaufzeiten in jeder Spalte ergibt nur dann 100,0 %, wenn in dieser Spalte keine Leerstände ausgewiesen werden.
3 Bezogen auf den Jahres-Nettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land
4 Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien
5 Bezogen auf den Jahres-Nettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen) im einzelnen Land
6 Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)
7 Bezogen auf den gesamten Jahres-Nettosollmietertrag des Fonds

Restlaufzeiten der Mietverträge gesamt

in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages



Stand 30. September 2012

Gesamt direkt [4]	IT indirekt [5]	AR indirekt [5]	PL indirekt [5]	PT indirekt [5]	US indirekt [5]	**Gesamt indirekt** [6]	**Gesamt** [7]
–	2,3	–	–	–	–	**0,5**	**0,2**
0,5	2,5	2,1	–	–	0,4	**1,1**	**0,7**
2,8	10,3	23,3	–	–	0,7	**7,4**	**4,5**
13,2	6,2	21,9	–	–	2,5	**6,7**	**10,8**
15,2	11,9	–	–	4,4	9,6	**6,0**	**11,8**
19,5	3,5	–	–	–	9,6	**3,5**	**13,6**
0,8	9,3	–	–	7,7	2,7	**3,9**	**2,0**
5,5	3,8	1,0	100,0	–	–	**15,5**	**9,2**
4,1	–	–	–	–	–	**–**	**2,6**
2,7	–	51,7	–	–	2,9	**11,7**	**6,0**
6,0	3,5	–	–	–	–	**0,8**	**4,1**
6,1	39,0	–	–	–	70,5	**28,6**	**14,3**

„Orbital Science Campus“, Dulles, USA

Überblick der zehn größten Mieter

in % auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrages

	Name	Objektname	Branche	Jahres-Nettosoll-mietertrag in % des Gesamtportfolios
1.	Orbital Sciences Corp.	„Orbital Sciences Campus“	Technologie- und Softwareunternehmen	9,0
2.	Barneys Japan Co. Ltd.	„Yamashita-cho“	Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	8,3
3.	Gemeente Rotterdam	„Europoint III“	Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	8,3
4.	Raben Polska Sp.z o.o.	„Logistikzentrum Gadki“, „Logistikzentrum Grodzisk“	Automobil und Transport	6,6
5.	Deloitte SE	„Crystal Tower“	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	6,1
6.	Deutsche Bahn AG	„Karlstraße“	Automobil und Transport	5,4
7.	Royal KPN N.V.	„Kromme Schaft“	Versorger und Telekommunikation	4,8
8.	Banco Itaú	„Colonos Plaza“	Banken, banknahe Mieter, Finanzdienstleister	4,6
9.	Eurogroup Consulting France S.A.	„Tour Vista“	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	4,4
10.	Sol Melià Deutschland	„Hotel am Hofgarten“	Hotel und Gastronomie	3,6

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

in %

Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	15,2
Automobil und Transport	14,5
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	13,8
Technologie- und Softwareunternehmen	11,4
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	9,6
Banken, banknahe Mieter, Finanzdienstleister	7,8
Versorger und Telekommunikation	6,6
Medien und Unterhaltung	6,1
Hotel und Gastronomie	4,9
Bauunternehmen	2,9
Sonstige Branchen	7,1

1 Die Mieteinnahmen aller Top-3-Mieter (je Objekt) entsprechen 84,6 % des Jahres-Nettosollmietertrages des TMW Immobilien Weltfonds.

Leerstandsübersicht nach Objekten [1, 2]

in %

Objektname	Leerstandsquote Objekt	Leerstandsquote auf Fondsbasis
„Hotel am Hofgarten“	0,4	0,0
„Karlstraße“	0,0	0,0
„Arte Fabrik“	0,5	0,0
„Emerald“	4,5	0,2
„Qualis“	100,0	10,1
„L'Avancée B“	14,0	0,3
„Tour Vista“	25,7	1,8
„Crystal Tower“	3,0	0,2
„Koningshof“	30,6	1,0
„Europoint III“	0,0	0,0
„Kromme Schaft“	0,0	0,0
„Jingumae“	0,0	0,0
„Yamashita-cho“	0,0	0,0
„Centro Meridiana“	7,3	0,6
„Espace“, „Explorer“	88,0	4,4
„Colonos Plaza“	0,0	0,0
„Logistikzentrum Gadki“, „Logistikzentrum Grodzisk“	0,0	0,0
„Orbital Sciences Campus“	0,0	0,0
„Rolling Acres Plaza“	3,1	0,1
Gesamt		**18,7**

1 Liegenschaften im Zustand der Bebauung werden erstmals 12 Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten einbezogen
2 Alle Darstellungen auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

„Colonos Plaza“, Buenos Aires, Argentinien

Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds

	30. September 2012	30. September 2011	30. September 2010	30. September 2009	
Immobilien	**718.957**	894.911	891.373	866.196	TEUR
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	**161.683**	211.937	238.658	238.059	TEUR
Liquiditätsanlagen	**52.736**	73.809	100.057	187.329	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	**59.327**	75.327	92.555	122.653	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen [1]	**– 391.536**	– 531.031	– 560.289	– 409.175	TEUR
Fondsvermögen	**601.167**	724.953	762.354	1.005.062	TEUR
Nettomittelab-/-zufluss im Berichtszeitraum	–	–	– 192.904	– 39.884	TEUR
Umlaufende Anteile	**15.106.111**	15.106.111	15.106.111	18.671.580	Stück
Anteilwert	**39,80**	47,99	50,47	53,83	EUR
Ausschüttung je Anteil	**0,26**	2,30	2,00	2,00	EUR
Tag der Ausschüttung	**9. Januar 2013**	11. Januar 2012	12. Januar 2011	13. Januar 2010	

1 Darin sind Rückstellungen für latente Steuern für das Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von 3.116 TEUR enthalten.

„Sumatrakontor“, Hamburg, Deutschland

Entwicklung der Renditen

	Geschäftsjahr 2011/2012	Geschäftsjahr 2010/2011	Geschäftsjahr 2009/2010	Geschäftsjahr 2008/2009	
I. Immobilien					
Bruttoertrag [1]	**6,5**	6,1	7,0	7,0	%
Bewirtschaftungsaufwand [1]	**– 2,8**	– 1,6	– 1,8	– 1,4	%
Nettoertrag [1]	**3,7**	**4,5**	**5,2**	**5,6**	%
Wertänderungen (ohne latente Steuern) [1]	**– 8,5**	– 2,3	– 4,6	– 1,5	%
Ausländische Ertragssteuern [1]	**– 0,5**	– 0,6	– 0,4	– 0,3	%
Ausländische latente Steuern [1]	**0,8**	0,2	0,4	– 0,2	%
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	**– 4,5**	**1,8**	**0,6**	**3,6**	%
Ergebnis nach Darlehensaufwand [2]	**– 13,6**	**– 0,3**	**– 2,2**	**3,0**	%
Währungsänderung [2]	**– 12,8**	– 0,2	– 0,2	0,9	%
Gesamtergebnis in Fondswährung [2]	**– 26,4**	**– 0,5**	**– 2,4**	**3,9**	%
II. Liquidität [3]	**0,1**	**5,7**	**1,1**	**2,6**	%
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [4]	**– 12,3**	**0,1**	**– 1,9**	**3,6**	%
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Rendite)	**– 12,8**	**– 1,0**	**– 2,7**	**2,9**	%

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

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

„Qualis", Bagnolet (Paris), Frankreich

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Oktober 2011 bis zum 30. September 2012

		EUR	EUR	**EUR**
I.	**Fondsvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres**			**724.952.870,77**
	Ausschüttung für das Vorjahr			**– 34.744.055,30**
	Ordentlicher Nettoertrag			**13.025.048,71**
	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			**– 7.619.430,35**
	bei Immobilien		– 7.406.231,46	
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 213.198,89	
	Realisierte Gewinne			**5.374.785,11**
	Realisierte Verluste			**– 28.806.592,97**
	Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste [1]			**– 76.512.476,70**
	Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne		12.694.710,29	
	bei Immobilien	11.947.615,94		
	(davon in Fremdwährung [2]	8.665.560,83)		
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	747.094,35		
	(davon in Fremdwährung [2]	747.094,35)		
	Wertveränderung der nicht realisierten Verluste		– 89.207.186,99	
	bei Immobilien	– 59.630.766,48		
	(davon in Fremdwährung [2]	– 15.359.784,60)		
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	– 29.576.420,51		
	(davon in Fremdwährung [2]	– 25.953.996,55)		
	Währungskursveränderungen			**5.496.750,75**
	Auswirkung der Änderung der Wechselkurse	15.692.633,67		
	Ergebnis aus Devisentermingeschäften	– 10.195.882,92		
II.	**Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres**			**601.166.900,01**

1 Die Netto-Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Immobilien und Beteiligungen beinhalten die Zuführung zu Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne in Höhe von 3.116 TEUR.
2 Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Im Berichtszeitraum entfallen die Fremdwährungspositionen auf die unter der Vermögensaufstellung auf Seite 42 angegebenen Währungen.

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Fondsvermögens:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2012

	Europa	Asien	Nordamerika	Lateinamerika
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immobilien (siehe Seite 48 – 55)				
1. Geschäftsgrundstücke	641.470.000,00	77.487.418,67	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung				
Summe der Immobilien				
(insgesamt in Fremdwährung				
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seite 55 – 59)				
1. Mehrheitsbeteiligungen	69.948.993,50	0,00	43.181.633,21	48.551.878,18
(davon in Fremdwährung				
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
(insgesamt in Fremdwährung				
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 64)				
1. Bankguthaben	44.297.970,73	8.438.235,18	206,08	0,00
(davon in Fremdwährung				
Summe der Liquiditätsanlagen				
(insgesamt in Fremdwährung				
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	8.944.266,83	15.158,13	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	19.491.000,00	0,00	0,00	5.950.224,42
(davon in Fremdwährung				
3. Zinsansprüche	2.719.185,85	0,00	0,00	553.701,48
(davon in Fremdwährung				
4. Anschaffungsnebenkosten				
bei Immobilien	11.953.615,30	0,00	0,00	0,00
bei Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	184.280,46
(davon in Fremdwährung				
5. Andere	5.517.819,18	86.017,64	3.625.126,33	286.956,69
(davon in Fremdwährung				
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände				
(insgesamt in Fremdwährung				
I. – IV. Summe	804.342.851,39	86.026.829,62	46.806.965,62	55.527.041,23
(insgesamt in Fremdwährung				

Gesamt EUR	Gesamt (FW)	Gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
718.957.418,67			119,6
	77.487.418,67)		
		718.957.418,67	**119,6**
	77.487.418,67)		
161.682.504,89			26,8
	107.255.884,95)		
		161.682.504,89	**26,8**
	107.255.884,95)		
52.736.411,99			
	9.674.681,68)		
		52.736.411,99	**8,8**
	9.674.681,68)		
8.959.424,96			
	709.155,92)		
25.441.224,42			
	5.950.224,42)		
3.272.887,33			
	860.731,73)		
11.953.615,30			
184.280,46			
	184.280,46)		
9.515.919,84			
	4.161.947,75)		
		59.327.352,31	**9,9**
	11.866.340,28)		
992.703.687,86		**992.703.687,86**	**165,1**
	206.284.325,58)		

	Europa	Asien	Nordamerika	Lateinamerika
	EUR	EUR	EUR	EUR
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten	261.106.000,00	38.743.709,34	10.549.015,04	24.960.174,07
(davon in Fremdwährung				
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	2.550.000,00	0,00	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung				
3. Grundstücksbewirtschaftung	12.249.167,29	5.672.319,25	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung				
4. anderen Gründen	8.810.943,97	304.891,80	476.359,74	0,01
(davon in Fremdwährung				
Summe der Verbindlichkeiten				
(insgesamt in Fremdwährung				
VI. Rückstellungen	24.331.380,51	53.029,83	485.790,88	1.244.006,12
(davon in Fremdwährung				
(insgesamt in Fremdwährung				
V. – VI. Summe	309.047.491,77	44.773.950,22	11.511.165,66	26.204.180,20
(insgesamt in Fremdwährung				
VII. Fondsvermögen				

Anteilwert (EUR)	39,80
Umlaufende Anteile (Stück)	15.106.111

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

Devisenkurse per 27.09.2012

Chilenischer Peso	1 EUR =	605,46298	CLP
Unidad de Fomento	1 EUR =	0,02680	UF
US-Dollar	1 EUR =	1,28685	USD
Schweizer Franken	1 EUR =	1,20835	CHF
Argentinischer Peso	1 EUR =	6,03533	ARS
Britisches Pfund	1 EUR =	0,79394	GBP
Japanischer Yen	1 EUR =	99,95171	JPY
Kanadischer Dollar	1 EUR =	1,26496	CAD
Polnischer Zloty	1 EUR =	4,14449	PLN

Gesamt EUR	Gesamt (FW)	Gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
335.358.898,45			
	74.252.898,45)		
2.550.000,00			
	0,00)		
17.921.486,54			
	6.178.849,82)		
9.592.195,52			
	977.351,38)		
		365.422.580,51	**60,8**
	81.409.099,65)		
26.114.207,34			
	1.892.263,91)		
	1.892.263,91)	**26.114.207,34**	**4,3**
391.536.787,85		**391.536.787,85**	**65,1**
	83.301.363,56)		
		601.166.900,01	**100,0**

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 zählen die Immobilien in den USA und Kanada, zu Lateinamerika eine Immobilie in Argentinien und zu Asien die Immobilien in Japan. Alle anderen Objekte des TMW Immobilien Weltfonds befinden sich in Europa.

Fondsvermögen

Das Nettofondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr 2011/2012 von 724.953 TEUR um 123.786 TEUR auf 601.167 TEUR. Bei einem Anteilumlauf von 15.106.111 Stück errechnet sich zum 30. September 2012 ein Anteilwert in Höhe von 39,80 EUR.

Immobilien

Zum Stichtag werden insgesamt 12 Geschäftsgrundstücke und zwei gemischt genutzte Grundstücke mit einem Gesamtwert von 718.957 TEUR direkt gehalten. Nähere Informationen dazu sind dem Kapitel „Immobilienverzeichnis“ (Seite 48 bis 59) zu entnehmen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum verringerte sich das Beteiligungsvermögen im Vergleich zum 30. September 2011 von 211.937 TEUR um 50.254 TEUR auf 161.683 TEUR. Die Zusammensetzung im Einzelnen ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Beteiligung zum 30.09.2012 in TEUR
Sociedad de Inversiones Immobiliarias del Puerto S.A.	Buenos Aires, Argentinien	46.610
TMW Weltfonds Loudoun L.P.	Delaware, USA	39.125
Raptor S.r.l.	Mailand, Italien	36.803
Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários, S.A.	Quinta da Fonte, Portugal	17.624
Simona Investments Sp.z o.o.	Warschau, Polen	15.613
TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P.	Delaware, USA	3.619
TMW Inmobiliaria Ltd.	Santiago de Chile, Chile	1.942
TMW Weltfonds Canada 1 L.P.	Ontario, Kanada	437
EuroSelect Pfäffikon SZ AG	Pfäffikon, Schweiz	– 90
Gesamt		**161.683**

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 52.736 TEUR (8,8 %) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Nähere Informationen dazu sind im Kapitel „Bestand der Liquidität" auf Seite 64 zu finden.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt 59.327 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 8.959 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 1.263 TEUR sowie aus Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 7.422 TEUR zusammen. Daneben bestehen offene Forderungen an die Hausverwaltung in Großbritannien in Höhe von 274 TEUR. Die von den Mietern erhaltenen Vorauszahlungen auf Mieten und Betriebskosten in Höhe von 8.975 TEUR sind in der Position V (Abs. 3. „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung") enthalten.

Im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr verringerten sich die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften von 36.504 TEUR um 11.063 TEUR auf 25.441 TEUR. Wesentliche Gründe liegen in der Rückführung des Darlehens für die Immobilien-Gesellschaft „TMW Weltfonds Canada 1 L.P.", Ontario, Kanada, in Höhe von 11.389 TEUR. Weitere Gesellschafterdarlehen bestehen für die Gesellschaft „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A." in Lissabon, Portugal, in Höhe von 19.491 TEUR sowie für die Gesellschaft „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A." in Buenos Aires, Argentinien, in Höhe von 5.950 TEUR.

Zum Stichtag betragen die Zinsansprüche insgesamt 3.273 TEUR. Sie setzen sich aus Zinsforderungen gegenüber Banken (55 TEUR) sowie gegenüber Immobilien-Gesellschaften (3.218 TEUR) zusammen. Von diesen betreffen die Immobilien-Gesellschaft in Portugal 2.331 TEUR, in Argentinien 554 TEUR, in der Schweiz 307 TEUR und die Gesellschaft in Italien 26 TEUR.

Die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien betragen 11.954 TEUR und betreffen die Immobilien „Hotel am Hofgarten" in Düsseldorf, „Sumatrakontor" in Hamburg sowie in Frankreich die Immobilien „L'Avancée B" in Créteil und „Qualis" in Bagnolet. Die Anschaffungsnebenkosten für Beteiligungen betreffen mit 184 TEUR die Gesellschaft „TMW Inmobiliaria Ltd." in Santiago de Chile.

Die Position Andere in Höhe von 9.516 TEUR umfasst Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte über 511 TEUR sowie Forderungen aus dem Kauf bzw. Verkauf von Immobilien in Höhe von 576 TEUR. Ferner bestehen Forderungen aus Verwaltungskosten in Höhe von 3.735 TEUR und Forderungen an das Finanzamt über 4.694 TEUR. Weitere Informationen zur Währungssicherung können den Kapiteln „Währungsrisiken und Währungssicherung" sowie „Bestand der Liquidität" auf den Seiten 23 und 64 entnommen werden.

Verbindlichkeiten

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten verringerte sich im Geschäftsjahr 2011/2012 von 516.995 TEUR um 149.072 TEUR auf 365.423 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 335.359 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 19 bis 22 zu entnehmen.

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

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung über 17.921 TEUR setzt sich aus Mietabgrenzungen in Höhe von 1.848 TEUR und Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 7.098 TEUR zusammen. Des Weiteren sind Verbindlichkeiten wegen Mietkautionszahlungen über 5.255 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus noch nicht bezahlten Rechnungen für Betriebskosten in Höhe von 3.720 TEUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen betragen zum Stichtag insgesamt 9.592 TEUR. Darin sind insbesondere Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken des ausländischen Immobilienvermögens durch Devisentermingeschäfte (4.885 TEUR) enthalten. Weiterhin bestehen Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen über 1.825 TEUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 442 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Fondsverwaltung und der Depotbank über 891 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 1.549 TEUR und resultieren aus der laufenden Bewirtschaftung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

Rückstellungen

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen beträgt zum 30. September 2012 26.114 TEUR und enthält mit 21.601 TEUR größtenteils sonstige Rückstellungen, von denen 18.992 TEUR auf Rückstellungen für Anschaffungsnebenkosten und 2.500 TEUR auf Rückstellungen im Zusammenhang mit einem ausländischen Steuersteit entfallen. Zusätzlich wurden 109 TEUR für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten zurückgestellt. Außerdem bestehen Steuerrückstellungen in Höhe von 1.397 TEUR auf noch zu zahlende Ertragsteuern für im Ausland erzielte Einkommen. Rückstellungen für latente Steuern auf zukünftige Veräußerungsgewinne von im Ausland gelegenen Immobilien betragen zum Stichtag 3.116 TEUR.

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

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

Die Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 3.116 TEUR betreffen mit 2.702 TEUR die direkt gehaltenen Objekte in Frankreich. Die Rückstellungen für die indirekt über Beteiligungen gehaltenen Immobilien betragen für die Objekte in Argentinien 306 TEUR sowie für das Objekt in Polen 108 TEUR.

Zusätzlich werden Rückstellungen für latente Steuern innerhalb der Beteiligung in Italien gebildet. Für die Immobilien-Gesellschaft „Raptor S.r.l." in Italien bestehen Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 3.090 TEUR. Bei einem Verkauf dieser Beteiligung geht das Fondsmanagement davon aus, dass aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen bei Immobilienan- und -verkäufen in Italien die Immobilien-Gesellschaft als Ganzes veräußert wird. Das Fondsmanagement rechnet daher mit einer Belastung in Höhe von 50 % der latenten Steuern.

„Centro Meridiana", Bologna, Italien

„Emerald“, Helsinki, Finnland

Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 – 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
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			–
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–
		Handel/ Gastronomie	2,0
		Hotel	97,3
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz-Stellplätze	0,7
		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 Meliá (97 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp			Hotelgebäude mit separaten Einzelhandelsflächen
Vermietungsquote[2,3]	in %		99,6
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		16,6
Restnutzungsdauer	in Jahren		68
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		2,25
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis	in Mio. EUR		36,73
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–0,46
Verkäufer			GII Grundbesitz Investitionsgesellschaft Inselstraße mbH & Co. KG, Hamburg

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

Stand 30. September 2012

	„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
	–	Neubau	–
	86,3	–	38,5
	5,0	–	27,6
	–	–	–
	–	–	–
	–	–	–
	–	–	29,2
	1,1	–	4,7
	7,6	–	–
	Juli 2006	Oktober 2011	April 2006
	2006	2011	2005
	3.607,0	9.681,0	3.841,0
	16.130,7	22.219,9	11.091,8
	–	7.611,5	–
	Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
	Deutsche Bahn AG (87 %), Vodafone AG & Co. KG EG (8 %), REWE Markt GmbH (4 %)	–	Constantin Film (41 %), Fitness Company (24 %), Riva Pizzeria (10 %)
	Büro- und Gewerberäume	Büro-, Wohn- und Geschäftskomplex	Büro- und Einzelhandelsgebäude
	100,0	derzeit in der Vermarktung	99,5
	5,0	–	5,7
	64	80	63
	2,73	7,09	2,41
	43,25	119,10	41,24
	–3,50	–3,20	0,92
	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			
Laufende Nummer			5 „Emerald“
Lage des Grundstücks			**Finnland** 00380 Helsinki (Pitäjänmäki) Kutomotie 2
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			–
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	70,7
		Handel/ Gastronomie	5,3
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	16,0
		Kfz-Stellplätze	8,0
		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 (28 %), Peab Seicon Oy (20 %), Readers Digest (27 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp			Bürogebäude
Vermietungsquote[2,3]	in %		95,5
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		2,8
Restnutzungsdauer	in Jahren		67
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		2,01
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis	in Mio. EUR		30,18
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–3,03
Verkäufer			Peab Seicon Oy, Helsinki

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

Stand 30. September 2012

	„Qualis“	„L’Avancée B“	„Tour Vista“
	6	7	8
	Frankreich 93170 Bagnolet (Paris) 78/80/82 Avenue du Général de Gaulle	**Frankreich** 94000 Créteil (Paris) 6, rue Claude-Nicolas Ledoux	**Frankreich** 92800 Puteaux (Paris) 52–54 Quai de Dion Bouton
	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
	–	–	–
	86,0	100,0	100,0
	3,8	–	–
	–	–	–
	–	–	–
	1,6	–	–
	–	–	–
	8,6	–	–
	–	–	–
	Februar 2008	Dezember 2007	Februar 2007
	2010	2009	1972/2004–2007
	2.252,0	4.037,0	6.993,0
	26.942,0	5.728,0	16.777,3
	–	–	–
	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
	–	Aprolis (48 %), Valeo S.A. (24 %), Mutuelle Générale de l’Education Nationale (15 %)	Eurogroup (84 %), SAS Progress Software (16 %)
	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude
	0,0	86,0	74,3
	Keine Vermietung	6,8	4,6
	69	68	55
	7,11	1,11	7,32
	95,69	15,99	110,94
	–5,63	–	–13,91
	SCI GEHE Tour Gallieni 1 (Groupe Hoche Espais), Paris	Groupe Lazard, Paris	Dixence SAS, Paris (Group Sogelym Steiner)

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer			9 „Crystal Tower“
Lage des Grundstücks			**Niederlande** 1043 DP Amsterdam Orlyplein 10
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			–
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	93,0
		Handel/ Gastronomie	–
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz-Stellplätze	7,0
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			März 2008
Bau-/Umbaujahr			2000
Grundstücksgröße	in m²		2.484,0 (ohne Teileigentum)
Nutzfläche Gewerbe	in m²		20.354,7
Nutzfläche Wohnen	in m²		–
Ausstattungsmerkmale			Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter			Deloitte Holding B.V. (72 %), AKD Prinsen Van Wijmen N.V. (13 %), Tribune Media Services B.V. (2 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp			Bürogebäude
Vermietungsquote[2,3]	in %		97,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		2,3
Restnutzungsdauer	in Jahren		58
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		4,03
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis	in Mio. EUR		56,10
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–5,36
Verkäufer			KFN Property I B.V., Utrecht

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

Stand 30. September 2012

	„Koningshof"	„Kromme Schaft"	„Europoint III"
	10	11	12
	Niederlande 1062 EB/HE Amsterdam Delflandlaan 4, Schipluidenlaan 4, 6, 8	**Niederlande** 3991 AR Houten Kromme Schaft 3	**Niederlande** 3029 AD/AK Rotterdam Galvanistraat 15, Marconistraat 12 (Bürogebäude), Benjamin Franklinstraat 4, Marconistraat 20 (Parkhaus)
	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht
	–	–	–
	87,7	88,2	91,9
	–	–	–
	–	–	–
	0,5	–	–
	–	–	–
	–	–	–
	11,3	11,8	5,6
	0,5	–	2,5
	Juni 2005	Februar 2009	Oktober 2005
	1966/1998/1999, 2001/2002	2009	1975/2001–2003
	6.047,0	8.479,0	3.038,0 (Bürogebäude), 2.836,0 (Teileigentum am Parkhaus)
	13.294,9	12.593,0	31.092,0
	100,0	–	–
	Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
	Carros Magazine (19 %), Architectenbureau Cees Dam (19 %), RapidSugar B.V. (7 %)	Royal KPN NV (100 %)	Stadt Rotterdam (100 %)
	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude
	69,4	100,0	100,0
	3,9	8,4	2,8
	48	67	53
	1,92	2,11	3,64
	20,33	33,90	38,02
	–4,92	–2,30	–7,89
	Pluis Participation Group B.V., Amsterdam	LSI De Koppeling B.V., Rotterdam	White Lane Investments B.V., Amsterdam (Bürogebäude), White Europoint Parking B.V., Amsterdam (Parkhaus)

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Informationen zur Immobilie			
Laufende Nummer			13 „Jingumae“
Lage des Grundstücks			**Japan** Tokio 5–9–10 Jingumae, Shibuya-Ku
Informationen zur Beteiligung			
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft			
Beteiligungsquote	in %		
erworben am			
Gesellschaftskapital	in TEUR		
Gesellschafterdarlehen	in TEUR		
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Gemischt genutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			–
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–
		Handel/ Gastronomie	87,3
		Hotel	–
		Wohnen	12,7
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz-Stellplätze	–
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			Mai 2008
Bau-/Umbaujahr			2005
Grundstücksgröße	in m²		387,3
Nutzfläche Gewerbe	in m²		483,8
Nutzfläche Wohnen	in m²		249,4
Ausstattungsmerkmale			Klimaanlage, Lift
Hauptmieter			TUMI Japan (53 %), YK Fil (38 %), Socion Healthcare Management (9 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp			Einzelhandels- und Wohngebäude
Vermietungsquote[2,3]	in %		100,0
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		3,9
Restnutzungsdauer	in Jahren		63
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		1,05
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis	in Mio. EUR		20,66
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–6,83
Verkäufer			Jingumae Property Tokutei Mokuteki Kaisha, Tokio

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

Stand 30. September 2012

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

	„Yamashita-cho“	„Centro Meridiana“	„Espace“
	14	15	16
	Japan Yokohama 36–1/36–4 Yamashita-cho Naka-ku	**Italien** 40033 Casalecchio di Reno (Bologna)/Meridiana Via Aldo Moro 16–66, Piazza Degli Etruschi 6–40	**Portugal** 1990–084 Lisboa Parque das Nacoes, Alameda dos Oceanos, Rua do Mar Vermelho, Lot no 1 06 1 4
		Raptor S.r.l., Mailand	Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A., Quinta da Fonte
		100,00	100,00
		Oktober 2005	Februar 2008
		100,0	50,0
		–	13.240,0
	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
	–	–	–
	–	–	100,0
	100,0	61,1	–
	–	–	–
	–	–	–
	–	–	–
	–	38,9	–
	–	–	–
	–	–	–
	Mai 2008	Oktober 2005	Dezember 2010
	1993	Teileigentum 1999, Volleigentum 2003	2010
	1.351,0	19.861,0	3.724,0
	5.673,0	25.291,0	10.258,2
	–	–	–
	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
	Barneys Japan Co. Ltd. (100 %)	United Cinemas International (UCI) (24 %), Virgin Active (18 %), S.G.M. Distribuzione Spa (9 %)	Intrum Justitia Portugal (100 %)
	Einzelhandelsgebäude	Einkaufszentrum	Bürogebäude
	100,0	92,7	12,1
	3,3	6,2	0,0
	51	51	68
	3,95	4,80	2,09
	56,83	57,73	23,00
	–6,24	–5,63	–2,82
	Yokohama Motomachi Property Tokutei Mokuteki Kaisha, Tokio	Galotti SpA, Bologna	Bouygues Imobiliária S.A., Lissabon

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

Informationen zur Immobilie			„Explorer"
Laufende Nummer			17
Lage des Grundstücks			**Portugal** 1990–084 Lisboa Rua da Pólo Norte, Lot no 1 06 1 3
Informationen zur Beteiligung			
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft			Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A., Quinta da Fonte
Beteiligungsquote	in %		100,00
erworben am			Februar 2008
Gesellschaftskapital	in TEUR		50,0
Gesellschafterdarlehen	in TEUR		6.251,0
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			–
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	77,5
		Handel/ Gastronomie	12,6
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz-Stellplätze	–
		Andere	9,9
Erwerbsdatum des Grundstücks			Dezember 2010
Bau-/Umbaujahr			2010
Grundstücksgröße	in m²		1.979,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		5.253,7
Nutzfläche Wohnen	in m²		–
Ausstattungsmerkmale			Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter			Jerónimo Martins (100 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp	in %		Bürogebäude
Vermietungsquote[2,3]	in %		11,7
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		3,3
Restnutzungsdauer	in Jahren		68
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		1,00
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis	in Mio. EUR		10,86
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–2,38
Verkäufer			Bouygues Imobiliária S.A., Lissabon

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

Stand 30. September 2012

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

	„Colonos Plaza“	„Logistikzentrum Gadki“	„Logistikzentrum Grodzisk“
	18	19	20
	Argentinien C1107CCH Buenos Aires Juana Manso N° 305, Puerto Madero	**Polen** 62–023 Gadki Ulica Poznanska 71	**Polen** 05–825 Grodzisk Mazowiecki Ulica Chrzanowska 7
	Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A., Buenos Aires	Simona Investments Sp. z o.o., Warschau	Simona Investments Sp. z o.o., Warschau
	100,00	100,00	100,00
	Dezember 2007	Januar 2008	Januar 2008
	3.481,0 (21.009,2 TARS)	1.722,8 (7.140,0 TPLN)	1.722,8 (7.140,0 TPLN)
	5.950,2 (7.657,0 TUSD)	–	–
	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht	Geschäftsgrundstück
	–	–	–
	94,9	80,1	76,5
	3,2	–	–
	–	–	–
	–	–	–
	0,5	19,9	23,5
	–	–	–
	1,4	–	–
	–	–	–
	Dezember 2007	Januar 2008	Januar 2008
	2001	1995–2002	1998–2004
	4.652,0	149.624,0	79.033,0
	22.622,6	41.355,0	29.214,0
	–	–	–
	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift	Klimaanlage
	Banco Itau (47 %), AON (17 %), Nalco (12 %)	Raben Polska Sp.z o.o. (100 %)	Raben Polska Sp.z o.o. (100 %)
	Bürogebäude	Logistikimmobilie	Logistikimmobilie
	100,0	100,0	100,0
	5,1	5,3	5,3
	59	29	29
	5,46	1,73	1,25
	49,92	20,69	15,32
	–0,67	–2,24	–1,15
	Inversiones Madero I S.A. und Guillermo Javier Liberman, Panama City, Panama	Raben Logistics Spólka, Gadki	Raben Logistics Spólka, Gadki

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

Informationen zur Immobilie			„Rolling Acres Plaza“
Laufende Nummer			21
Lage des Grundstücks			**USA** The Villages, Florida 32159 600–690 US Highway 441 North
Informationen zur Beteiligung			
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft			TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P., Delaware
Beteiligungsquote	in %		99,50
erworben am			September 2006
Gesellschaftskapital	in TEUR		38,9 (50,0 TUSD)
Gesellschafterdarlehen	in TEUR		–
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			–
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–
		Handel/ Gastronomie	91,6
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz-Stellplätze	–
		Andere	8,4
Erwerbsdatum des Grundstücks			September 2006
Bau-/Umbaujahr			2005
Grundstücksgröße	in m²		79.338,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		16.005,7
Nutzfläche Wohnen	in m²		–
Ausstattungsmerkmale			–
Hauptmieter			TJ Maxx (14 %), Ross (12 %), Petco (11 %)
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Objekttyp	in %		Power-Center (Fachmarktzentrum)
Vermietungsquote[2,3]	in %		96,9
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren		4,0
Restnutzungsdauer	in Jahren		43
Gutachterliche Bewertungsmiete[2]	in Mio. EUR		2,02
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis	in Mio. EUR		23,66
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR		–2,02
Verkäufer			Morse-Sembler Villages Partnership #4, St. Petersburg

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

Stand 30. September 2012

„Orbital Sciences Campus“

22

USA
20166 Dulles (Sterling), VA
21819–21839 Atlantic Boulevard

TMW Weltfonds Loudoun L.P., Delaware
99,50
November 2007
38,9 (50,0 TUSD)
–

Geschäftsgrundstück
–
100,0
–
–
–
–
–
–
–
November 2007
2000–2001
111.890,0
31.329,5
–
Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Orbital Sciences Corporation (100 %)

Büro- und Gewerbegebäude
100,0
10,8
49
5,18
69,98
– 2,22
Boston Properties L.P., Wilmington

Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 – Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis	Anschaffungs-nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern [1]		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen [2]		Investitions-volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien								
Deutschland, Düsseldorf „Hotel am Hofgarten“	41.298	2.718	6,6	1.254	3,0	1.464	3,5	44.016
Deutschland, Frankfurt am Main „Karlstraße“	44.854	2.555	5,7	1.624	3,6	931	2,1	47.410
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) „Qualis“	100.997	7.139	7,1	394	0,4	6.745	6,7	108.136
Frankreich, Créteil (Paris) „L'Avancée B“	16.255	500	3,1	11	0,1	489	3,0	16.755
Frankreich, Puteaux (Paris) „Tour Vista“	115.537	4.256	3,7	1.631	1,4	2.625	2,3	119.793
Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“	62.493	4.930	7,9	3.905	6,2	1.024	1,6	67.423
Niederlande, Amsterdam „Koningshof“	24.096	1.979	8,2	1.493	6,2	486	2,0	26.075
Niederlande, Houten „Kromme Schaft“	35.912	2.241	6,2	20	0,1	2.221	6,2	38.153
Niederlande, Rottderdam „Europoint III“	44.900	3.571	8,0	2.695	6,0	876	2,0	48.471
Japan, Tokio „Jingumae“	19.109	1.290	6,8	70	0,4	1.219	6,4	20.399
Japan, Yokohama „Yamashita-cho“	41.917	2.264	5,4	447	1,1	1.817	4,3	44.181
Direkt gesamt	**742.472**	**49.961**		**19.620**		**30.339**		**792.433**

Indirekt gehaltene Immobilien [4]								
Italien, Mailand „Raptor S.r.l.“								
Portugal, Quinta da Fonte „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A.“								
Argentinien, Buenos Aires „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto 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								
Verkehrswert gesamt								

1 Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer
2 U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung
3 Für im Berichtsjahr direkt bzw. indirekt über Immobilien-Gesellschaften erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.
4 Für indirekt gehaltene Immobilien werden hier lediglich die zum 30.09.2012 aktivierten Anschaffungskosten für die Beteiligung auf Fondsebene gezeigt.

Stand 30. September 2012

Gutachterlicher Verkehrswert	im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert [3]
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
36.730	697	1.156	1,70	36.730
43.250				43.250
119.100	4.495	7.117	1,70	119.100
41.240				41.240
30.180				30.180
95.690	2.073	3.455	1,70	95.690
15.990	141	226	1,70	15.990
110.940				110.940
56.100				56.100
20.330				20.330
33.900				33.900
38.020				38.020
20.660				20.660
56.827				56.827
718.957				**718.957**
36.803				36.803
17.624				17.624
46.610				46.610
1.942				1.942
437				437
15.613				15.613
39.125				39.125
3.619				3.619
–90				–90
161.683				**161.683**
				880.640

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 „Explorer"	16.225	1.133	7,0	430	2,7	703	4,3	17.358
Lissabon „Espace"	31.579	2.248	7,1	865	2,7	1.383	4,4	33.827
Argentinien								
Buenos Aires, „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A."								
Buenos Aires „Colonos Plaza"	48.294	3.070	6,4	2.146	4,4	924	1,9	51.364
Polen								
Warschau, „Simona Investments Sp.z o.o",								
Grodzisk „Logistikzentrum Grodzisk"	17.666	661	3,7	5	0,0	656	3,7	18.327
Gadki „Logistikzentrum Gadki"	24.395	478	2,0	3	0,0	475	1,9	24.873
USA								
Delaware, „TMW Weltfonds Loudoun L.P."								
Dulles „Orbital Sciences Campus"	70.107	1.540	2,2	437	0,6	1.103	1,6	71.647
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	**301.356**	**11.221**		**4.204**		**7.017**		**312.577**
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 bzw. Kaufpreise aller direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

Stand 30. September 2012

	Gutachterlicher Verkehrswert	im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert [3]
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
	57.730				57.730
	10.860				10.860
	23.000				23.000
	49.920				49.920
	15.320				15.320
	20.690				20.690
	69.976				69.976
	23.660				23.660
	271.156				**271.156**
					990.113

Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 – Bestand der Liquidität

I. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

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

II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 52.736 TEUR (8,8 % des Nettofondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Davon befinden sich 7.629 TEUR auf den Bankkonten bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, von denen 2.557 TEUR auf dem „Sperrkonto" gehalten werden, 4.937 TEUR auf den laufenden Konten angelegt sind und 135 TEUR auf Kautionskonten entfallen. Weiterhin befinden sich 9.322 TEUR auf Mieteingangs- bzw. Betriebskostenkonten, 5.082 TEUR auf sonstige Kautionskonten sowie 283 TEUR auf Bankkonten bei der BNP Paribas, Paris.

Zur Optimierung des Cash-Managements werden zusätzlich Tagesgelder angelegt. Hier entfallen 18.016 TEUR auf die Bank Sarasin AG, München, 7.404 TEUR auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte, Starnberg, sowie 5.000 TEUR auf die Bethmann Bank AG, Berlin.

Per 30. September 2012 weist der TMW Immobilien Weltfonds eine Bruttoliquidität von 8,8 % aus. Nach dem Abzug der gebundenen Mittel in Höhe von 52.355 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 381 TEUR bzw. 0,1 % des Fondsvermögens.

„Arte Fabrik", München, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	**EUR**	**Anteil am Fondsvermögen in %**
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			**8.959.424,96**	**1,5**
(davon in Fremdwährung	709.155,92)			
davon Betriebskostenvorlagen		7.421.659,35		
davon Mietforderungen		1.263.387,92		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			**25.441.224,42**	**4,2**
(davon in Fremdwährung	5.950.224,42)			
3. Zinsansprüche			**3.272.887,33**	**0,5**
(davon in Fremdwährung	860.731,73)			
4. Anschaffungsnebenkosten			**12.137.895,76**	**2,1**
bei Immobilien		11.953.615,30		
bei Beteiligungen		184.280,46		
(davon in Fremdwährung	184.280,46)			
5. Andere			**9.515.919,84**	**1,6**
(davon in Fremdwährung	4.161.947,75)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		510.836,09		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			**59.327.352,31**	**9,9**
(insgesamt in Fremdwährung	11.866.340,28)			
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			**335.358.898,45**	**55,8**
(davon in Fremdwährung	74.252.898,45)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			**2.550.000,00**	**0,4**
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			**17.921.486,54**	**3,0**
(davon in Fremdwährung	6.178.849,82)			
4. anderen Gründen			**9.592.195,52**	**1,6**
(davon in Fremdwährung	977.351,38)			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		4.884.718,47		
Summe der Verbindlichkeiten			**365.422.580,51**	**60,8**
(davon in Fremdwährung	81.409.099,65)			
III. Rückstellungen			**26.114.207,34**	**4,3**
(davon in Fremdwährung	1.892.263,91)			
Fondsvermögen (EUR)			**601.166.900,01**	
Anteilwert (EUR)			**39,80**	
Umlaufende Anteile (Stück)			**15.106.111**	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

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

Devisenkurse per 27.09.2012

Chilenischer Peso	1 EUR	=	605,46298	CLP
Unidad de Fomento	1 EUR	=	0,02680	UF
US-Dollar	1 EUR	=	1,28685	USD
Schweizer Franken	1 EUR	=	1,20835	CHF
Argentinischer Peso	1 EUR	=	6,03533	ARS
Britisches Pfund	1 EUR	=	0,79394	GBP
Japanischer Yen	1 EUR	=	99,95171	JPY
Kanadischer Dollar	1 EUR	=	1,26496	CAD
Polnischer Zloty	1 EUR	=	4,14449	PLN

Vermögensaufstellung zum 30. September 2012 – Bestand der Sicherungsgeschäfte

Devisentermingeschäfte

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

Stand 30. September 2012

Geschlossene Positionen	Nominalwert (Verkauf gegen EUR) in Fremdwährung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Kauf in EUR	Realisiertes Ergebnis in EUR
Chilenischer Peso	9.549.421.214 CLP	13.712.552,00	13.529.925,22	182.626,78
	7.422.281.988 CLP	10.650.426,16	10.516.126,36	134.299,80
	9.549.421.214 CLP	13.322.295,22	14.967.744,85	–1.645.449,63
	12.450.578.786 CLP	17.369.669,07	19.515.013,76	–2.145.344,70
	22.000.000.000 CLP	34.190.690,81	34.320.400,17	–129.709,36
Chilenischer Peso gesamt	**60.971.703.202 CLP**	**89.245.633,25**	**92.849.210,35**	**–3.603.577,10**
Britisches Pfund	36.550.000 GBP	43.909.178,28	38.838.323,98	165.152,78
	–4.500.000 GBP	–4.905.701,52	0,00	0,00
Britisches Pfund gesamt	**32.050.000 GBP**	**39.003.476,76**	**38.838.323,98**	**165.152,78**
Japanische Yen	1.376.000.000 JPY	11.380.365,56	9.944.039,61	1.436.325,95
	596.000.000 JPY	4.929.286,25	4.307.156,69	622.129,55
	40.800.000 JPY	338.420,70	296.953,14	41.467,57
	–123.200.000 JPY	–1.088.146,97	–1.088.146,97	0,00
	–1.703.000.000 JPY	–15.777.283,68	–15.692.048,72	–85.234,95
Japanische Yen gesamt	**186.600.000 JPY**	**–217.358,14**	**-2.232.046,25**	**2.014.688,12**
Kanadische Dollar	9.000.000 CAD	6.037.432,08	6.737.535,56	–676.904,32
	2.200.000 CAD	1.471.571,91	1.646.953,14	–169.569,66
Kanadische Dollar gesamt	**11.200.000 CAD**	**7.509.003,99**	**8.384.488,70**	**–846.473,98**
US-Dollar	38.300.000 USD	30.291.047,14	28.265.682,66	2.025.364,48
	–2.630.100 USD	–1.811.363,64	–1.941.033,21	129.669,57
	–4.900.000 USD	–3.333.786,91	–3.615.702,48	281.915,57
	32.830.000 USD	24.781.099,03	24.425.265,98	355.833,05
US-Dollar gesamt	**63.599.900 USD**	**49.926.995,62**	**47.134.212,95**	**2.792.782,67**
Gesamt		**185.467.751,50**	**184.974.189,73**	**522.572,49**

b) Offene Positionen Devisenterminkontrakte

Stand 30. September 2012

Offene Positionen	Nominalwert (Verkauf gegen EUR) in Fremdwährung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag [1] in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
Japanische Yen	1.500.000.000 JPY	13.966.480,45	15.006.494,06	–1.040.013,61
	1.704.000.000 JPY	17.152.865,86	17.047.377,25	105.488,61
	619.500.000 JPY	6.236.033,10	6.197.682,05	38.351,05
Japanische Yen gesamt	**3.823.500.000 JPY**	**37.355.379,41**	**38.251.553,36**	**–896.173,95**
Kanadische Dollar	3.800.000 CAD	2.541.806,02	2.911.056,50	–369.250,48
Kanadische Dollar gesamt	**3.800.000 CAD**	**2.541.806,02**	**2.911.056,50**	**–369.250,48**
US-Dollar	22.361.400 USD	16.265.808,16	17.368.131,63	–1.102.323,47
	28.340.000 USD	20.867.618,46	22.007.223,40	–1.139.604,94
	7.258.650 USD	4.698.148,87	5.564.678,41	-866.529,54
US-Dollar gesamt	**57.960.050 USD**	**41.831.575,49**	**44.940.033,44**	**–3.108.457,95**
Gesamt		**81.728.760,92**	**86.102.643,30**	**–4.373.882,38**

c) Geschlossene, aber noch nicht fällige Geschäfte

Offene Positionen	Nominalwert (Verkauf gegen EUR) in Fremdwährung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag [1] in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
US-Dollar	–8.258.500 USD	–6.258.098,74	–6.414.388,86	156.290,12
	–4.490.000 USD	–3.503.433,21	–3.486.677,24	–16.755,97
	–381.350 USD	–273.565,28	–292.353,28	18.788,00
	–1.600.000 USD	–1.092.746,89	–1.226.603,50	133.856,61
	–5.120.000 USD	–3.867.069,49	–3.925.131,19	58.061,70
US-Dollar gesamt	**–19.849.850 USD**	**–14.994.913,61**	**–15.345.154,07**	**350.240,46**
Gesamt		**–14.994.913,61**	**–15.345.154,07**	**350.240,46**

1 Mit dem Devisenterminkurs zum 27.09.2012 bewertet.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

	EUR	EUR	**EUR**	**EUR**
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			**729.806,63**	
(davon in Fremdwährung	349,29)			
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt.)			**36.196,89**	
(davon in Fremdwährung	4.363,27)			
3. Sonstige Erträge			**4.802.827,12**	
(davon in Fremdwährung	2.914.692,17)			
4. Erträge aus Immobilien			**35.509.964,67**	
(davon in Fremdwährung	7.646.212,80)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			**15.039.861,36**	
(davon in Fremdwährung	15.039.861,36)			
Summe der Erträge				**56.118.656,67**
(davon in Fremdwährung	25.605.478,89)			
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			**16.480.735,75**	
a) davon Betriebskosten		5.830.000,50		
(davon in Fremdwährung	319.618,27)			
b) davon Instandhaltungskosten		4.666.981,74		
(davon in Fremdwährung	1.027.599,31)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		1.800.190,30		
(davon in Fremdwährung	800.341,49)			
d) davon sonstige Kosten		4.183.563,21		
(davon in Fremdwährung	176,05)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			**15.692,77**	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Ausländische Steuern			**3.696.969,32**	
(davon in Fremdwährung	359.107,53)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			**16.126.073,82**	
(davon in Fremdwährung	6.057.884,86)			
5. Verwaltungsvergütung			**5.782.640,62**	
6. Depotbankvergütung			**161.861,81**	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			**116.351,33**	
8. Sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB			**713.282,54**	
(davon in Fremdwährung	178.168,07)			
davon Sachverständigenkosten		322.539,58		
Summe der Aufwendungen				**43.093.607,96**
(davon in Fremdwährung	8.742.895,58)			
III. Ordentlicher Nettoertrag				**13.025.048,71**

	EUR	EUR	**EUR**	**EUR**
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Devisentermingeschäften		5.374.785,11		
(davon in Fremdwährung	5.374.785,11)			
Summe der realisierten Gewinne			**5.374.785,11**	
(davon in Fremdwährung	5.374.785,11)			
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		– 20.829.203,96		
(davon in Fremdwährung	– 20.567.909,47)			
b) aus Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		– 3.125.176,39		
(davon in Fremdwährung	– 3.125.176,39)			
c) aus Devisentermingeschäften		– 4.852.212,62		
(davon in Fremdwährung	– 4.852.212,62)			
Summe der realisierten Verluste			**– 28.806.592,97**	
(davon in Fremdwährung	– 28.545.298,48)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**– 23.431.807,87**
V. Ergebnis des Geschäftsjahres				**– 10.406.759,16**

Gesamtkostenquote	**1,1 %**
Transaktionsabhängige Vergütung	**0,4 %**
Transaktionskosten	**2.307 TEUR**

„Espace & Explorer“, Lissaabon, Portugal

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen betragen insgesamt 766 TEUR und resultieren größtenteils aus Zinsen für Bankguthaben in Deutschland.

Sonstige Erträge in Höhe von 4.803 TEUR wurden überwiegend aus Darlehenszinsen über 2.113 TEUR im Rahmen der Gesellschafterdarlehen an die portugiesische Gesellschaft mit 1.244 TEUR, an die Gesellschaft in Argentinien mit 588 TEUR und an die kanadische Beteiligungsgesellschaft mit 281 TEUR erzielt. Des Weiteren beinhaltet diese Position Erträge aus Verzugszinsen aus einer Projektentwicklung („Sumatrakontor", Hamburg) in Höhe von 5 TEUR. Unter anderem sind Erträge aus Steuerrückerstattungen in Kanada, Argentinien und den USA in Höhe von insgesamt 1.847 TEUR vereinnahmt worden. Zudem wurden sonstige Erträge aus der Rückstellungsauflösung für drohende Rechtsstreitigkeiten (784 TEUR) sowie für Instandhaltung in den Niederlanden (54 TEUR) erzielt.

Die Erträge aus Immobilien sind im Vergleich zum Vorjahr um 6.666 TEUR auf nun 35.510 TEUR gesunken. Mit 12.301 TEUR entfällt der größte Teil der Erträge auf die Niederlande, gefolgt von Deutschland mit 9.325 TEUR und Japan mit 5.263 TEUR. Des Weiteren verteilen sich die Mieterträge auf Frankreich (4.134 TEUR), Großbritannien (2.384 TEUR) und Finnland (2.103 TEUR).

Die Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 15.040 TEUR betreffen Ertragsausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften in Chile mit 9.995 TEUR, in den USA mit 2.028 TEUR, in Kanada mit 1.851 TEUR sowie in Argentinien mit 1.166 TEUR.

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

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von insgesamt 16.481 TEUR beinhalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und Sonstige Kosten.

Per Saldo wurde das Fondsvermögen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit nicht umlegbaren Betriebskosten in Höhe von 5.830 TEUR belastet.

Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 4.667 TEUR bezieht sich auf die laufende Instandhaltung der direkt gehaltenen Immobilien und dabei auf die Immobilien in Deutschland (1.135 TEUR), Japan (1.028 TEUR), den Niederlanden (451 TEUR) und Frankreich (53 TEUR). Zusätzlich wurden 2.000 TEUR für Mieterausbauten im direkt gehaltenen Objekt „Qualis" berücksichtigt.

In den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 1.800 TEUR sind im Wesentlichen Kosten der Hausverwaltung in Höhe von 1.465 TEUR, Beratungskosten in Höhe von 306 TEUR sowie Kosten des Geldverkehrs in Höhe von 29 TEUR.

Die Sonstigen Kosten von insgesamt 4.184 TEUR bestehen aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer in Höhe von 2.827 TEUR, aus Kosten der Neuvermietung in Höhe von 1.288 TEUR sowie aus übrigen Aufwendungen in Höhe von 69 TEUR.

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

Der Posten Ausländische Steuern beträgt insgesamt 3.697 TEUR und setzt sich aus Ertragsteuern für die Niederlande, Frankreich, Italien, Japan, die Schweiz und Kanada (insgesamt 3.225 TEUR) sowie aus Quellensteuern in Portugal, Japan, Kanada und Chile von gesamt 472 TEUR zusammen.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 16.126 TEUR resultieren aus den Kosten der Fremdfinanzierung in Frankreich (4.288 TEUR), den Niederlanden (3.483 TEUR), Großbritannien (1.619 TEUR), Deutschland (1.500 TEUR), Japan (1.492 TEUR) sowie Finnland (797 TEUR). Des Weiteren sind Zinsaufwendungen für die Finanzierung von Beteiligungen im Ausland entstanden. Sie betragen für die Beteiligung in Argentinien 1.456 TEUR, die Beteiligungen in den USA 818 TEUR und die kanadische Beteiligung 673 TEUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens über 6.774 TEUR gemäß § 12 Abs. 1, 4 und 5 BVB bestehen aus der Vergütung an die Fondsverwaltung, der Depotbankvergütung, den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, den Sachverständigenkosten sowie aus Sonstigen Aufwendungen.

Die Vergütung der Fondsverwaltung wurde mit 5.783 TEUR direkt dem Fonds und mit 764 TEUR den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften belastet. Dabei entfielen insgesamt 281 TEUR auf die Gesellschaften in den USA, 235 TEUR auf die Immobilien-Gesellschaft in Italien, 136 TEUR auf die Gesellschaft in Portugal, 99 TEUR auf die Gesellschaft in Polen und 13 TEUR auf die Gesellschaft in Kanada. Dies entspricht zusammen 0,88 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, welcher aus den Werten am Ende eines jeden Monats im Berichtszeitraum ermittelt wird.

Die Depotbankvergütung beläuft sich auf 162 TEUR und wurde im Rahmen der vertraglichen Grenzen bemessen.

Im Rahmen von Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind Aufwendungen in Höhe von 116 TEUR angefallen.

Die Sonstigen Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB in Höhe von 713 TEUR setzen sich aus Sachverständigenkosten (322 TEUR), diversen Beratungskosten (309 TEUR) sowie Gebühren für Devisentermingeschäfte (82 TEUR) zusammen.

Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von 13.025 TEUR ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Realisierte Gewinne

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

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Gewinne aus Devisentermingeschäften für im Ausland gelegene Immobilien in Höhe von 5.375 TEUR realisiert.

Realisierte Verluste

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt und betragen für das abgelaufene Geschäftsjahr 28.807 TEUR. Dabei handelt es sich um Veräußerungsverluste aus Verkäufen sowie Devisentermingeschäften für Immobilien.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten durch den Verkauf des Objektes „85 Fleet Street“ in London, Großbritannien Verluste in Höhe von 20.568 TEUR und durch den Verkauf des Objektes „L´Avancée A“ in Creteil, Frankreich Verluste in Höhe von 262 TEUR hingenommen werden.

Ferner stehen den Gewinnen in der Beteiligung „TMW Inmobiliaria Ltd.“ auf Ebene des Fonds Verluste aus Verkaufsgebühren (1.521 TEUR) gegenüber. Aus der Veräußerung des Objektes „112th Street“ in Edmonton, Kanada entstanden dem Fonds zusätzlich Verluste in Form von Gewinnsteuern in Höhe von 1.604 TEUR.

In den realisierten Verlusten sind bedingt durch die Liquidation und die daraus resultierenden Verkäufe Vorfälligkeitsentschädigungen für Darlehensrückführungen enthalten. Dabei entfielen auf das Objekt „85 Fleet Street“ 2.148 TEUR, auf das Objekt „112th Street“ 536 TEUR sowie auf das Objekt „Felix de Amesti“ 33 TEUR.

Aus der Auslösung von Devisentermingeschäften ergaben sich Verluste in Höhe von 4.852 TEUR.

Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis setzt sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zusammen und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr – 23.432 TEUR.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,1 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften in Abhängigkeit des Kaufpreises bzw. des Verkaufserlöses. Dabei fallen die Verkaufsgebühren nur an, wenn der Verkehrswert des jeweiligen Objektes höher ist als zum Tag der Fondsschließung am 31. Mai 2011.

Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,4 % (2.307 TEUR). Diese setzt sich zusammen aus einer Verkaufsgebühr für die Objekte „Felix de Amesti", Chile (1.516 TEUR), „112th Street", Kanada (528 TEUR), L'Avancée A", Frankreich (295 TEUR) sowie einer Gebühr aus der Kaufpreisanpassung für das Objekt „Sumatrakontor", Deutschland (–32 TEUR). Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

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.

„Espace & Explorer", Lissabon, Portugal

Verwendungsrechnung zum 30. September 2012

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	14.496.677,03	0,96
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 10.406.759,16	– 0,69
II. Zur Ausschüttung verfügbar		
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	– 40.000,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	– 122.329,01	– 0,01
III. Gesamtausschüttung		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	3.927.588,86	0,26
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 15.106.111 ausgegebene Anteile	**3.927.588,86**	**0,26**

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

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr 2012/2013 werden Erträge in Höhe von 122 TEUR vorgetragen, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2011/2012 als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011/2012 beträgt bei 15.106.111 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 30. September 2012 und einer Ausschüttung von 0,26 EUR je Anteil insgesamt 3.928 TEUR. Der Ausschüttungstermin ist der 9. Januar 2013.

München, im Dezember 2012

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH

Sebastian Lohmer Martin Matern

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die TMW Pramerica Property Investment GmbH, München

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens TMW Immobilien Weltfonds für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf Folgendes hin: Die Kapitalanlagegesellschaft hat am 31. Mai 2011 die Verwaltung des Sondervermögens gemäß § 38 Abs. 1 InvG i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen mit Wirkung zum 31. Mai 2014 gekündigt. Die Einleitung der Fondsabwicklung wurde auf § 81a InvG in der Fassung des Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) vom 7. April 2011 gestützt. Ergänzend weisen wir auf die Ausführungen im Tätigkeitsbericht der Kapitalanlagegesellschaft (im Abschnitt „Vorwort") im Jahresbericht hin.

München, den 7. Dezember 2012

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Arno Kempf
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von 0,26 EUR je Anteil erfolgt am 9. Januar 2013.

Ausschüttung [1]

Die ausgeschütteten Erträge 2011/2012 werden steuerlich wie folgt behandelt:

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,2600	0,2600
davon steuerfrei:		
Ausschüttung aus Vortrag	0,0000	0,0000
Veräußerungsgewinne	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden (§ 3 Nr. 40 EStG bzw. Teileinkünfteverfahren) [2]	0,0000	0,1847
Steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen [3]	1,2546	1,2546
Substanzauskehrungen (z. B. Bauzinsen)	0,0000	0,0000
Steuerfrei insgesamt	1,2546	1,4393
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge [4]	0,6222	0,4375
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge [5]	0,6222	0,6222
Kapitalertragsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,1641	0,1641

Wir weisen darauf hin, dass bei den Anlegern neben den oben aufgeführten „steuerpflichtigen ausgeschütteten Erträgen" in Höhe von 0,6222 EUR je Anteil im Privatvermögen (0,4375 EUR je Anteil im Betriebsvermögen) auch bestimmte vom Fonds einbehaltene Erträge steuerpflichtig sind. Diese betragen 0,0099 EUR je Anteil im Privatvermögen (0,0091 EUR je Anteil im Betriebsvermögen), sodass sich insgesamt steuerpflichtige Erträge in Höhe von 0,6321 EUR im Privatvermögen und 0,4466 EUR im Betriebsvermögen ergeben.

Zu beachten: ggf. Berücksichtigung von Kirchensteuer und erteiltem Freistellungsauftrag.

Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (gesamt)	0,6321	EUR
KESt. (25 % auf „Steuerpflichtig (gesamt)")	./. 0,1580	EUR
Anrechenbare QSt.	+ 0,0179	EUR
Zwischensumme	./. 0,1401	EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf „Zwischensumme")	./. 0,0077	EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./. 0,1478	EUR
damit Gutschrift auf Konto	0,1122	EUR

1 Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der TMW Pramerica Property Investment GmbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.
2 Bei Privatanlegern sind die Dividenden voll steuerpflichtig und bei betrieblichen Anlegern zu 40 % steuerfrei.
3 Der Betrag von 1,2546 EUR je Anteil wurde nach steuerlichen Regelungen ermittelt. Investmentrechtlich stehen dem Betrag von 1,2546 EUR je Anteil 0,0813 EUR je Anteil gegenüber, die in die Berechnung der Barausschüttung eingegangen sind. Die Abweichungen zwischen den steuerlichen und investmentrechtlichen Beträgen resultieren überwiegend daraus, dass Erträge investmentrechtlich bereits im Vorjahr zu erfassen waren, diese für steuerliche Zwecke aber erst im Geschäftsjahr 2011/2012 zu erfassen sind.
Der aus dem Ausland zufließende, aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Ertrag kann grundsätzlich steuerfrei vereinnahmt werden. Gehören die ausgeschütteten Erträge aus einem Investmentanteil nicht zu den Einkünften aus Kapitalvermögen, ist in bestimmten Fällen ein besonderer Steuersatz anzuwenden. Dieser Steuersatz ergibt sich dadurch, dass bei der Berechnung der Einkommensteuer das nach § 32a des Einkommensteuergesetzes zu versteuernde Einkommen um die aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) befreiten Einkünfte vermehrt oder vermindert wird, wobei die darin enthaltenen außerordentlichen Einkünfte mit einem Fünftel zu berücksichtigen sind. Vorliegend ist nach den Regelungen des Jahressteuergesetzes 2010 dieser besondere Steuersatz nur auf die Erträge aus sogenannten Drittländern anzuwenden. Unter Drittländern sind Länder zu verstehen, die weder der EU noch dem EWR angehören. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden Mieterträge aus Drittländern (Japan, Kanada und USA) erzielt. Auf diese ist der besondere Steuersatz nach § 32b Abs. 1a des Einkommensteuergesetzes anzuwenden. Auf die ebenfalls erzielten Mieterträge aus Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden ist der besondere Steuersatz nicht anzuwenden. Veräußerungsgewinne aus ausländischen Immobilien mit Freistellungsverfahren, die im Geschäftsjahr 2011/2012 aus französischen und kanadischen Immobilien erzielt wurden, unterliegen unabhängig vom Belegenheitsort dem Progressionsvorbehalt.
4 Der Unterschied zwischen der Ausschüttung pro Anteil und der Summe aus steuerfreien und steuerpflichtigen Erträgen resultiert z.B. aus steuerlichen Abschreibungen der Immobilien des Sondervermögens. Die Abschreibung mindert die steuerliche Bemessungsgrundlage, was faktisch zu einem steuerfreien Anteil der Ausschüttung führt. Bei Privatanlegern ist der steuerpflichtige Betrag höher, da die Dividenden voll steuerpflichtig sind.
5 In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge ab Geltung des InvStG nicht mehr mit einzubeziehen.

Steuerliche Hinweise – Vollversion

Steuerliche Hinweise

Der Bundesrat hat am 6. Juli 2007 dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 zugestimmt. Durch dieses Gesetz kommt es u. a. zur Einführung einer Abgeltungsteuer in Deutschland ab dem 01. Januar 2009, die zu einer völlig neuen Besteuerung der Kapitalerträge beim Privatanleger führt.

Besteuerung auf Fondsebene

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

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

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

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

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

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

Kapitalertragsteuer

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

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

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

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

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

Solidaritätszuschlag

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

Private Veräußerungsgeschäfte

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen eines Privatanlegers unterliegen unabhängig von der Haltedauer der Abgeltungsteuer. Allerdings können Fondsanteile, die vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden, grundsätzlich weiterhin steuerfrei veräußert werden, sofern die Veräußerung außerhalb der einjährigen Spekulationsfrist stattfindet. Für bestimmte Anlegergruppen gelten aber Ausnahmen. Für diese wurde der Stichtag auf den 9. November 2007 vorgezogen.

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

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

Zwischengewinnbesteuerung

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

Der bei Erwerb der Fondsanteile bezahlte Zwischengewinn kann als negativer Kapitalertrag abgesetzt werden. Er wird beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom

Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben unberücksichtigt: Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Vom Anleger aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile.

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

Immobilien- und Aktiengewinn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis

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

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG für das am 30. September 2012 endende Geschäftsjahr für den TMW Immobilien Weltfonds (ISIN: DE 000 A0DJ32 8) Ausschüttung/Teilthesaurierung

		Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
		Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
	Barausschüttung	0,2600	0,2600	0,2600	0,2600
a)	**Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung**	0,2810	0,2810	0,2810	0,2810
aa)	**in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	**in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
b)	**Ausgeschüttete Erträge 2012**	1,8768	1,8768	1,8768	1,8768
b)	**Ausschüttungsgleiche Erträge** [1]	0,0346	0,0346	0,0346	0,0346
c)	**In der Ausschüttung enthaltene**				
aa)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,4618	0,4618	0,4618	0,4618
bb)	Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG	0,1189	0,1189	0,1189	0,1189
dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG davon Erträge nicht i.S.v. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	1,2546 0,0000 1,2546	1,2546 0,0000 1,2546	1,2546 0,0000 1,2546	1,2546 0,0000 1,2546
hh)	in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0842	0,0842	0,0842	0,0842
ii)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,5385	0,5385	0,5385	0,5385
jj)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,4618	0,4618	0,4618	0,4618
kk)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
c)	**In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene**				
aa)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0019	0,0019	0,0019	0,0019
bb)	Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG	0,0071	0,0071	0,0071	0,0071
dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1 Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 09.01.2013 als zugeflossen.

		Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapital-gesellschaft (§ 8b KStG)	Kapital-gesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
		Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
gg)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG	0,0247	0,0247	0,0247	0,0247
	davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge nicht i.S.v. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0247	0,0247	0,0247	0,0247
hh)	in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0006	0,0006	0,0006	0,0006
ii)	Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0041	0,0041	0,0041	0,0041
jj)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0019	0,0019	0,0019	0,0019
kk)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
d)	**Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung i. S. d.**				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,6222	0,6222	0,6222	0,6222
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	§ 7 Abs. 1 Satz 5 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,4618	0,4618	0,4618	0,4618
d)	**Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungsgleichen Erträge i. S. d.**				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0099	0,0099	0,0099	0,0099
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	§ 7 Abs. 1 Satz 5 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0019	0,0019	0,0019	0,0019
~~**e)**~~	~~**Betrag der Ausschüttung der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer i.S.d. (weggefallen)**~~				
~~**e)**~~	~~**Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer i.S.d. (weggefallen)**~~				
f)	**Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt, und**				
aa)	nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0179	0,0179	0,0179	0,0179
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0067	0,0067	0,0067	0,0067
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
f)	**Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und**				
aa)	nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

		Privatanleger	**Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)**	**Kapital-gesellschaft (§ 8b KStG)**	**Kapital-gesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)**
		Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
g)	**Betrag der Ausschüttung für die Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung**	0,8277	0,8277	0,8277	0,8277
g)	**Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge für die Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung**	0,0017	0,0017	0,0017	0,0017
h)	**die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre**	0,0210	0,0210	0,0210	0,0210
i)	**den Betrag der nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG nichtabziehbaren Werbungskosten**	0,0099	0,0099	0,0099	0,0099

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

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Rechnungslegung und des geprüften Jahresberichtes für das Investmentvermögen TMW Immobilien Weltfonds für den Zeitraum vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

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

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

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

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

München, den 28. November 2012

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulz
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

ppa. Keller
(Steuerberaterin)

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister München
HRB 149356
Gegründet am 3. September 2003

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

Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

Geschäftsführung

Jobst Beckmann (bis 31. Juli 2012)
Marcus Kemmner (bis 31. Dezember 2011)
Sebastian Lohmer
Martin Matern
Jan-Baldem Mennicken (bis 31. Juli 2012)

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Georg von Werz
Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der
Pramerica Real Estate International AG

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 2011: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2011: 164.823 TEUR

Abschlussprüfer

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

Sachverständigenausschüsse bis 31. Dezember 2011

Sachverständigenausschuss I

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

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

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

Ersatzmitglieder

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

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

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

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

Sachverständigenausschuss II

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

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

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

Ersatzmitglieder

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

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

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

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

Sachverständigenausschüsse ab 1. Januar 2012

Sachverständigenausschuss I

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

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

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

Sachverständigenausschuss II

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

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

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

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 Objektes befindet sich ein moderner Konferenzbereich. Der Service des Hotels wird durch einen im zweiten Untergeschoss gelegenen Wellnessbereich komplettiert.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Bei der jährlichen Wertfortschreibung im Dezember 2011 ist der Verkehrswert des Objektes im Vergleich zum Vorjahr um 460 TEUR (ca. 1,2 %) reduziert worden. Diese Veränderung ist

hauptsächlich auf eine Anpassung des Liegenschaftszinses zurückzuführen. Weiterhin bleibt festzuhalten, dass sich die Umsatzzahlen des Hotels auf einem guten Niveau eingependelt haben und dem Fonds mittlerweile konstante Zusatzeinnahmen durch die damit verbundene Umsatzpacht zugehen.

„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 Objektes ist bis 2015 an einen Cafébetreiber vermietet.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum Stichtag 15. Juni 2012 sank der Verkehrswert um 3.500 TEUR (ca. 7,5 %). Diese Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus einer Erhöhung des Mietausfallswagnisses und der Instandhaltungskosten.

Positiv entwickelte sich dagegen die Vermietung, da der Vertrag mit dem Hauptmieter Deutsche Bahn AG im September 2012 um zehn Jahre verlängert werden konnte.

„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 wird und sich unmittelbar vor dem „Sumatrakontor" befindet. Der Neubau mit seinen variierenden, hochwertigen Fassadenelementen bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten von modernen Wohn- und Büro- bis hin zu 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 30. September 2012 liegt der Vermietungsstand bei den Einzelhandelsflächen im Objekt bei weiterhin ca. 90 %. Bei den Wohnungen sind zum Stichtag über 60 von 80 Wohnungen vermietet. Insbesondere aber die Vermietung der Büroflächen schreitet erfreulicherweise voran. Über 6.000 m² der Büroflächen sind mittlerweile vermietet (ca. 35 %) und es stehen weitere Mietverträge in Höhe von insgesamt über 5.100 m² unmittelbar vor der Unterzeichnung.

„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

Der Verkehrswert des Gebäudes ist bei der jährlichen Wertfortschreibung im März 2012 um 920 TEUR (ca. 2 %) gestiegen. Die Erhöhung resultiert hauptsächlich aus den verbesserten nachhaltigen Mieteinnahmen.

Im Berichtszeitraum wurde der Verkauf des Objektes beurkundet. Der Kaufpreis liegt nur leicht unter dem derzeitigen Verkehrswert. Wegen der erforderlichen Eintragung im Grundbuch erfolgen die Kaufpreiszahlung und der Besitzübergang in der Regel vier bis sechs Wochen nach der Beurkundung.

Wie zahlreiche Medien berichteten, musste in München-Schwabing in der Nacht vom 28. auf den 29. August eine fünf Zentner schwere Fliegerbombe aus dem Zweiten Weltkrieg gesprengt werden. Dies geschah leider unmittelbar gegenüber unserem Objekt und hat Schäden an Fassade und Fenstern verursacht, die jedoch von der Gebäudeversicherung vollständig übernommen werden. Da der Verkäufer lt. Kaufvertrag verpflichtet ist, den Schaden zu beheben, verschiebt sich die Kaufpreisfälligkeit voraussichtlich bis Anfang 2013.

„Emerald", Helsinki, Finnland

Das Bürogebäude „Emerald" liegt im Stadtteil Pitäjänmäki, etwa 7,5 km nordwestlich des Stadtzentrums von Helsinki. Das Gebäude wurde Anfang 2009 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 10.083,5 m² Nutzfläche sowie 163 Tiefgaragen- und 24 Außenstellplätze. Das attraktive sechsgeschossige Riegelgebäude mit einer Glas-, Naturstein- und Aluminiumfassade bietet moderne, teilklimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können. Der Stadtteil Pitäjänmäki ist einer der neuen, bereits etablierten Bürostandorte der finnischen Landeshauptstadt, in dem sich namhafte Mieter wie z. B. Nokia, ABB und Stockmann angesiedelt haben. Der Standort ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die das Grundstück tangierende Straße Pitäjänmäki führt zu übergeordneten Ausfallstraßen mit Anbindung an den inneren Autobahnring Helsinkis. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Minuten und der internationale Flughafen in rund 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Von der fußläufig gelegenen Stadtbahnhaltestelle „Valimo" verkehren Züge zur Innenstadt von Helsinki und zu den umliegenden Stadtteilen. Darüber hinaus befinden sich Bushaltestellen in nächster Nähe.

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

Bei der jährlichen Wertfortschreibung des Objektes im Januar 2012 wurde der Verkehrswert um 3.030 TEUR (ca. 9 %) gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Wertreduzierung ist hauptsächlich auf eine marktbedingte Erhöhung des Liegenschaftszinses sowie einen verringerten nachhaltigen Mietansatz zurückzuführen. Zum Stichtag ist das Objekt zu 95,5 % vermietet.

„Qualis", Bagnolet (Paris), Frankreich (neuer Name: „Eastview – Porte de Bagnolet")

Die Büroimmobilie „Qualis" befindet sich in der Avenue du Général de Gaulle in der Gemeinde Bagnolet, ca. 7 km östlich des Stadtzentrums von Paris in unmittelbarer Nähe des Boulevard Périphérique. Das Gebäude, das im März 2010 nach einer Totalsanierung fertiggestellt wurde, ist als neuwertig anzusehen und gehört zu den technisch modernsten Gebäuden im Teilmarkt Bagnolet. „Qualis" umfasst auf 23 Geschossen mit drei Untergeschossen eine Nutzfläche von ca. 26.942,0 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.

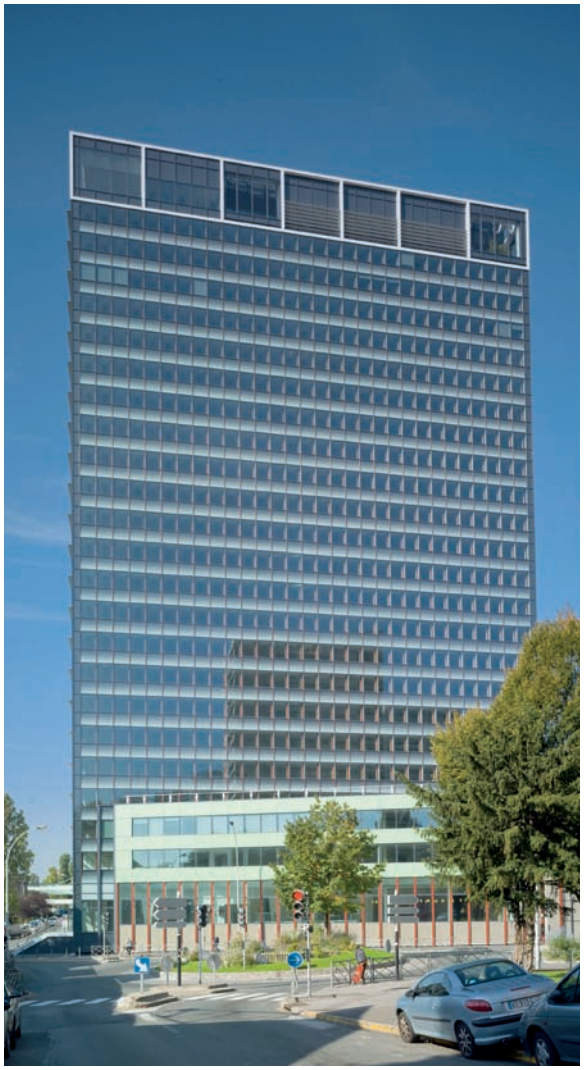
Das Gebäude mit einer Glas- und Aluminiumfassade bietet moderne klimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können. Verkehrstechnisch ist die Immobilie exzellent angebunden. Sie liegt direkt am Autobahnknotenpunkt A 3 / Périphérique. Über die Autobahnanbindung sind die Flughäfen Roissy-Charles 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 „Qualis" wurde unter Auflagen des „NF Bâtiments Tertiaires-Démarche HQE®", eines Zertifikats für hohe Umweltstandards, durchgeführt. Hierbei standen die Verwendung umweltschonender Materialien, die Überwachung des Wasser- und Stromverbrauchs sowie die Reduzierung der Lärmemissionen und des Abfallaufkommens während der Bauphase im Vordergrund. Bei „Qualis" konnten für den Umbau fünf Kriterien mit sehr hohem Effizienzgrad, fünf mit hohem Effizienzgrad und vier mit einer Grundeffizienz umgesetzt werden.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Bei der jährlichen Wertfortschreibung des Objektes im Dezember 2011 wurde der Verkehrswert um 5.630 TEUR (ca. 5,5 %) niedriger angesetzt als im Vorjahr. Diese Abwertung



ergibt sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Leerstandszeit sowie der Minderung der nachhaltigen Büromieten. Die Vermarktung des Objektes wird von einem namhaften Maklerhaus in Paris betreut.

Zur Unterstützung der Neupositionierung des Objektes im Markt wurde das Objekt in „Eastview – Porte de Bagnolet" umbenannt.

„L'Avancée B", Créteil (Paris), Frankreich

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

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

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

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

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

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

Im Berichtszeitraum wurde eine weitere Fläche von 300 m² langfristig an den Bestandsmieter „Valeo" vermietet, der damit auch vorzeitig seine übrigen Mietflächen verlängert hat. Mit dieser Vermietung ist das Gebäude zu 86,0 % nunmehr an vier Mieter vermietet.

„Tour Vista", Puteaux (Paris), Frankreich

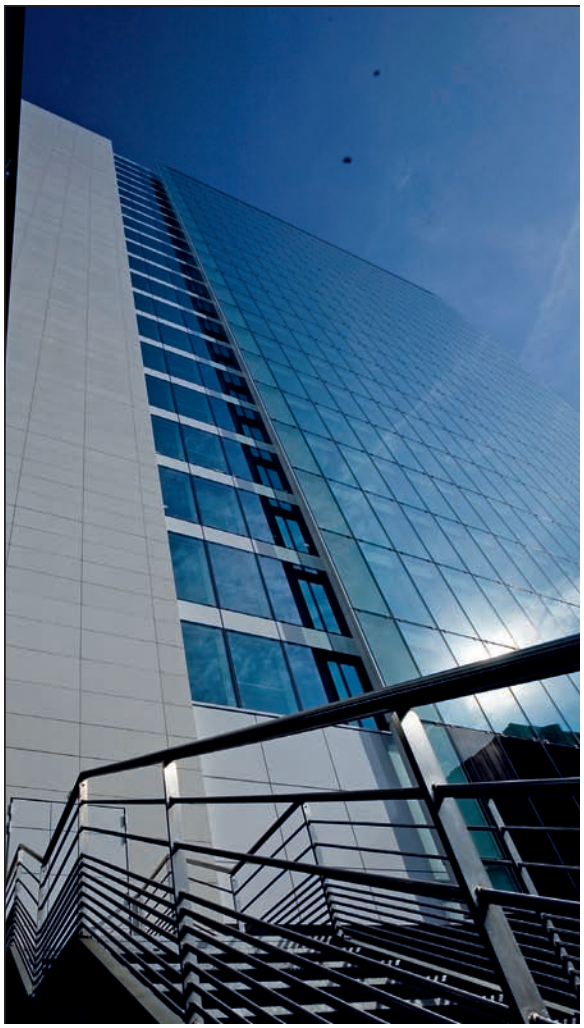
Der Büroturm „Tour Vista" liegt am Quai de Dion Bouton in der Gemeinde Puteaux, ca. 5 km westlich des Zentrums von Paris. Zusammen mit La Défense bildet Puteaux einen der bekanntesten und wichtigsten Büromärkte von Paris. Der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das 1972 errichtete 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 16.777,3 m². Die Tiefgarage mit 442 Parkplätzen ist ausschließlich für die Mieter des Gebäudes vorgesehen. Die einzelnen Stockwerke sind raumhoch verglast und bieten eine Tiefe von ca. 16 m. Die Flächen können flexibel für ca. 40 bis 70 Arbeitsplätze pro Etage aufgeteilt werden.

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

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Paris verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes ist im Februar 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 13.910 TEUR (ca. 11 %) zurückgegangen. Die Wertminderung resultiert im Wesentlichen aus der Minderung des nachhaltigen Jahresrohertrages, der durch die Verlängerung der Bestandsmietverträge und die damit einhergehenden Zugeständnisse in der Miethöhe angepasst werden musste. Die Berücksichtigung des Leerstands, die Erhöhung des Mietausfallwagnisses sowie des Liegenschaftszinssatzes haben den Wert zusätzlich negativ beeinflusst. Im Berichtszeitraum wurden die Bestandsmietveträge von den zwei Hauptmietern „Eurogroup" und „Reed" vorzeitig verlängert. Der Mieter „Eurogroup" hat nur gegen eine Flächenreduktion eine Mietvertragsverlängerung angeboten. Die nunmehr frei

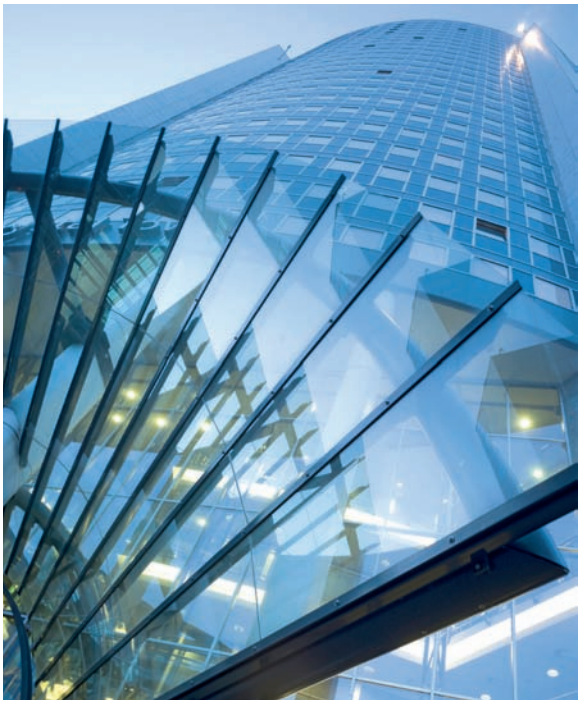


gewordenen Flächen von 2.870 m² werden derzeit am Markt offeriert. Positiv hervorzuheben ist ferner die im Oktober 2011 begonnene und nunmehr abgeschlossene Zertifizierung des Objektes, das gemäß den Nachhaltigkeitskriterien des international anerkannten Zertifizierungssystems für Bestandsobjekte „BREEAM In-Use" analysiert und mit dem Zertifikat BREEAM In-Use „GOOD" ausgezeichnet wurde. Zum Stichtag ist das Objekt zu 74,3 % vermietet.

„Crystal Tower", Amsterdam, Niederlande

Der „Crystal Tower" liegt in dem angesehenen, 75 Hektar großen Businesspark „Teleport" in Sloterdijk im Nordwesten von Amsterdam. Wegen seiner guten Verkehrsanbindung an die Ringautobahn A 10 haben insbesondere Großbanken wie z. B. ABN AMRO, Rabobank und ING umfangreiche Bürokomplexe im „Teleport" errichtet. Zu den internationalen Nutzern im Park zählen Firmen wie Warner Bros. und Hewlett Packard. Das Gebäude wurde von der international bekannten holländischen Architektengruppe AGS entworfen und Ende 2000 fertiggestellt. Es verfügt über insgesamt 20.354,7 m² Nutzfläche sowie 212 Stellplätze in der Tiefgarage. Die 27-stöckige Büroimmobilie mit ihrer Glas- und Granitfassade bietet modernste, vollklimatisierte Büroflächen, die eine flexible Nutzung gewährleisten. Crystal Tower ist derzeit zu 97,0 % an unterschiedliche Mieter u. a. aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Medien, Rechtsberatung und Immobilienwirtschaft vermietet. Der Hauptmieter ist die internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit ca. 74 % der Mieteinnahmen des Objektes.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.



Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Objektes ist im Vergleich zum Vorjahr um 5.360 TEUR (ca. 8,7 %) zurückgegangen. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf eine Herabsetzung der marktüblichen Mieten sowie eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zurückzuführen.

„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 69,4 % vermietet.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert wurde im Mai 2012 um 19,5 % auf 20.330 TEUR reduziert. Diese Minderung resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung der marktüblich erzielbaren Miete und der Anpassung des Liegenschaftszinses.

„Kromme Schaft", Houten, Niederlande

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

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

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Februar 2012 wurde der Verkehrswert des Objektes gegenüber dem Vorjahr um 2.300 TEUR (ca. 6,4 %) reduziert. Gründe für diese Abwertung liegen in der marktbedingten Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes und dem verringerten marktüblichen Mietansatz.

„Europoint III", Rotterdam, Niederlande

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

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Juli 2012 wurde der Verkehrswert um 7.890 TEUR (ca. 17,2 %) reduziert. Dies beruht vorwiegend auf einer Erhöhung des Liegenschaftszinses und der Reduzierung des marktüblichen Mietansatzes.

„Jingumae", Tokio, Japan

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

Die Immobilie wurde im Jahr 2005 errichtet. Das dreigeschossige Gebäude wird im Erd- und Untergeschoss durch einen großzügigen, offen gestalteten Einzelhandelsbereich mit 483,8 m² Verkaufsfläche genutzt. Im ersten und zweiten zurückgesetzten Obergeschoss befinden sich drei Wohneinheiten. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und verfügt über insgesamt ca. 733 m² vermietbare Fläche.

Die Immobilie ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz Tokios angeschlossen. Fußläufig ist die Metro-Haltestelle „Omotesando" der Chiyoda-, Hanzomon- und Ginza-Linien in ca. fünf Minuten zu erreichen, die Haltestellen „Meijijingu" der Chiyoda-Linie und „Harajuku" der JR-Linie sind ebenfalls nur einige Gehminuten entfernt. Das Gebäude ist zu 100 % vermietet. Hauptmieter des Fondsobjektes ist mit fast 53 % der Mieteinnahmen des Gebäudes der exklusive Reisegepäckhersteller TUMI, der die Ladenflächen als einen von sechs Flagshipstores in Tokio nutzt. 1975 in den USA gegründet, ist TUMI heute eine der führenden Marken für anspruchsvolle Reise-, Business- und Lifestyle-Accessoires. Der Verkauf erfolgt in über 183 eigenen Läden und Kaufhäusern in mehr als 40 Ländern.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Japan verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 10. März 2012 wurde der Verkehrswert des Gebäudes gegenüber dem Vorjahr um 803.000.000 JPY (ca. 28 %) reduziert. Die Minderung besteht im Wesentlichen aus der Anpassung der marktüblichen Mieten bzw. der Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes und der Erhöhung des Mietausfallwagnisses aufgrund des Erdbebens am 11. März 2011.

„Yamashita-cho", Yokohama, Japan

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

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

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

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Japan verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 10. März 2012 wurde der Verkehrswert des Gebäudes gegenüber dem Vorjahr um 900.000.000 JPY (ca. 13,7 %) reduziert. Die Minderung besteht im Wesentlichen aus der Anpassung der marktüblichen Miete um ca. 3,1 % gegenüber der vorhergehenden Bewertung sowie der Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes und des Mietausfallwagnisses aufgrund des Erdbebens am 11. März 2011.

„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 92,7 % 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 Stichtag 8. August 2012 wurde der Verkehrswert um 5.630 TEUR (ca. 8,9 %) reduziert. Dies ist hauptsächlich auf den erhöhten Liegenschaftzinssatz zurückzuführen.

„Espace & Explorer", Lissabon, Portugal

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

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

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

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum wurde ein Mietvertrag mit Mary Kay, einem amerikanischen Kosmetikvertrieb, über insgesamt 472 m² abgeschlossen. Damit beträgt die derzeitige Vermietungsquote 23,8 %. Die Verkehrswerte wurden für beide Objekte insgesamt um 5.200 TEUR (ca. 13 %) reduziert. Die Abwertungen setzen sich im Wesentlichen aus der Reduzierung des marktüblichen Liegenschaftszinses, der Erhöhung der Leerstandszeiten auf 18 Monate sowie der Erhöhung des Mietausfallwagnisses auf 4 % zusammen.

„Colonos Plaza", Buenos Aires, Argentinien

Das moderne Bürogebäude „Colonos Plaza" befindet sich im Osten des Stadtzentrums von Buenos Aires, im bekannten Stadtteil Puerto Madero direkt am Rio de la Plata gelegen. Der Stadtteil zählt zu den historischen Vierteln von Buenos Aires und wurde in den letzten Jahren im Rahmen der Stadterneuerung baulich neu geplant und umfangreich saniert. „Colonos Plaza" wurde im Jahr 2001 errichtet und besteht aus zwei Bürogebäuden mit jeweils neun Geschossen. Die drei Untergeschosse, welche die gesamte bebaute Grundstücksfläche von 4.652,0 m² umfassen, bieten 434 Stellplätze. Das „Class A +"-Gebäude mit seiner Glasfassade bietet moderne, klimatisierte Büroflächen, die flexibel genutzt werden können. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und verfügt über 22.622,6 m² vermietbare Fläche.

Das Gebäude ist derzeit zu 100 % vermietet, u. a. zu ca. 50 % an „Banco Itau", eine führende brasilianische Bank, ca. 16 % an „AON", den weltweit führenden Versicherungsmakler, und ca. 11 % an „Nalco", ein weltweit operierendes Chemieunternehmen.

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes ist im Vergleich zum Vorjahr um 4.640.000 USD (ca. 6,7 %) gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der marktüblichen erzielbaren Mieten sowie die Erhöhung des Mietausfallwagnisses zurückzuführen.

„Logistikzentrum Gadki“, Gadki, Polen

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

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

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes in Gadki wurde im Dezember 2011 gegenüber dem Vorjahr um 2.240 TEUR (ca. 9,8 %) reduziert. Diese Abwertung resultiert hauptsächlich aus einer Reduzierung der marktüblich erzielbaren Mieterträge sowie den aufgrund des zunehmenden Alters angepassten Instandhaltungskosten.

„Logistikzentrum Grodzisk", Grodzisk, Polen

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

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes in Grodzisk-Mazowiecki ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.150 TEUR (ca. 7,0 %) gefallen. Analog zu „Gadki" resultiert diese Abwertung hauptsächlich aus einer Reduzierung der marktüblich erzielbaren Mieterträge sowie den aufgrund des zunehmenden Alters angepassten Instandhaltungskosten. Darüber hinaus wurde jedoch der Liegenschaftszins angepasst, was die negativen Auswirkungen auf den Verkehrswert etwas reduzierte.

„Rolling Acres Plaza“, The Villages, USA

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

Das Center ist derzeit zu 96,9 % an 18 Mieter vermietet. Die Restlaufzeit der Mietverträge für diese Flächen beträgt ca. 3,95 Jahre zuzüglich entsprechender Verlängerungsoptionen. Die Mietflächen verfügen über einen mieterspezifisch abgestimmten, guten Ausstattungsstandard und befinden sich in neuwertigem Zustand. Zum Power-Center gehören 1.037 oberirdische Parkplätze.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in den USA verwaltet.

Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes ist im Vergleich zum Vorjahr um 2.600.000 USD (ca. 7,8 %) gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf den erhöhten Liegenschaftszinssatz und gestiegene Bewirtschaftungskosten zurückzuführen.

„Orbital Sciences Campus", Dulles/Sterling, USA

Das „Loudoun County Portfolio" beinhaltet den Gebäudekomplex „Orbital Sciences Campus", bestehend aus drei modernen, multifunktionalen Büroimmobilien. Die Gebäude befinden sich unweit des Dulles International Airports im Großraum Washington D. C. Die Verkehrsanbindung ist durch die überregional bedeutende Route 28 sowie die State Route 267 sehr gut. Die Objekte wurden im Jahr 2001 fertiggestellt und verfügen über insgesamt ca. 31.329,5 m² Nutzfläche sowie 1.402 Stellplätze. Der „Orbital Sciences Campus" ist zu 100 % an die Orbital Sciences Corporation bis 2023 vermietet. Die Orbital Sciences Corporation ist eines der weltweit führenden Unternehmen auf dem Gebiet der Raumfahrttechnik und Satellitenherstellung.

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

Am 29. April 2012 wurde der Verkehrswert um 8.300.000 USD (ca. 8,4 %) reduziert. Der Grund für diese Reduzierung ist im Wesentlichen auf die gesunkenen Marktmieten zurückzuführen.

Wichtiger Hinweis

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

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

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

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

Impressum

Herausgeber:
TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

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

Reference Number:
KMIH-927LUY

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

vertrieb@weltfonds.de
www.weltfonds.de

rock-solid eco-smart™

Pramerica