TMW Immobilien Weltfonds
Offener Immobilienfonds

Monatsbericht zum 29. Februar 2012
P (=Private) Klasse

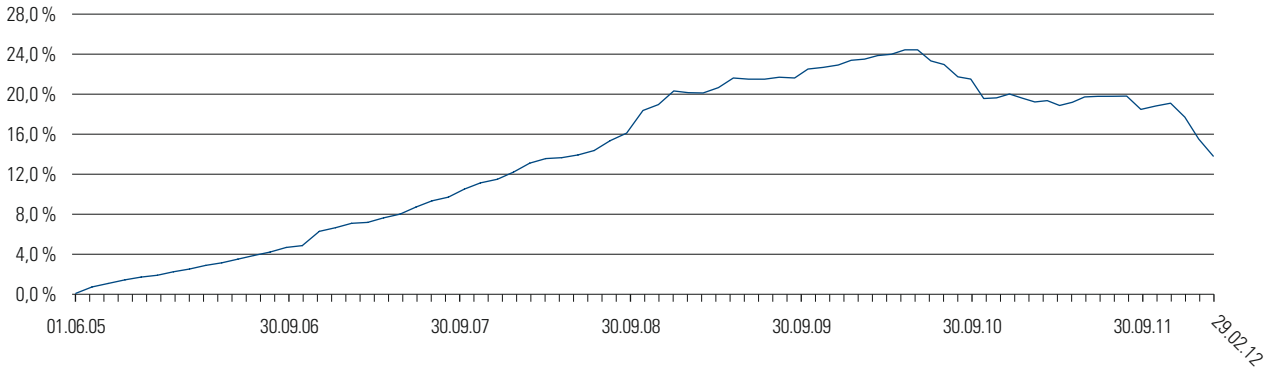
Gemäß § 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingung hat die TMW Pramerica Property Investment GmbH die Verwaltung des TMW Immobilien Weltfonds mit Wirkung zum 31. Mai 2014 gekündigt. Der TMW Immobilien Weltfonds befindet sich daher in Auflösung.

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1, 80333 München
Telefon: + 49 89 / 286 45-0, Telefax: + 49 89 / 286 45-140
E-Mail: vertrieb@weltfonds.de
Internet: www.weltfonds.de
Veröffentlichung Anteilpreis: F.A.Z., Handelsblatt, Welt, Financial Times

Fondsdaten

Fondsname:	TMW Immobilien Weltfonds
Fondsgesellschaft:	TMW Pramerica Property Investment GmbH
Fondsart:	Offener Immobilienfonds
Wertpapierkennnummer:	A0DJ32
ISIN:	DE 000A0DJ32 8
Investitionsstrategie:	Offener Immobilienfonds, der nach dem Grundsatz der Risikomischung weltweit investiert und ökologische, ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt [1]
Basiswährung:	Euro
Fondsauflage:	01. Juni 2005
Laufzeit:	unbefristet [2]
Geschäftsjahr des Sondervermögens:	vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 30. September des Folgejahres
Ausschüttungen:	halbjährlich, zweiter Mittwoch im Januar und Juli
Steuerfreier Anteil der Ausschüttung vom 11. Januar 2012 über 2,30 EUR:	ca. 62,80 % für ein Anteil im Privatvermögen
Total Expense Ratio (TER) [3]:	1,1 %
Fondsgebühren [4]:	
Jährliche Verwaltungsgebühr:	bis zu 1,5 % p. a. (derzeit: 1 % p. a.) des durchschnittlichen Fondsvermögens
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr:	bis zu 0,1 % p. a. des Fondsvermögens am Ende des Geschäftsjahres, wenn die Rendite des TMW Immobilien Weltfonds nach der BVI-Methode 6 % übersteigt
Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/Projektentwicklungsgebühr:	bis zu 2 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau-/Umbauaufwendungen (Bau- und Baunebenkosten, bei Projektentwicklungen einschließlich Grundstückskaufpreis)
Depotbankgebühr:	bis zu 0,025 % p. a. des Fondsvermögens zzgl. MwSt., mind. 45.000 EUR zzgl. MwSt.

Wertentwicklung (BVI-Rendite) vom 01. Juni 2005 bis 29. Februar 2012



1) Im Hinblick auf die Auflösung des Sondervermögens erfolgen keine neuen Investitionen
2) Das Sondervermögen befindet sich in Auflösung
3) Gesamtbetrag der Kosten (Verwaltungs- und Depotbankvergütung, sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB) ohne Transaktionskosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres, per 30. September 2011
4) Aus dem Sondervermögen an die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zu entrichtende Vergütungen

Diese Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jährlichen Jahresberichte. Die Wertentwicklung wurde auf Basis der Rücknahmepreise und der Wiederanlage der Ertragsausschüttungen berechnet. Sie stellen Werte der Vergangenheit dar und geben keine Garantien für zukünftige Entwicklungen. Alle Berechnungen wurden in Euro durchgeführt. Diese Broschüre dient nur zu Werbezwecken.

Pramerica

TMW Immobilien Weltfonds

Vermögen des TMW Immobilien Weltfonds per: 29. Februar 2012

	Auslandsanteil in TEUR	**Insgesamt in TEUR**
Genutzte Grundstücke (Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke)	588.571	**831.471**
Grundstücke im Zustand der Bebauung	0	**0**
Unbebaute Grundstücke	0	**0**
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	214.956	**214.956**
Für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel		**1.640**
Wertpapiere plus Bankguthaben		**50.030**
– darunter Anteile an Investmentfonds		0
– darunter Anteile an Geldmarktfonds		0
abzüglich gebundene Mittel		**-45.867**
– zur Ausschüttung vorgesehene Mittel		
– Bewirtschaftungskosten		
– Mittel zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskauf-, Darlehens- und Bauverträgen sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden		
= Liquidität, Liquiditätsquote 0,63%		**4.163**
Sonstige Vermögensgegenstände		**78.426**
Fondsvermögen zum Ende des Berichtszeitraumes		**662.834**

Portfolioinformationen per: 29. Februar 2012

Volumen aller Verkehrswerte (inkl. Immobilien-Gesellschaften)	1.115.339 TEUR
Volumen der Finanzierungsdarlehen	575.911 TEUR
Volumen der Gesellschafterdarlehen	37.131 TEUR
Finanzierungsquote (bezogen auf Volumen aller Verkehrswerte)	51,6 %*
Investitionsquote (Verhältnis Brutto- zu Netto-Fondsvermögen)	186,9 %
Vermietungsquote per 31. Dezember 2011	85,4 %

* Grenzverletzung, da die Darlehen für die Objekte 112 Street, Kanada und Felix de Amesti, Chile erst im März 2012 zurückgeführt werden. Die Verkäufe sind bereits verbucht und reduzieren entsprechend den Gesamtwert der Verkehrswerte.

Ausgabe- und Rücknahmepreis per: 29. Februar 2012

Ausgabepreis	46,07 EUR
Anteilwert/Rücknahmepreis	43,88 EUR
Aktiengewinn	0,49 %
Immobiliengewinn	– 7,27 %
Zwischengewinn	0,07 EUR
Fondsvermögen	662.833.713,26 EUR
Umlaufende Anteile	15.106.111 Stück

Wertentwicklung (BVI-Rendite)

seit Fondsauflegung am 01.06.2005		13,8 %
seit Kündigung am 31.05.2011		– 4,9 %
12 Monate	(28.02.2011 – 29.02.2012):	– 4,6 %
6 Monate	(31.08.2011 – 29.02.2012):	– 4,9 %
3 Monate	(30.11.2011 – 29.02.2012):	– 4,4 %
1 Monat	(31.01.2012 – 29.02.2012):	– 1,5 %
laufendes Kalenderjahr	(31.12.2011 – 29.02.2012):	– 3,3 %

Verkäufe seit Auflösungsbeschluß am 31. Mai 2011

Objekt	Besitzübergang	Verkaufspreis	Verkaufsnebenkosten	Verkaufserlös	letzter Verkehrswert
L'Avancée, Paris	10/2011	19,65 Mio. EUR	1,32 Mio. EUR	18,33 Mio. EUR	17,56 Mio. EUR
112 Street, Edmonton	10/2011	49,25 Mio. CAD	4,52 Mio. CAD	44,73 Mio. CAD	46,45 Mio. CAD
Felix de Amesti, Chile	02/2012	2,14 Mio. UF	0,22 Mio. UF	1,92 Mio. UF	1,80 Mio. UF

Auf die Berechnung einer Verkaufsvergütung wird ab 01. Juni 2011 verzichtet, sofern der Verkaufspreis der jeweiligen Liegenschaft unter dem zum Stichtag 31. Mai 2011 zuletzt ermittelten Verkehrswert liegt.

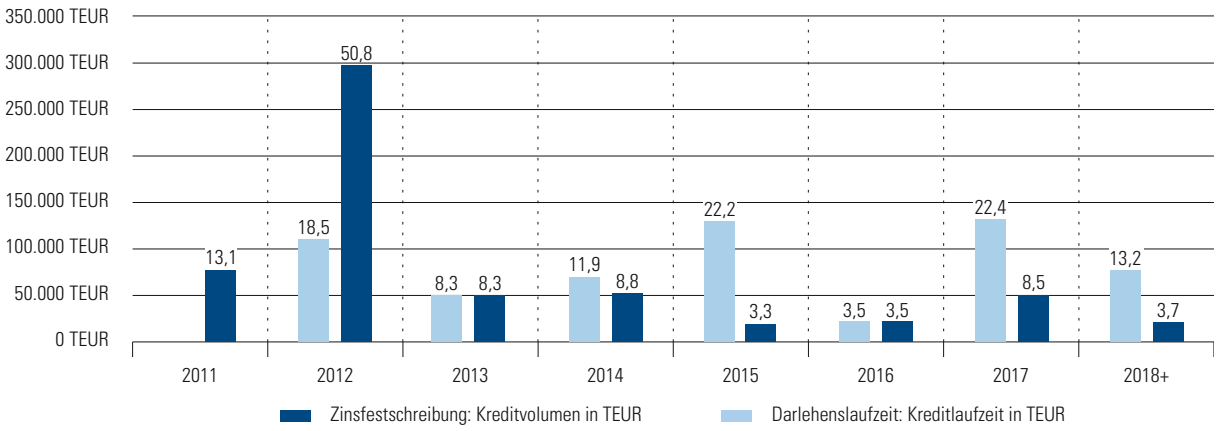
Diese Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jährlichen Jahresberichte. Die Wertentwicklung wurde auf Basis der Rücknahmepreise und der Wiederanlage der Ertragsausschüttungen berechnet. Sie stellen Werte der Vergangenheit dar und geben keine Garantien für zukünftige Entwicklungen. Alle Berechnungen wurden in Euro durchgeführt. Diese Broschüre dient nur zu Werbezwecken.

Pramerica

TMW Immobilien Weltfonds Graphiken Stand 31. Dezember 2011[1]

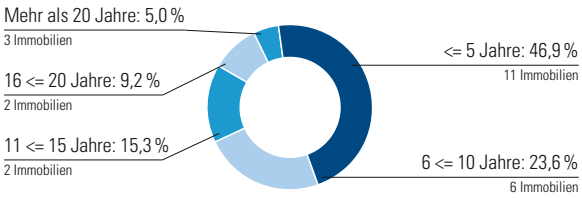
Ende der Zinsfestschreibung und der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens[2,3]



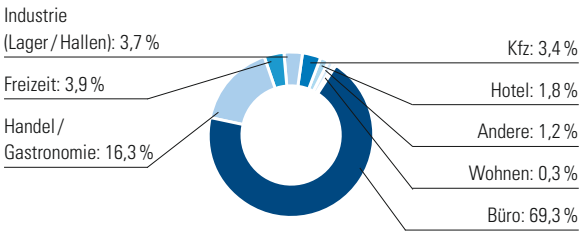
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



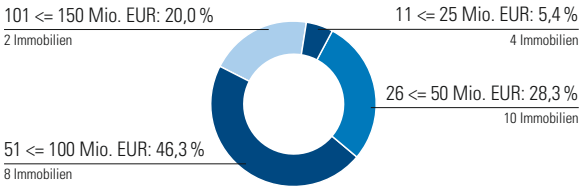
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Jahres-Nettosollmiete



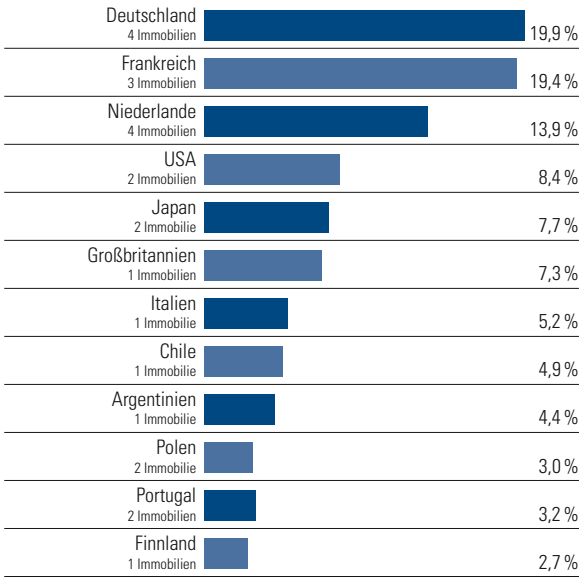
Größenklassen der Fondsimmobilien

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



Geographische Verteilung der Fondsimmobilien

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten[3]



1) Die Aktualisierung der Graphiken erfolgt alle drei Monate. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden anteilig, entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote, einbezogen.
2) Kreditvolumen gesamt 585.035 TEUR
3) nicht 100% aufgrund Rundungsdifferenz

Diese Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jährlichen Jahresberichte. Die Wertentwicklung wurde auf Basis der Rücknahmepreise und der Wiederanlage der Ertragsausschüttungen berechnet. Sie stellen Werte der Vergangenheit dar und geben keine Garantien für zukünftige Entwicklungen. Alle Berechnungen wurden in Euro durchgeführt. Diese Broschüre dient nur zu Werbezwecken.

Pramerica

TMW Immobilien Weltfonds **Graphiken Stand 31. Dezember 2011** [1]

Überblick über die zehn größten Mieter

(auf Basis des Jahres-Nettosollmietertrags)

	Name	Objektname(n)	Branche	Jahres-Nettosollmietertrag in % des Portfolios
1.	Orbital Science Corp.	Loudoun (Campus I, II & III), USA	Technologie- und Softwareunternehmen	7,9
2.	Barney's Japan Co. Ltd.	Yamashita-cho, Japan	Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	6,4
3.	Reed Expositions France SAS	Tour Vista, Frankreich	Sonstige Branchen	6,3
4.	Gemeente Rotterdam	Europoint, Niederlande	Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	6,2
5.	EUROGROUP	Tour Vista, Frankreich	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	5,7
6.	Raben Polska Sp zoo	Gadki / Grodzisk Mazowiecki, Polen	Automobil und Transport	5,0
7.	Deloitte SE	Crystal Tower, Niederlande	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	4,7
8.	Deutsche Bahn AG	Karlstraße, Deutschland	Automobil und Transport	3,9
9.	Fullbright & Jaworski	Fleet Street, Großbritannien	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	3,7
10.	KPN NV	Kromme Schaft, Niederlande	Versorger und Telekommunikation	3,6

Branchenstruktur der Top-3-Mieter [2] je Objekte aller TMW Immobilien Weltfonds-Objekte

Branche	in %
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	19,3
Technologie- und Softwareunternehmen	12,8
Automobil und Transport	11,7
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	12,4
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	7,7
Versorger und Telekommunikation	5,3
Bauunternehmen	2,2
Medien und Unterhaltung	5,3
Banken, banknahe Mieter und Finanzdienstleister	7,2
Hotel und Gastronomie	3,2
Sonstige Branchen	13,0

Restlaufzeiten der Mietverträge, Aufteilung nach Jahres-Nettosollmiete, Vermietungsquote 85,4 % [3]

unbefristet	0,2 %
2011	0,4 %
2012	9,5 %
2013	10,7 %
2014	10,8 %
2015	12,6 %
2016	15,7 %
2017	1,3 %
2018	5,6 %
2019	3,6 %
2020	5,5 %
2021 +	24,1 %

Informationen zu den Rückzahlungen

Im Rahmen der Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds wird den Anlegern beginnend mit dem Jahr 2012 (Januar) halbjährlich ein Abschlag auf die zu verteilenden Erlöse ausgezahlt (Substanzausschüttung), soweit die Erlöse nicht zur Rückzahlung von Darlehen, Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, für Gewährleistungszusagen oder für sonstige durch das Sondervermögen zu tragende Kosten benötigt werden.

Bitte informieren Sie sich auch auf unserer Website unter www.weltfonds.de.

1) Die Aktualisierung der Graphiken erfolgt alle drei Monate. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden anteilig, entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote, einbezogen.
2) Die Mieteinnahmen aller Top-3-Mieter (je Objekt) entsprechen 81,4 % des Jahres-Nettosollmietertrags des TMW Immobilien Weltfonds.
3) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

Diese Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jährlichen Jahresberichte. Die Wertentwicklung wurde auf Basis der Rücknahmepreise und der Wiederanlage der Ertragsausschüttungen berechnet. Sie stellen Werte der Vergangenheit dar und geben keine Garantien für zukünftige Entwicklungen. Alle Berechnungen wurden in Euro durchgeführt. Diese Broschüre dient nur zu Werbezwecken.

Pramerica

TMW Immobilien Weltfonds

Aktuelle Informationen aus dem Berichtsmonat Februar 2012:

OBJEKTBEWERTUNGEN

„Tour Vista", Paris, Frankreich – Bewertungsstichtag 09. Februar 2012

Im Zuge der regulären Nachbewertung des Objekts „Tour Vista" in Paris wurde der Verkehrswert der 16.770 m² großen Büroimmobilie von den unabhängigen Gutachtern um 13,89 Mio. EUR bzw. 11,13 % reduziert.

Die Verkehrswertminderung hängt maßgeblich mit der vorzeitigen Verlängerung der Mietverträge mit den Hauptmietern Reed Expositions France und Eurogroup über eine Fläche von insg. 12.753 m² (76% der Gesamtfläche) bis zum Jahr 2018 zusammen.

Die Mietvertragsverlängerungen wurden vorgenommen, um die Verkaufsfähigkeit des Objektes zu verbessern. Aufgrund der Marktverhältnisse musste jedoch eine Reduzierung der Miete um 7% und somit eine Anpassung des nachhaltigen Jahresrohertrages sowie Vermietungskosten in Kauf genommen werden.

Darüber hinaus hatte die Anpassung des Liegenschaftszinses um 10 Basispunkte von 5,5 % auf 5,6 % sowie die Erhöhung des Mietausfallwagnisses von 3 % auf 4 % einen Einfluss auf das Bewertungsergebnis.

„Kromme Schaft", Houten, Niederlande – Bewertungsstichtag 12. Februar 2012

Der gutachterliche Verkehrswert des Büroobjektes Kromme Schaft (Niederlande) ist um – 2,3 Mio. EUR bzw. – 6,4 % angepasst worden.

Während die Mieteinnahmen des Objekts aufgrund der jährlichen Indexierung gestiegen sind, wurde der nachhaltige Mietansatz entsprechend der derzeitigen schwachen Marktentwicklung im direkten Umfeld reduziert. Dies führte zu einer Verkehrswertmindung von rund 1,5 Mio. EUR. Darüber hinaus wurde - abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte - der Liegenschaftszins um 15bp erhöht, was den Verkehrswert um weitere rund 0,8 Mio. EUR reduziert hat.

ENTWICKLUNG ANTEILPREIS

Der Anteilpreis beträgt zum 29. Februar 2012, 43,88 EUR,
die BVI-Rendite - 4,62 % p.a..

Der Anteilpreis hat sich im Februar 2012 wie folgt entwickelt:

Erträge (Beteiligungen und Erträge)	0,07 EUR
Bewertung der Währungspositionen	0,07 EUR
Nachbewertungen	– 1,07 EUR
Latente Steuern u. Abschreibung ANK	0,28 EUR
Ergebnis	**– 0,65 EUR**

VERMIETUNG

„Überseequartier", Hamburg, Deutschland

Im „Sumatrakontor" konnte das gesamte 1. Obergeschoss mit 1.789 m² an die Managementgesellschaft, die Infrastruktur- und Bauprojekte für die Stadt Hamburg durchführt, vermietet werden. Die Mietvertragsdauer beträgt 3 Jahre mit jeweils zwei Verlängerungsoptionen zu 3 Jahren. Der Vermietungsstand der Büroflächen des Überseequartiers beläuft sich somit derzeit auf über 13 %.

SONSTIGES

Finanzierungsquote

Per 29. Februar 2012 beträgt die Finanzierungsquote 51,6 % und übersteigt damit die maximale Quote von 50 %. Diese Grenzverletzung hängt damit zusammen, dass die Darlehen aus den Verkäufen der Objekte „Felix de Amesti" in Chile und „112 Street", Edmonton in Kanada in Höhe von insg. 33,6 Mio.EUR noch nicht zurückgeführt worden sind. Die entsprechenden Verkäufe und damit die Reduzierung der Verkehrswertsumme wurden jedoch bereits verbucht.

Die Rückführung der Darlehen ist im März 2012 geplant.

Pramerica