

# TMW Immobilien Weltfonds

## Offener Immobilienfonds

### Monatsbericht zum 30. November 2012

#### P (=Private) Klasse

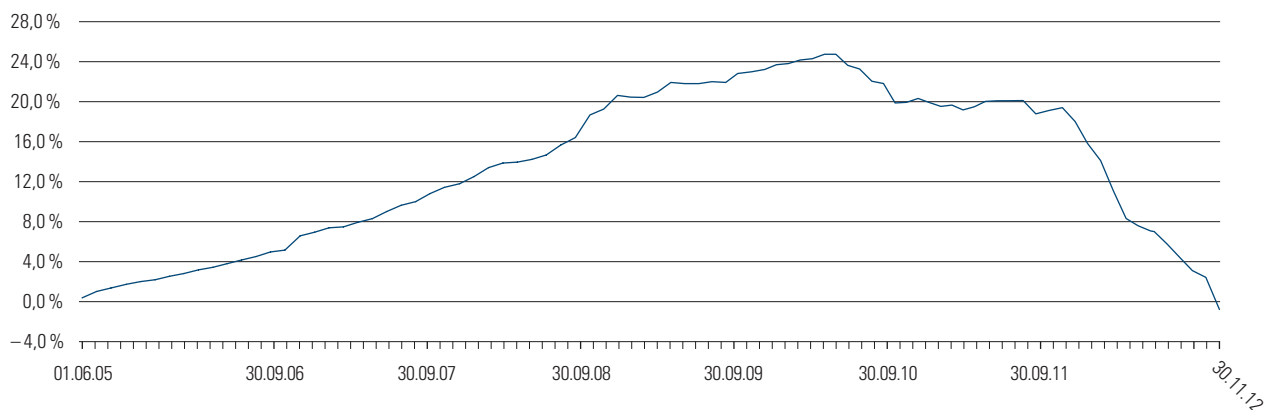
Gemäß § 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen hat die TMW Pramerica Property Investment GmbH die Verwaltung des TMW Immobilien Weltfonds mit Wirkung zum 31. Mai 2014 gekündigt. Der TMW Immobilien Weltfonds befindet sich daher in Auflösung.

TMW Pramerica Property Investment GmbH  
 Wittelsbacherplatz 1, 80333 München  
 Telefon: + 49 89 / 286 45-198, Telefax: + 49 89 / 286 45-150  
 E-Mail: vertrieb@weltfonds.de  
 Internet: www.weltfonds.de  
 Veröffentlichung Anteilpreis: F.A.Z., Handelsblatt, Welt, Financial Times

#### Fondsdaten

<b>Fondsname:</b>	TMW Immobilien Weltfonds
<b>Fondsgesellschaft:</b>	TMW Pramerica Property Investment GmbH
<b>Fondsart:</b>	Offener Immobilienfonds
<b>Wertpapierkennnummer:</b>	AODJ32
<b>ISIN:</b>	DE 000AODJ32 8
<b>Investitionsstrategie:</b>	Offener Immobilienfonds, der nach dem Grundsatz der Risikomischung weltweit investiert und ökologische, ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt <sup>1</sup>
<b>Basiswährung:</b>	Euro
<b>Fondsaufgabe:</b>	01. Juni 2005
<b>Laufzeit:</b>	unbefristet <sup>2</sup>
<b>Geschäftsjahr des Sondervermögens:</b>	vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 30. September des Folgejahres
<b>Ausschüttungen:</b>	halbjährlich, zweiter Mittwoch im Januar und Juli
<b>Steuerfreier Anteil der Ausschüttung vom 11. Januar 2012 über 2,30 EUR:</b>	ca. 62,80 % für ein Anteil im Privatvermögen
<b>Total Expense Ratio (TER)<sup>3</sup>:</b>	1,1 %
<b>Fondsgebühren<sup>4</sup>:</b>	
<b>Jährliche Verwaltungsgebühr:</b>	bis zu 1,5 % p. a. (derzeit: 1 % p. a.) des durchschnittlichen Fondsvermögens
<b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr:</b>	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
<b>Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/Projektentwicklungsgebühr:</b>	bis zu 2 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau-/Umbaufwendungen (Bau- und Baunebenkosten, bei Projektentwicklungen einschließlich Grundstückskaufpreis)
<b>Depotbankgebühr:</b>	bis zu 0,025 % p. a. des Fondsvermögens zzgl. MwSt., mind. 45.000 EUR zzgl. MwSt.

#### Wertentwicklung (BVI-Rendite) vom 01. Juni 2005 bis 30. November 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 2012

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.

# TMW Immobilien Weltfonds

## Vermögen des TMW Immobilien Weltfonds per: 30. November 2012

	Auslandsanteil in TEUR	Insgesamt in TEUR
<b>Genutzte Grundstücke</b> (Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke)	473.554	<b>709.454</b>
<b>Grundstücke im Zustand der Bebauung</b>	0	<b>0</b>
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	0	<b>0</b>
<b>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>	132.139	<b>132.139</b>
<b>Bankguthaben</b>		<b>49.342</b>
<b>abzüglich gebundene Mittel</b>		<b>- 45.320</b>
<b>= Liquidität, Liquiditätsquote 0,70%</b>		<b>4.022</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>74.013</b>
<b>Fondsvermögen zum Ende des Berichtszeitraumes</b>		<b>577.586</b>

## Portfolioinformationen per: 30. November 2012

<b>Volumen aller Verkehrswerte</b> (inkl. Immobilien-Gesellschaften)	909.987 TEUR
<b>Volumen der Finanzierungsdarlehen</b>	396.779 TEUR
<b>Finanzierungsquote</b> (bezogen auf Volumen aller Verkehrswerte)	43,6 %
<b>Investitionsquote</b> (Verhältnis Brutto- zu Netto-Fondsvermögen)	168,7 %
<b>Vermietungsquote per 30. September 2012</b>	81,3 %

## Ausgabe- und Rücknahmepreis per: 30. November 2012

<b>Ausgabepreis</b>	40,15 EUR
<b>Anteilwert/Rücknahmepreis</b>	38,24 EUR
<b>Aktiengewinn</b>	- 0,36 %
<b>Immobilien Gewinn</b>	- 21,37 %
<b>Zwischengewinn</b>	0,13 EUR
<b>Fondsvermögen</b>	577.586.099,98 EUR
<b>Umlaufende Anteile</b>	15.106.111 Stück

## Wertentwicklung (BVI-Rendite)

<b>seit Fondsauflegung</b> am 01.06.2005	- 0,8 %
<b>seit Kündigung</b> am 31.05.2011	- 17,1 %
<b>12 Monate</b> (30.11.2011 - 30.11.2012):	- 16,7 %
<b>6 Monate</b> (31.05.2012 - 30.11.2012):	- 7,7 %
<b>3 Monate</b> (30.08.2012 - 30.11.2012):	- 5,0 %
<b>1 Monat</b> (31.10.2012 - 30.11.2012):	- 3,1 %
<b>laufendes Kalenderjahr</b> (31.12.2011 - 30.11.2012):	- 15,7 %

## Verkäufe seit Auflösungsbeschluß am 31. Mai 2011

Objekt	Besitzübergang	Verkaufspreis	Verkaufsnebenkosten	Verkaufserlös	letzter Verkehrswert
L'Avancée A, Paris (in Mio. EUR)	10/2011	19,65	1,32	18,33	17,56
112 Street, Edmonton (in Mio. CAD)	10/2011	49,25	4,52	44,73	46,45
Felix de Amesti, Chile (in Mio. UF)	02/2012	2,14	0,22	1,92	1,80
85 Fleet Street, Großbritannien (in Mio. GBP)	04/2012	70,00	3,37	66,63	68,09
Orbital Sciences Campus, USA (in Mio. USD)	11/2012	85,60	0,67*	84,93	90,50

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.

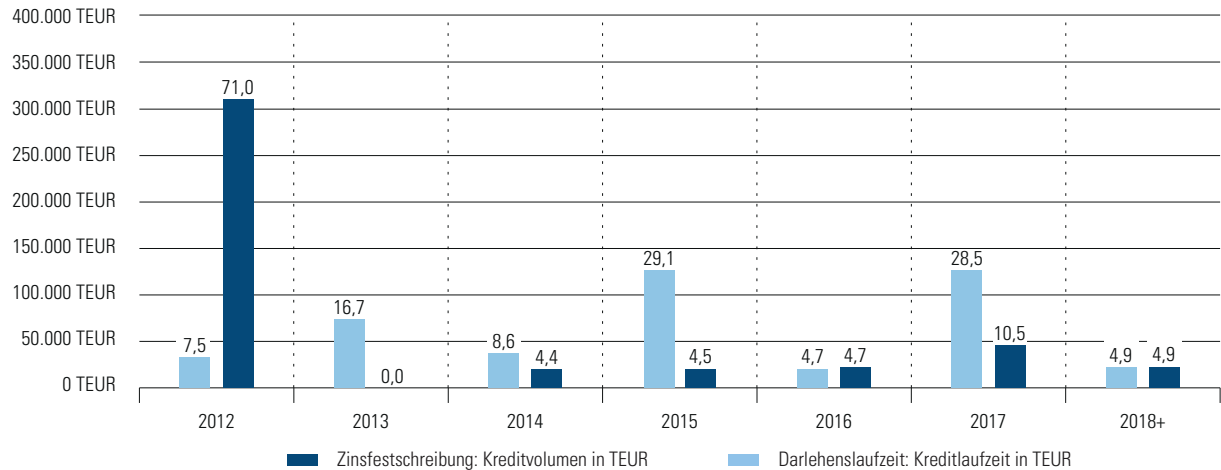
\* nicht enthalten sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt ca. 13 Mio. USD für die laufenden Finanzierungen sowie die Abschreibung von nicht amortisierten Kosten der Mietvertragsverlängerung in Höhe von ca. 5,5 Mio. USD.

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.

# TMW Immobilien Weltfonds Graphiken Stand 30. September 2012<sup>1</sup>

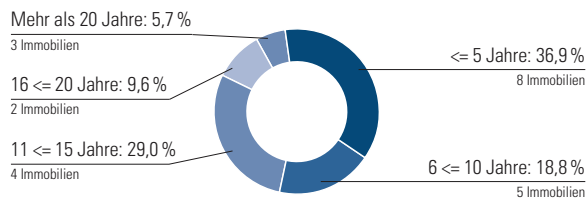
## Ende der Zinsfestschreibung und der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens <sup>2,3</sup>



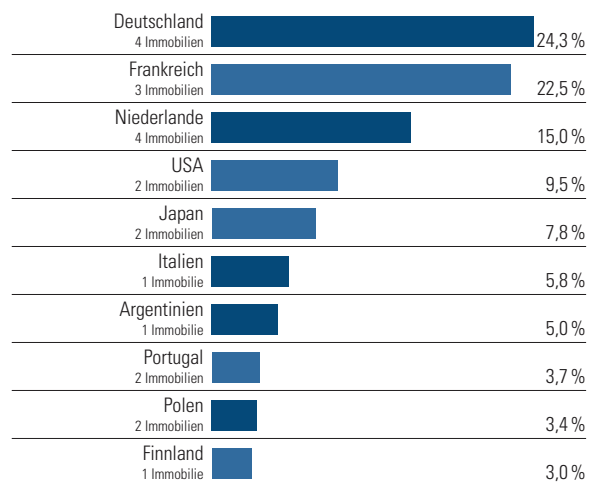
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



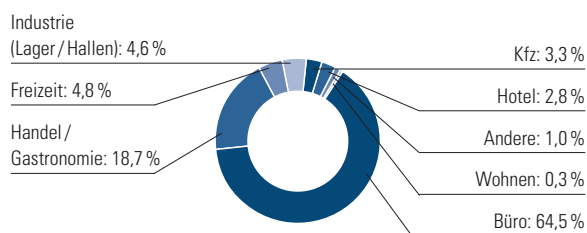
## Geographische Verteilung der Fondsimmobilen

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten <sup>3</sup>



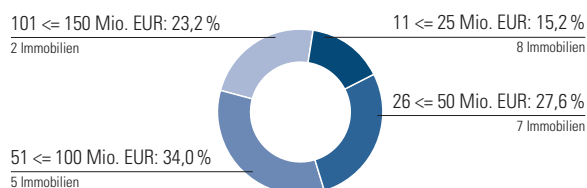
## Nutzungsarten der Fondsimmobilen

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



## Größenklassen der Fondsimmobilen

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



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 434.730TEUR per oben genannten Stichtag

3) Gegebenenfalls 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.

## Leerstandsübersicht nach Objekten

(gemäß Jahres-Bruttosollmietertrag in %)

Objektname	Leerstandsquote Objekt	Leerstandsquote auf Fondsbasis
Hotel am Hofgarten	0,4	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
Centro Meridiana	7,3	0,6
Espace, Explorer	88,0	4,4
Rolling Acres Plaza	3,1	0,1
<b>Gesamt</b>		<b>18,7</b>

## Branchenstruktur der Top-3-Mieter<sup>2</sup> je Objekte aller TMW Immobilien Weltfonds-Objekte

Branche	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

## Restlaufzeiten der Mietverträge, Aufteilung nach Jahres-Nettosollmiete, Vermietungsquote 81,3%<sup>3</sup>

unbefristet	0,2%
2012	0,7%
2013	4,5%
2014	10,8%
2015	11,8%
2016	13,6%
2017	2,0%
2018	9,2%
2019	2,6%
2020	6,0%
2021	4,1%
2022 +	14,3%

## 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](http://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 84,6 % 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.

# TMW Immobilien Weltfonds

## Aktuelle Informationen aus dem Berichtsmonat November 2012:

### OBJEKTVERKÄUFE

#### „Orbital Sciences Campus“, Dulles/Sterling (USA) – 30. November 2012

Der Bürokomplex „Orbital Sciences Campus“ in USA konnte Ende November an einen US REIT für 85,60 Mio. USD verkauft werden. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert lag bei 90,50 Mio. USD.

Der Gebäudekomplex besteht aus drei modernen, multifunktionalen Büroimmobilien, die sich unweit des Dulles International Airports im Großraum Washington DC befinden. Die Objekte wurden im Jahr 2001 fertiggestellt und verfügen über insgesamt ca. 31.330 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 1.402 Stellplätze. Sie sind vollständig an die Orbital Sciences Corporation - eines der weltweit führenden Unternehmen auf dem Gebiet der Raumfahrttechnik und Satellitenherstellung - vermietet.

Erfreulicherweise konnte der Verkehrswert im Bieterverfahren nahezu erreicht werden, weil der Mietvertrag unlängst bis zum Jahre 2023 verlängert wurde. Allerdings müssen durch den Verkauf nicht amortisierte Kosten der Mietvertragsverlängerung in Höhe von 5,5 Mio. USD abgeschrieben werden, die normalerweise über die Laufzeit des Mietvertrages verteilt werden. Darüber hinaus sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt ca. 13 Mio. USD für die laufenden Finanzierungen in Höhe von ca. 59 Mio. USD fällig. Die Entschädigung bemisst sich an dem Zinsunterschied zwischen dem vereinbarten Darlehenszins in Höhe von 5,75 % mit dem derzeit sehr viel niedrigeren Marktzins in Höhe von ca. 1,35 % bis Ende der Darlehenslaufzeit im November 2017. Auf Grund der langen Restlaufzeit des Darlehens lässt sich nur ein geringer Teil der Vorfälligkeitsentschädigungen durch einen späteren Verkauf einsparen (Anteil pro Jahr ca. 2,6 Mio. USD). Die ersparte Vorfälligkeitsentschädigungen von z.B. einem Jahr wäre bereits aufgebraucht wenn sich der Verkaufspreis durch Marktveränderungen oder der dann kürzeren Mietvertragsrestlaufzeit nur um 3 % verändert. Wegen diesem Risiko und der nach wie vor unsicheren wirtschaftlichen Situation in den USA hat sich das Management für den jetzigen Verkauf entschieden. Der Nettoverkaufserlös von ca.13 Mio.USD wird zur Rückführung weiterer Darlehen verwendet.

### OBJEKTBEWERTUNGEN

#### „L'Avancée B“, Créteil (Frankreich) – Bewertungsstichtag 7. November 2012

Zum Stichtag 07. November 2012 wurde turnusmäßig die Büroimmobilie „L'Avancée B“ in Créteil bei Paris in Frankreich nachbewertet. Der Verkehrswert ging um 0,24 Mio. EUR bzw. 1,5% zurück.

Zum Objekt: Die Büroimmobilie „L'Avancée B“ - fertiggestellt im März 2010 - liegt im Pariser Vorort Créteil, etwa 13 km südöstlich vom Stadtzentrum von Paris entfernt. Im Oktober 2012 wurde zusätzlich eine weitere Fläche von 414 m<sup>2</sup> langfristig an ein französisches Ingenieurbüro vermietet. Mit dieser Vermietung ist das Gebäude zu 91,7% nunmehr an fünf Mieter vermietet.

### AUSSCHÜTTUNG

Als Ertragsausschüttung werden am 9. Januar 2013 voraussichtlich 26 Cent pro Anteil ausgeschüttet. Für eine Substanzausschüttung stehen keine liquiden Mittel zur Verfügung. Nähere Informationen hierzu enthält der 3. Abwicklungsreport, der Anfang Januar veröffentlicht wird.

### ENTWICKLUNG ANTEILPREIS

Der Anteilpreis beträgt zum 30. November 2012 38,24 EUR, die BVI-Rendite – 16,69 % p.a..

Der Anteilpreis hat sich im November 2012 wie folgt entwickelt:

Erträge (Beteiligungen und Erträge;	
hierin auch: Verkauf Orbital Sciences Campus) –	1,27 EUR
Bewertung der Währungspositionen	0,09 EUR
Nachbewertungen	– 0,01 EUR
Latente Steuern u. Abschreibung ANK	– 0,05 EUR
<b>Ergebnis</b>	<b>– 1,24 EUR</b>

### Disclaimer

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 beachten Sie, dass die dargestellte Ertragsprognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten darstellt. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes abweichend ausfallen.  
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.