TMW Immobilien Weltfonds
Offener Immobilienfonds

Monatsbericht zum 31. Dezember 2013
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

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

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
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung vom 9. Januar 2013 über 0,26 EUR:	100 % 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.

Portfolioinformationen per: 31. Dezember 2013

Volumen aller Verkehrswerte (inkl. Immobilien-Gesellschaften)	392.370 TEUR
Volumen der Finanzierungsdarlehen	84.449 TEUR
Finanzierungsquote (bezogen auf Volumen aller Verkehrswerte)	21,52 %
Investitionsquote (Verhältnis Brutto- zu Netto-Fondsvermögen)	120,8 %
Vermietungsquote per 30. September 2013	69,0 %

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 2013
4) Aus dem Sondervermögen an die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zu entrichtende Vergütungen

Pramerica

TMW Immobilien Weltfonds

Vermögen des TMW Immobilien Weltfonds per: 31. Dezember 2013

	Auslandsanteil in TEUR	Insgesamt in TEUR
Genutzte Grundstücke (Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke)	218.040	**339.020**
Grundstücke im Zustand der Bebauung	0	**0**
Unbebaute Grundstücke	0	**0**
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3.886	**3.886**
Bankguthaben		**122.655**
abzüglich gebundene Mittel		**– 117.898**
= Liquidität, Liquiditätsquote 1,17 %		**4.757**
Sonstige Vermögensgegenstände		**24.481**
Fondsvermögen zum Ende des Berichtszeitraumes		**406.446**

Ausgabe- und Rücknahmepreis per: 31. Dezember 2013

Ausgabepreis	28,26 EUR
Anteilwert/Rücknahmepreis	26,91 EUR
Aktiengewinn	– 30,19 %
Immobiliengewinn	– 48,53 %
Zwischengewinn	0,04 EUR
Fondsvermögen	406.446.333,67 EUR
Umlaufende Anteile	15.106.111 Stück

Wertentwicklung (BVI-Rendite)

seit Fondsauflegung am 01.06.2005		– 29,7 %
seit Kündigung am 31.05.2011		– 41,2 %
12 Monate	(31.12.2012 – 31.12.2013):	– 23,0 %
6 Monate	(30.06.2013 – 31.12.2013):	– 11,6 %
3 Monate	(30.09.2013 – 31.12.2013):	1,2 %
1 Monat	(30.11.2013 – 31.12.2013):	0,7 %
laufendes Kalenderjahr	(31.12.2012 – 31.12.2013):	– 23,0 %

Verkäufe seit Auflösungsbeschluß am 31. Mai 2011

Objekt		Besitzübergang	Verkaufspreis	Verkaufs-nebenkosten	Verkaufserlös	letzter Verkehrswert
L'Avancée A, Frankreich	(in Mio. EUR)	10/2011	19,65	1,32	18,33	17,56
112 Street, Kanada	(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
L'Avancée B, Frankreich	(in Mio. EUR)	12/2012	15,18	** 0,27	14,91	15,75
Colonos Plaza, Argentina	(in Mio. USD)	12/2012	40,30	*** 0,34	39,96	64,24
Jingumae, Japan	(in Mrd. JPY)	01/2013	1,45	0,04	1,41	1,61
Rolling Acres Plaza, USA	(in Mio. USD)	04/2013	31,79	0,69	31,10	30,60
Arte Fabrik, Deutschland	(in Mio. EUR)	05/2013	39,66	0,46	39,20	41,00
Karlstraße, Deutschland	(in Mio. EUR)	06/2013	45,20	0,80	44,40	43,30
Tour Vista, Frankreich	(in Mio. EUR)	07/2013	87,00	0,55	86,45	98,50
Emerald, Finnland	(in Mio. EUR)	08/2013	12,00	0,53	11,47	25,21
Raben Logistik Portfolio, Polen	(in Mio. EUR)	09/2013	23,35	**** 2,78	20,57	28,80
Yamashita-cho, Japan	(in Mrd. JPY)	09/2013	3,80	0,11	3,69	4,65
Hotel am Hofgarten, Deutschland	(in Mio. EUR)	11/2013	35,92	0,56	35,36	36,72
Espace & Explorer, Portugal	(in Mio. EUR)	12/2013	26,92	0,42	26,50	29,33

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.

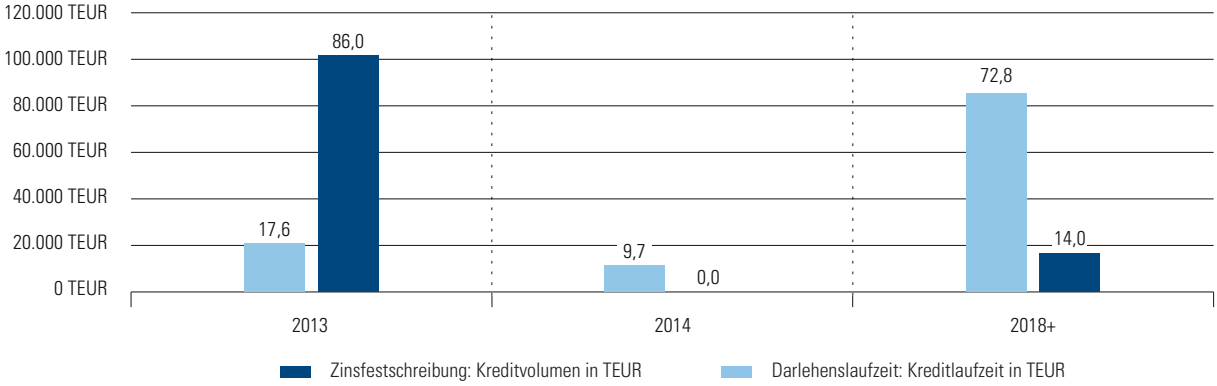
* nicht enthalten sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt ca. 13 Mio. USD für die laufenden Finanzierungen sowie die Abschreibung von nicht amortisierten Kosten der Mietvertragsverlängerung in Höhe von ca. 5,5 Mio. USD.
** ohne Abzug für Mietgarantie und Verrechnungen
*** weitere Verkaufsnebenkosten in Höhe von 570.000 USD wurden bereits vor Zahlung des Kaufpreises in Abzug gebracht.
**** inklusiv Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von rund 2 Mio. EUR

Pramerica

TMW Immobilien Weltfonds Graphiken Stand 30. September 2013[1]

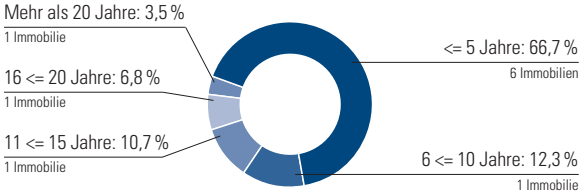
Ende der Zinsfestschreibung und der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens [2, 3]



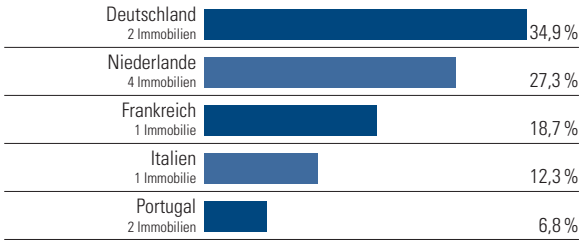
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



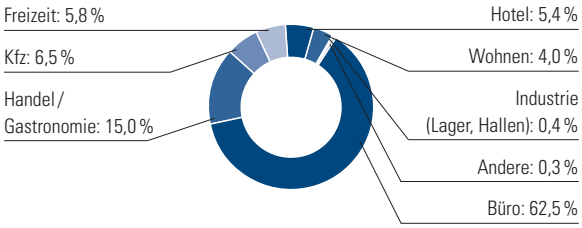
Geographische Verteilung der Fondsimmobilien

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



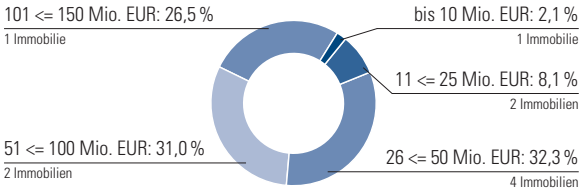
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

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



Größenklassen der Fondsimmobilien

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



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 117.022 per oben genannten Stichtag
3) Gegebenenfalls nicht 100 % aufgrund Rundungsdifferenz

Pramerica

TMW Immobilien Weltfonds Graphiken Stand 30. September 2013[1]

Leerstandsübersicht nach Objekten

(gemäß Jahres-Bruttosollmietertrag in %)

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

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

Branche	in %
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	24,9
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	22,4
Medien und Unterhaltung	17,5
Hotel und Gastronomie	11,2
Technologie- und Softwareunternehmen	3,5
Bauunternehmen	3,4
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	3,2
Banken, banknahe Mieter, Finanzdienstleister	1,5
Versorger und Telekommunikation	0,7
Sonstige Branchen	11,7

Restlaufzeiten der Mietverträge, Aufteilung nach Jahres-Nettosollmiete, Vermietungsquote 69,0%[3]

unbefristet	2,5 %
2013	3,7 %
2014	18,7 %
2015	23,2 %
2016	5,5 %
2017	5,1 %
2018	2,6 %
2019	10,4 %
2020	4,0 %
2021	12,1 %
2022	4,7 %
2023 +	7,6 %

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 72,7% des Jahres-Nettosollmietertrags des TMW Immobilien Weltfonds.
3) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

Pramerica

TMW Immobilien Weltfonds

Aktuelle Informationen aus dem Berichtsmonat Dezember 2013:

OBJEKTVERKÄUFE

„Espace“ und „Explorer“ (Lissabon) – 19. Dezember 2013

Zum 19. Dezember (Berücksichtigung im Anteilwert zum 20. Dezember) wurde die portugiesische Beteiligungsgesellschaft des TMW Immobilien Weltfonds an einen institutionellen, Schweizer Investor veräußert. Mit dem Verkauf der Anteile wurden auch die Objekte „Espace“ und „Explorer“ an den Käufer übertragen.

Der Verkaufspreis für die Objekte beträgt rund 26,9 Mio. EUR und liegt 8,2% unter dem derzeitigen Verkehrswert von 29,3 Mio. EUR.

Mit dem Käufer ist ferner eine sogenannte „Earn-Out“ Regelung getroffen worden: Sofern es unserem lokalen Asset Management gelingt innerhalb von 90 Tagen nach Verkauf mit vier benannten, potentiellen Mietern zu definierten Konditionen Mietverträge zu schließen, kann sich der Kaufpreis nachträglich noch signifikant erhöhen.

Zu den Objekten:
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.
Beide Objekte verfügen über insgesamt 15.512 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.
Zum Verkaufszeitpunkt waren die Objekte auf Flächenbasis unter Berücksichtigung sämtlicher, abgeschlossener Mietverträge bereits zu 86 % vermietet.

Der Verkauf der Anteile zusammen mit der Rückführung des Gesellschafterdarlehens mit den aufgelaufenen Zinsen aus dem Gesellschafterdarlehen führt vor Abzug der Verkaufsnebenkosten zu einem Mittelzufluss in Höhe von 28,7 Mio. EUR. Die Verkaufsnebenkosten betragen rund 0,4 Mio. EUR.

Der Anteilpreis hat sich zum Stichtag 20. Dezember 2013 aufgrund des Verkaufs um 25 Cent reduziert.

NACHBEWERTUNGEN

„Eastview“ (Bagnolet) – 10. Dezember 2013

Zum Stichtag 10. Dezember 2013 wurde die Büroimmobilie „Eastview – Porte de Bagnolet“ (früher: „Qualis“) in Bagnolet (Paris) nachbewertet.
Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert ist hierbei um 18,53 Mio. EUR (22,85 %) auf 99,63 Mio. EUR gestiegen. Die Verkehrswerterhöhung ist im Wesentlichen auf die Reduktion des Liegenschaftszinssatzes um 40 bps auf nunmehr 5,6 % sowie die Erhöhung des marktüblichen Mietansatzes zurückzuführen.

Zum Objekt:
Das Gebäude, das im März 2010 nach einer Kernsanierung fertiggestellt wurde, ist als neuwertig zu betrachten und gehört zu den technisch modernsten Gebäuden im Teilmarkt Bagnolet. „Eastview – Porte de Bagnolet“ umfasst auf 23 Geschossen mit drei Untergeschossen eine Nutzfläche von 26.942 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.
Durch die Veränderung der Marketingstrategie und Vermietungsstrategie konnte im Juli 2013 ein Mietvertrag mit dem namhaften französischen Telekommunikationsunternehmen „ORANGE S.A.“ (ehemals France Télécom S.A.) geschlossen werden. Von den insgesamt verfügbaren 25.900 m² Büroflächen wurden rund 21.200 m² Büroflächen für 12 Jahre fest vermietet. Mietvertragsbeginn ist der 1. Januar 2014. Damit ist das Objekt zum Stichtag zu mehr als 80 % vermietet.

RÜCKSTELLUNGEN AUF BETEILIGUNGSEBENE

„Centro Meridiana“ (Bologna) / Raptor s.r.l. – 10. Dezember 2013

Wie wir bereits am 1. März 2013 berichtet hatten, wurde wegen eines in 2010 ergangenen Steuerbescheids in Höhe von rund 30 Mio. EUR zzgl. Zinsen in 2. Instanz gegen die Raptor s.r.l. entschieden. Das Steuerrisiko wurde mit einer Rückstellung in Höhe von rund 19 Mio. EUR abgebildet Die Vergleichsverhandlungen haben bisher noch nicht zu einem Ergebnis geführt. Die Entwicklungen bei den Verhandlungen mit den Finanzbehörden führen dazu, dass wir nicht mehr von einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit eines Vergleichs ausgehen, auch wenn hierfür noch Chancen bestehen. In der Vermögensaufstellung des Fonds ist das Steuerrisiko per Stichtag heute vollständig abgebildet.

Der Anteilspreis hat sich zum 10. Dezember 2013 unter Berücksichtigung beider Sachverhalte um 50 Cent erhöht.

Pramerica

TMW Immobilien Weltfonds

ENTWICKLUNG ANTEILPREIS

Der Anteilpreis beträgt zum 31. Dezember 2013 26,91 EUR, die BVI-Rendite – 23,0 % p.a..

Der Anteilpreis hat sich im Dezember 2013 wie folgt entwickelt:

Erträge (Beteiligungen und Erträge; Verkauf Espace & Explorer)	– 0,95 EUR
Bewertung der Währungspositionen	– 0,08 EUR
Nachbewertungen (Eastview)	1,23 EUR
Latente Steuern u. Abschreibung ANK	– 0,03 EUR
Ergebnis	**0,17 EUR**

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 oder Haftung 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 Ertragserwartung eine Prognose 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.