TMW Immobilien Weltfonds
Offener Immobilienfonds

Monatsbericht zum 31. Januar 2014
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. Januar 2014

Volumen aller Verkehrswerte (inkl. Immobilien-Gesellschaften)	382.240 TEUR
Volumen der Finanzierungsdarlehen	46.193 TEUR
Finanzierungsquote (bezogen auf Volumen aller Verkehrswerte)	12,1 %
Investitionsquote (Verhältnis Brutto- zu Netto-Fondsvermögen)	111,6 %
Vermietungsquote per 31. Dezember 2013	70,2 %

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. Januar 2014

	Auslandsanteil in TEUR	**Insgesamt in TEUR**
Genutzte Grundstücke (Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke)	207.910	**328.890**
Grundstücke im Zustand der Bebauung	0	**0**
Unbebaute Grundstücke	0	**0**
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.012	**4.012**
Bankguthaben		**90.026**
abzüglich gebundene Mittel		**– 85.242**
= Liquidität, Liquiditätsquote 1,21 %		**4.784**
Sonstige Vermögensgegenstände		**19.857**
Fondsvermögen zum Ende des Berichtszeitraumes		**396.768**

Ausgabe- und Rücknahmepreis per: 31. Januar 2014

Ausgabepreis	27,58 EUR
Anteilwert/Rücknahmepreis	26,27 EUR
Aktiengewinn	– 30,70 %
Immobiliengewinn	– 52,30 %
Zwischengewinn	0,03 EUR
Fondsvermögen	396.768.259,14 EUR
Umlaufende Anteile	15.106.111 Stück

Wertentwicklung (BVI-Rendite)

seit Fondsauflegung am 01.06.2005		– 31,3 %
seit Kündigung am 31.05.2011		– 42,6 %
12 Monate	(31.01.2013 – 31.01.2014):	– 21,6 %
6 Monate	(31.07.2013 – 31.01.2014):	– 9,7 %
3 Monate	(31.10.2013 – 31.01.2014):	– 2,6 %
1 Monat	(31.12.2013 – 31.01.2014):	– 2,4 %
laufendes Kalenderjahr	(31.12.2013 – 31.01.2014):	– 2,4 %

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.

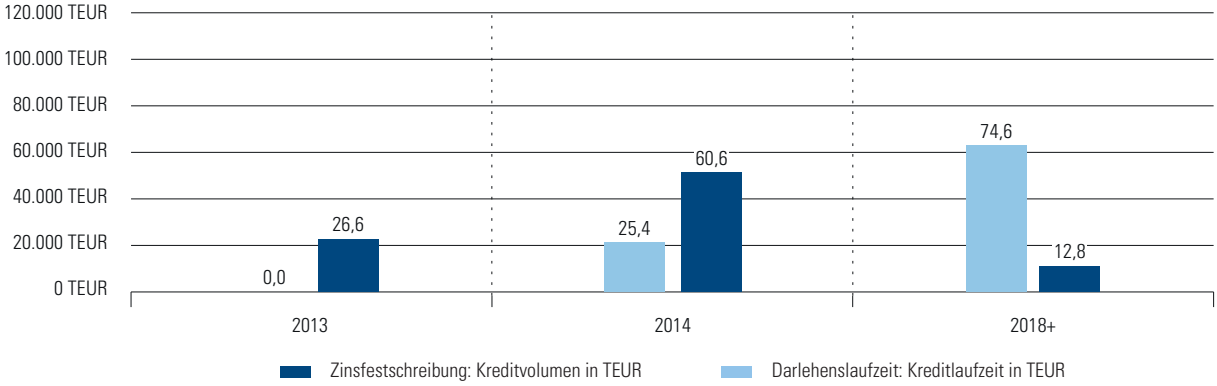
* nicht enthalten sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt ca. 13 Mio. USD für die laufenden Finanzierungen sowie die Abschreibung von nicht amortisierten Kosten der Mietvertragsverlängerung in Höhe von ca. 5,5 Mio. USD.
** ohne Abzug für Mietgarantie und Verrechnungen
*** weitere Verkaufsnebenkosten 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 31. Dezember 2013[1]

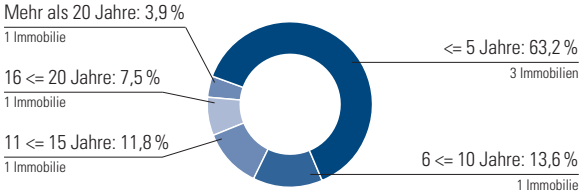
Ende der Zinsfestschreibung und der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens [2, 3]



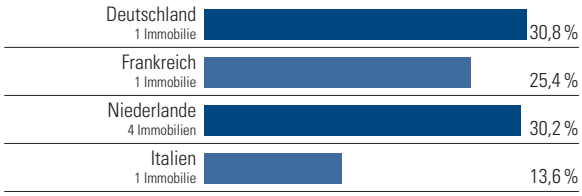
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



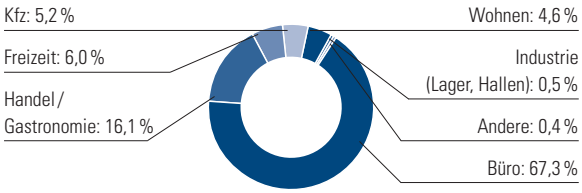
Geographische Verteilung der Fondsimmobilien

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



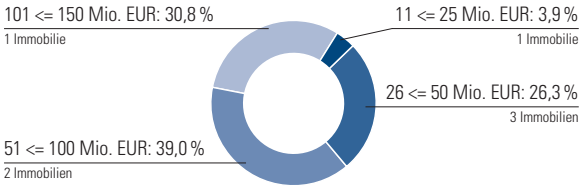
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

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

Pramerica

TMW Immobilien Weltfonds Graphiken Stand 31. Dezember 2013[1]

Leerstandsübersicht nach Objekten

(gemäß Jahres-Bruttosollmietertrag in %)

Objektname	Leerstandsquote Objekt	Leerstandsquote auf Fondsbasis
Eastview - Porte de Bagnolet	100,0	22,0
Crystal Tower	1,6	0,3
Koningshof	43,5	2,3
Centro Meridiana	5,9	1,0
Sumatrakontor	22,0	4,2
Gesamt		**29,8**

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

Branche	in %
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	29,0
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	26,5
Medien und Unterhaltung	20,7
Bauunternehmen	4,0
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	3,1
Banken, banknahe Mieter, Finanzdienstleister	2,1
Technologie- und Softwareunternehmen	1,6
Versorger und Telekommunikation	0,8
Sonstige Branchen	12,3

Restlaufzeiten der Mietverträge, Aufteilung nach Jahres-Nettosollmiete, Vermietungsquote 70,2%[3]

unbefristet	3,1 %
2013	2,2 %
2014	22,2 %
2015	26,4 %
2016	5,7 %
2017	4,6 %
2018	3,5 %
2019	1,2 %
2020	4,9 %
2021	14,0 %
2022	9,4 %
2023 +	2,8 %

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 Januar 2014:

NACHBEWERTUNGEN

„Crystal Tower" (Amsterdam) – 13. Januar 2014

Zum Stichtag 12 Januar 2014 wurde turnusmäßig die Büroimmobilie „Crystal Tower" in Amsterdam, Niederlande bewertet.
Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert ist hierbei um 10,13 Mio. EUR (– 21,9%) auf 36,23 Mio. EUR zurückgegangen. Die hohe Verkehrswertreduzierung ist im Wesentlichen auf die Berücksichtigung eines negativen Sonderwertes aufgrund von anfallenden Leerstands- und Renovierungskosten sowie die Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zurückzuführen.

Zum Objekt:
Das 26-geschossige Bürohochhaus „Crystal Tower" mit angrenzendem Parkhaus befindet sich im Westen von Amsterdam, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Sloterdijk, einem wichtigen Pendlerbahnhof und Knotenpunkt im Nah- und Fernverkehr.
Während das Objekt aktuell nahezu eine Vollvermietung aufweist, rückt der Auszug des Hauptmieters (über 60 % der Gesamtmietflächen) Ende 2014 näher. In Anbetracht der noch andauernden Rezession in den Niederlanden und des weiterhin negativen Immobilienmarktumfelds (Rückgang der Büroflächennachfrage, hohe Leerstandraten) wird eine Nachvermietung trotz der guten Gebäudequalität voraussichtlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und Eingeständnisse bei den effektiven Miethöhen (Incentives, mietfreie Zeiten) mit sich bringen.

Unter Berücksichtigung der Verkehrswertveränderung hat sich der Anteilpreis vom 13. Januar um 0,68 EUR reduziert.

KAUFVERTRAGLICHE EARN-OUT REGELUNG

„Espace" (Lissabon)

Wie wir im Monatsbericht Dezember 2013 berichtet hatten, wurde im Rahmen des Verkaufs der portugiesischen Gesellschaft mit dem Käufer eine „Earn-Out" Regelung getroffen. Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können, dass unser lokales Asset Management mittlerweile einen Mietvertrag abschliessen konnte, der zu einer nachträglichen Kaufpreiserhöhung von rund 380 TEUR geführt hat. Weitere Mietverträge befinden sich in Verhandlung.

DARLEHENSTILGUNGEN – 15. Januar 2014

Zum 15. Januar 2014 wurde eine weitere Teiltilgung der noch bestehenden Darlehen durchgeführt. Hierbei betrug der zurückgeführte Betrag 38,26 Mio. EUR zuzüglich einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 0,31 Mio. EUR.

Unter Berücksichtigung der Teiltilgung beträgt die Finanzierungsquote des Fonds derzeit noch 12,1 %.

ENTWICKLUNG ANTEILPREIS

Der Anteilpreis beträgt zum 31. Januar 2014 26,27 EUR, die BVI-Rendite – 21,6 % p.a..

Der Anteilpreis hat sich im Januar 2014 wie folgt entwickelt:

Erträge (Beteiligungen und Erträge)	0,05 EUR
Bewertung der Währungspositionen	0,01 EUR
Nachbewertungen (Crystal Tower)	– 0,67 EUR
Latente Steuern u. Abschreibung ANK	– 0,03 EUR
Ergebnis	– **0,64 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.

Pramerica