

# TMW Immobilien Weltfonds

## Offener Immobilienfonds

### Monatsbericht zum 31. Juli 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](mailto:vertrieb@weltfonds.de)  
 Internet: [www.weltfonds.de](http://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>Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung vom 9. Januar 2013 über 0,26 EUR:</b>	100 % 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.

#### Portfolioinformationen per: 31. Juli 2013

<b>Volumen aller Verkehrswerte</b> (inkl. Immobilien-Gesellschaften)	532.280 TEUR
<b>Volumen der Finanzierungsdarlehen</b>	237.216 TEUR
<b>Finanzierungsquote</b> (bezogen auf Volumen aller Verkehrswerte)	44,57 %
<b>Investitionsquote</b> (Verhältnis Brutto- zu Netto-Fondsvermögen)	154,0 %
<b>Vermietungsquote per 30. Juni 2013</b>	74,4 %

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: 31. Juli 2013

	Auslandsanteil in TEUR	Insgesamt in TEUR
<b>Genutzte Grundstücke</b> (Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke)	260.489	<b>411.890</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>	48.110	<b>48.110</b>
<b>Bankguthaben</b>		<b>175.271</b>
<b>abzüglich gebundene Mittel</b>		<b>- 171.097</b>
<b>= Liquidität, Liquiditätsquote 0,95 %</b>		<b>4.174</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>52.916</b>
<b>Fondsvermögen zum Ende des Berichtszeitraumes</b>		<b>439.385</b>

## Ausgabe- und Rücknahmepreis per: 31. Juli 2013

<b>Ausgabepreis</b>	30,54 EUR
<b>Anteilwert/Rücknahmepreis</b>	29,09 EUR
<b>Aktienengewinn</b>	- 13,30 %
<b>ImmobilienGewinn</b>	- 44,83 %
<b>Zwischengewinn</b>	0,04 EUR
<b>Fondsvermögen</b>	439.385.182,16 EUR
<b>Umlaufende Anteile</b>	15.106.111 Stück

## Wertentwicklung (BVI-Rendite)

<b>seit Fondsauflegung</b> am 01.06.2005		- 24,0 %
<b>seit Kündigung</b> am 31.05.2011		- 36,5 %
<b>12 Monate</b>	(31.07.2012 – 31.07.2013):	- 27,8 %
<b>6 Monate</b>	(31.01.2013 – 31.07.2013):	- 13,1 %
<b>3 Monate</b>	(30.04.2013 – 31.07.2013):	- 5,6 %
<b>1 Monat</b>	(30.06.2013 – 31.07.2013):	- 4,5 %
<b>laufendes Kalenderjahr</b>	(31.12.2012 – 31.07.2013):	- 16,7 %

## Verkäufe seit Auflösungsbeschluß am 31. Mai 2011

Objekt		Besitzübergang	Verkaufspreis	Verkaufsnebenkosten	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

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

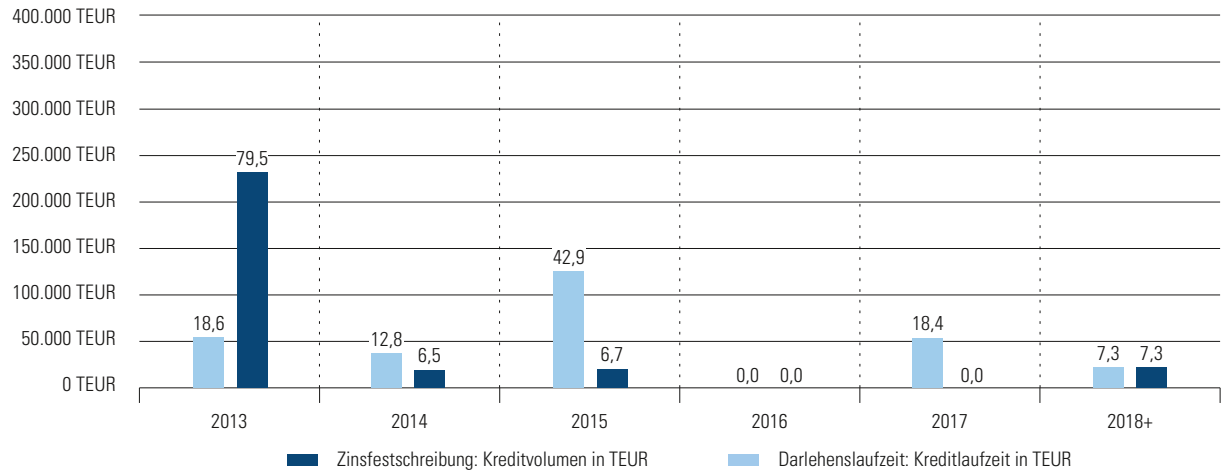
\*\*\* weitere Verkaufsnebenkosten in Höhe von 570.000 USD wurden bereits vor Zahlung des Kaufpreises in Abzug gebracht.

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. Juni 2013<sup>1</sup>

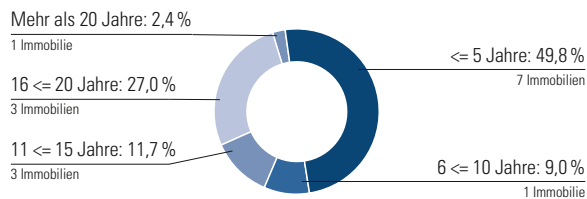
## Ende der Zinsfestschreibung und der Laufzeit der Kredite

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



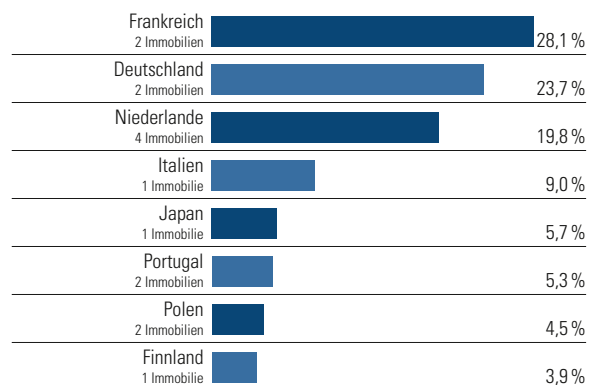
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



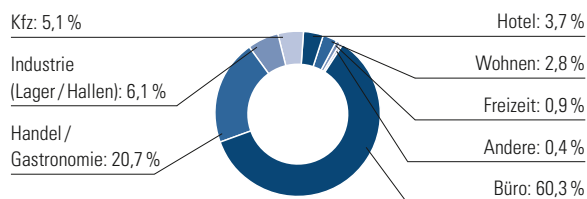
## Geographische Verteilung der Fondsimmobilen

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



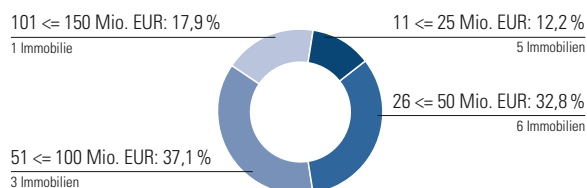
## Nutzungsarten der Fondsimmobilen

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 291.240 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	0,3	0,0
Emerald	5,8	0,3
Eastview - Porte de Bagnolet	100,0	12,9
Crystal Tower	2,1	0,2
Koningshof	41,9	1,6
Centro Meridiana	5,5	0,6
Explorer	87,9	1,3
Espace	60,4	1,1
Tour Vista	22,6	3,5
Sumatrankontor	33,9	4,1
<b>Gesamt</b>		<b>25,6</b>

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

Branche	in %
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	19,9
Versorger und Telekommunikation	16,5
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	13,5
Automobil und Transport	11,3
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	11,1
Medien und Unterhaltung	8,0
Hotel und Gastronomie	6,5
Bauunternehmen	3,1
Banken, banknahe Mieter, Finanzdienstleister	2,3
Technologie- und Softwareunternehmen	0,7
Sonstige Branchen	7,0

## Restlaufzeiten der Mietverträge, Aufteilung nach Jahres-Nettosollmiete, Vermietungsquote 74,4%<sup>3</sup>

unbefristet	1,6 %
2013	2,7 %
2014	16,0 %
2015	14,5 %
2016	2,0 %
2017	3,3 %
2018	23,3 %
2019	6,0 %
2020	2,6 %
2021	21,0 %
2022	3,0 %
2023 +	4,1 %

## 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](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 82,6% 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 Juli 2013:

### OBJEKTVERKÄUFE

#### „Tour Vista“ (Puteaux) – 19. Juli 2013

Zum 19. Juli 2013 ist das Bürogebäude „Tour Vista“ in Puteaux / Paris, Frankreich für rund 87 Mio. EUR und damit rund 12% unter dem aktuellen Verkehrswert vom 9. Februar 2013 in Höhe von 98,5 Mio. EUR an einen britischen Immobilienfonds-Manager veräußert worden. Der Verkauf des Objektes wurde bereits am 17. Mai 2013 beurkundet. Die Übergabe erfolgte nach Auslauf der Fristen für das Vorkaufsrecht der Stadt Paris. Die Verkaufsnebenkosten betragen rund 0,6 Mio. EUR.

Zum Objekt:

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 m<sup>2</sup>. Die Tiefgarage mit 442 Parkplätzen ist ausschließlich für die Mieter des Gebäudes vorgesehen. Das Objekt ist gemäß den Nachhaltigkeitskriterien des international anerkannten Zertifizierungssystems für Bestandsobjekte BREEAM In-Use analysiert und mit dem Zertifikat BREEAM In-Use „GOOD“ ausgezeichnet worden. Zum Stichtag ist das Objekt zu 77,4 % vermietet.

Der Anteilspreis hat sich durch den Verkauf um 80 Cent reduziert.

Der Nettoverkaufserlös (nach Verkaufsnebenkosten, Rückführung der Objektfinanzierung und Einbehalten) in Höhe von rund 32,7 Mio. EUR wird zur Rückführung weiterer Darlehen verwendet.

### NACHBEWERTUNGEN

#### „Europoint III“ (Rotterdam) – 22. Juli 2013

Zum Stichtag 22. Juli 2013 wurde turnusmäßig die Büroimmobilie „Europoint III“ in Rotterdam, Niederlande bewertet. Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert ist hierbei um rund 8,4 Mio. EUR (-22,1%) auf 29,6 Mio. EUR zurückgegangen. Die hohe Verkehrswertreduzierung ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes und einem Abzug für Modernisierungs- und Erneuerungsausgaben am bzw. im Objekt zurückzuführen.

Zum Objekt:

Bei „Europoint III“ handelt es sich um eines von vier in den siebziger Jahren errichteten Bürogebäuden mit einer vermietbaren Fläche von über 31.000 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist über 90 m hoch und verfügt über 23 Geschosse, 2 hiervon werden als Technikgeschosse genutzt. Der alleinige Mieter ist die Gemeinde Rotterdam (hier: die Stadtverwaltung Rotterdam). Nachdem das Asset Management für den TMW Immobilien Weltfonds im September 2010 den Mietvertrag mit der Gemeinde Rotterdam um 5 Jahre verlängern konnte, ist uns mittlerweile signalisiert worden, dass der Mieter das Objekt im Juni 2015 verlassen wird.

Unter Berücksichtigung der Verkehrswertveränderung hat sich der Anteilspreis zum 22. Juli 2013 um 0,55 EUR reduziert.

# TMW Immobilien Weltfonds

## ENTWICKLUNG ANTEILPREIS

Der Anteilpreis beträgt zum 31. Juli 2013 29,09 EUR, die BVI-Rendite –27,8 % p.a..

Der Anteilpreis hat sich im Juli 2013 wie folgt entwickelt:

Erträge (Beteiligungen und Erträge; Verkauf Vista)	– 0,77 EUR
Bewertung der Währungspositionen	0,00 EUR
Nachbewertungen	– 0,56 EUR
Latente Steuern u. Abschreibung ANK	– 0,03 EUR
<b>Ergebnis</b>	<b>– 1,36 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.