

TMW Immobilien Weltfonds

Offener Immobilienfonds

Monatsbericht zum 31. August 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

Fondsdaten

Fondsname:	TMW Immobilien Weltfonds
Fondsgesellschaft:	TMW Pramerica Property Investment GmbH
Fondsart:	Offener Immobilienfonds
Wertpapierkennnummer:	AODJ32
ISIN:	DE 000AODJ32 8
Investitionsstrategie:	Offener Immobilienfonds, der nach dem Grundsatz der Risikomischung weltweit investiert und ökologische, ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt ¹
Basiswährung:	Euro
Fondsaufgabe:	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 %
Fondsgebühren⁴:	
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-/Umbaufwendungen (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. August 2013

Volumen aller Verkehrswerte (inkl. Immobilien-Gesellschaften)	502.639 TEUR
Volumen der Finanzierungsdarlehen	143.485 TEUR
Finanzierungsquote (bezogen auf Volumen aller Verkehrswerte)	28,55 %
Investitionsquote (Verhältnis Brutto- zu Netto-Fondsvermögen)	134,1 %
Vermietungsquote per 30. Juni 2013	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. August 2013

	Auslandsanteil in TEUR	Insgesamt in TEUR
Genutzte Grundstücke (Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke)	235.229	386.629
Grundstücke im Zustand der Bebauung	0	0
Unbebaute Grundstücke	0	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	47.795	47.795
Bankguthaben		94.386
abzüglich gebundene Mittel		- 90.311
= Liquidität, Liquiditätsquote 0,97 %		4.075
Sonstige Vermögensgegenstände		55.622
Fondsvermögen zum Ende des Berichtszeitraumes		420.990

Ausgabe- und Rücknahmepreis per: 31. August 2013

Ausgabepreis	29,26 EUR
Anteilwert/Rücknahmepreis	27,87 EUR
Aktienengewinn	- 14,91 %
ImmobilienGewinn	- 46,67 %
Zwischengewinn	0,05 EUR
Fondsvermögen	420.989.964,47 EUR
Umlaufende Anteile	15.106.111 Stück

Wertentwicklung (BVI-Rendite)

seit Fondsauflegung am 01.06.2005		- 27,2 %
seit Kündigung am 31.05.2011		- 39,2 %
12 Monate	(31.08.2012 – 31.08.2013):	- 30,2 %
6 Monate	(28.02.2013 – 31.08.2013):	- 14,2 %
3 Monate	(31.05.2013 – 31.08.2013):	- 8,6 %
1 Monat	(31.07.2013 – 31.08.2013):	- 4,2 %
laufendes Kalenderjahr	(31.12.2012 – 31.08.2013):	- 20,2 %

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
Emerald, Finnland	(in Mio. EUR)	08/2013	12,00	0,53	11,47	25,21

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

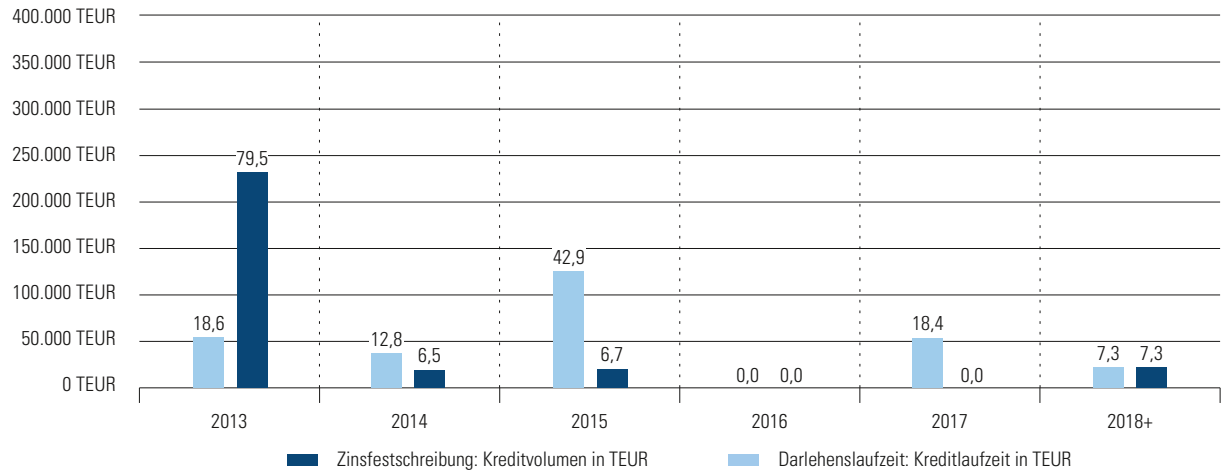
*** weitere Verkaufsnebenkosten in Höhe von 570.000 USD wurden bereits vor Zahlung des Kaufpreises in Abzug gebracht.

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 2013¹

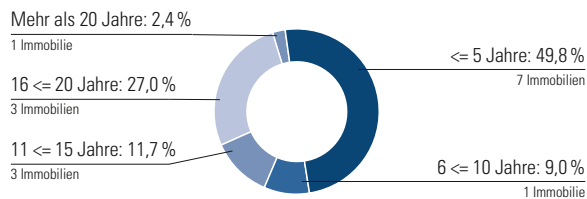
Ende der Zinsfestschreibung und der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens ^{2,3}



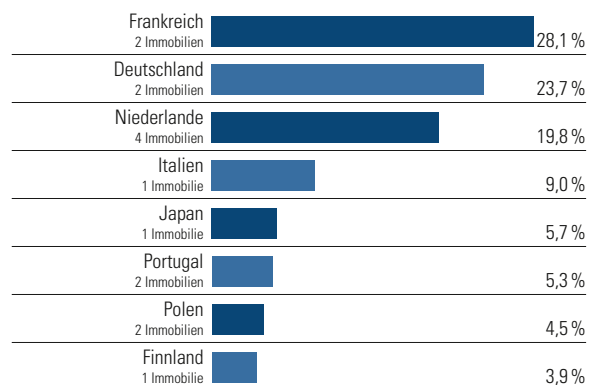
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



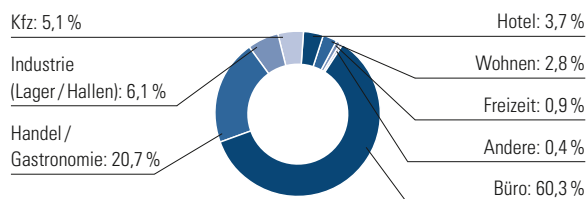
Geographische Verteilung der Fondsimmobilen

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



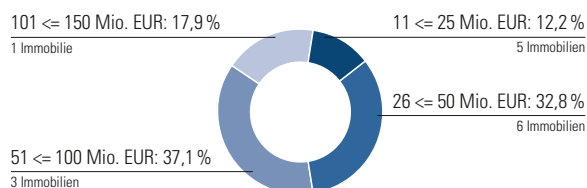
Nutzungsarten der Fondsimmobilen

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
Gesamt		25,6

Branchenstruktur der Top-3-Mieter² 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%³

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.

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 August 2013:

OBJEKTVERKÄUFE

„Emerald“ (Helsinki) – 20. August 2013

Zum 20. August 2013 wurde das Bürogebäude „Emerald“ in Helsinki, Finnland für 12 Mio. EUR deutlich unter dem Verkehrswert in Höhe von 25,2 Mio. EUR verkauft.

Mit der Vermarktung des Objektes wurde bereits Anfang 2012 begonnen, diese aber mangels ausreichenden Käuferinteresses im Herbst 2012 wieder eingestellt. Gründe für das mangelnde Interesse waren vor allem die kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten sowie der Standort des Objektes. Der Standort (Stadtteil Pitäjänmäki) wurde von Käuferseite insbesondere deshalb als schwach eingeschätzt, da Nokia diesen Stadtteil als wichtigster Ankermieter verlassen und damit rund 300.000 qm leer stehende Büro- und Produktionsflächen hinterlassen hat. Der hohe Leerstand (ca. 28%) führte wiederum zu einem deutlichen Mietpreisverfall in diesem Submarkt.

In der Folge haben wir uns auf die Verlängerung von Mietverträgen mit bestehenden Mietern im Gebäude konzentriert und konnten den Mietvertrag mit einem der Hauptmieter vorzeitig verlängern, allerdings zu deutlich niedrigeren Mieten als ursprünglich vereinbart.

Im Februar 2013 haben wir die Verkaufsaktivitäten wieder aufgenommen und 24 lokale und internationale Investoren angesprochen, von denen 11 Investoren zunächst Interesse bekundeten. Nur zwei Investoren haben schließlich Angebote abgegeben, das beste Angebot in Höhe von 12 Mio. EUR erhielt den Zuschlag.

Wir bedauern dieses Ergebnis, sehen allerdings vor dem Hintergrund des Leerstandes in Pitäjänmäki für die nächsten Jahre keine Optimierungschancen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Analyse der Ertragsentwicklung des Objektes in der Zukunft (basierend auf dann deutlich niedrigeren Mieten) erscheint es uns vorteilhafter, mit dem Verkauf nicht zu warten, sondern den Exit bereits heute mit den bestehenden Restlaufzeiten und vergleichsweise hohen Mieten zu suchen.

Zum Objekt:

Das Bürogebäude „Emerald“ liegt im Stadtteil Pitäjänmäki, etwa 7,5 km nordwestlich des Stadtzentrums von Helsinki. Das Gebäude wurde Anfang 2009 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 10.083,5 m² Nutzfläche sowie 163 Tiefgaragen- und 24 Außenstellplätze. Das attraktive sechsgeschossige Riegelgebäude mit einer Glas-, Naturstein- und Aluminiumfassade bietet moderne, teilklimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können. Der Standort Pitäjänmäki ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die das Grundstück tangierende Straße führt zu übergeordneten Ausfallstraßen mit Anbindung an den inneren Autobahnring Helsinkis. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Minuten und der internationale Flughafen in rund 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Von der fußläufig gelegenen Stadtbahnhaltestelle „Valimo“ verkehren Züge zur Innenstadt von Helsinki und zu den umliegenden Stadtteilen. Darüber hinaus befinden sich Bushaltestellen in nächster Nähe.

Das Gebäude hat im September 2009 gemäß den Vorgaben des U.S. Green Building Councils die „LEED Silver“-Umweltklassifizierung erhalten. Die „Leadership in Energy and Environmental Design“ (LEED) ist ein System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen, das vom U.S. Green Building Council entwickelt wurde. Es definiert eine Reihe von Standards für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen.

Der Anteilspreis hatte sich durch den Verkauf um 92 Cent reduziert. Die Verkaufsnebenkosten betragen inklusive Vorfälligkeitsentschädigung rund 0,5 Mio. EUR. Der Nettoverkaufserlös (nach Verkaufsnebenkosten und Vorfälligkeitsentschädigung) in Höhe von 11,5 Mio. EUR wurde vollständig zur Rückführung der für dieses Objekt aufgenommenen Finanzierung verwendet.

NACHBEWERTUNGEN

„Centro Meridiana“ (Bologna) – 8. August 2013

Zum 8. August 2013 wurde turnusmäßig das Shoppingcenter „Centro Meridiana“ in Bologna, Italien bewertet.

Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert ist hierbei um 4,38 Mio. EUR (-7,6%) auf 53,35 Mio. EUR zurückgegangen. Die Verkehrswertreduzierung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf eine Erhöhung der nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten (hier: Betriebskosten und Instandhaltungskosten) und einem Rückgang der marktüblichen Miete.

TMW Immobilien Weltfonds

Zum Objekt:

Bei „Centro Meridiana“ handelt es sich um ein Einkaufszentrum mit einer Nutzfläche von rund 24.000 m². Das Center verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung, mit einem direkten Anschluss an die A1, A13 und A14. Auch mit dem ÖPNV ist das Objekt durch die Metro bestens zu erreichen. Das Objekt umfasst im Norden diverse Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie einen Kinokomplex („Arena“). Der Südteil („Piazza“) besteht aus mehrgeschossiger Wohnbebauung, einem Supermarkt (beides nicht im Eigentum der Gesellschaft) sowie erdgeschossigen Einzelhandelsflächen. „Centro Meridiana“ verfügt über 704 Tiefgaragenstellplätze. Aktuell ist das Objekt zu ca. 95% vermietet.

DARLEHENSTILGUNGEN

Wir haben mit dem Großteil der finanzierenden Banken eine Übereinkunft getroffen, die die quartalsweise Teiltilgung der von diesen Banken begebenen Darlehen vorsieht. Im Gegenzug erklärten sich die Banken für die Gültigkeitsdauer dieser Vereinbarung bereit, keinen Gebrauch von vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechten im Falle der Fondsabwicklung zu machen. Das Fondsmanagement begrüßt im Interesse der Anleger diese Regelung, die eine weiterhin plan- und steuerbare Abwicklung des Fonds sicherstellt.

Die Teiltilgungen führen bei Darlehen, für die langfristige Zinsbindungsfristen vereinbart wurden, zusätzlich zu sogenannten Vorfälligkeitsentschädigungen, die sich negativ auf den Anteilspreis auswirken (zum 14. August in Höhe von 12 Cent pro Anteil / bzw. 1,5 Mio. EUR des Fondsvermögens). Hinsichtlich der anzusetzenden Bestandteile bei der Berechnung der Vorfälligkeiten konnte aber mit den Banken eine Regelung gefunden werden, die für die Investoren im Ergebnis zu einer geringeren Belastung führen, als dies ohne diese Vereinbarung der Fall gewesen wäre.

Per 15. August 2013 wurden Teiltilgungen in einem Volumen von insgesamt rund 84 Mio. EUR vorgenommen. Damit reduziert sich die Fremdkapitalquote von 44,57% (per 31. Juli 2013) signifikant auf unter 29%.

ENTWICKLUNG ANTEILPREIS

Der Anteilpreis beträgt zum 31. August 2013 27,87 EUR, die BVI-Rendite –30,2 % p.a..

Der Anteilpreis hat sich im August 2013 wie folgt entwickelt:

Erträge (Beteiligungen und Erträge; Verkauf Vista)	– 0,88 EUR
Bewertung der Währungspositionen	– 0,01 EUR
Nachbewertungen	– 0,29 EUR
Latente Steuern u. Abschreibung ANK	– 0,04 EUR
Ergebnis	– 1,22 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 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.