

# TMW Immobilien Weltfonds

## Offener Immobilienfonds

### Monatsbericht zum 30. September 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

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

<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: 30. September 2013

<b>Volumen aller Verkehrswerte</b> (inkl. Immobilien-Gesellschaften)	433.590 TEUR
<b>Volumen der Finanzierungsdarlehen</b>	117.022 TEUR
<b>Finanzierungsquote</b> (bezogen auf Volumen aller Verkehrswerte)	26,99 %
<b>Investitionsquote</b> (Verhältnis Brutto- zu Netto-Fondsvermögen)	129,1 %
<b>Vermietungsquote per 30. September 2013</b>	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 2012

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

# TMW Immobilien Weltfonds

## Vermögen des TMW Immobilien Weltfonds per: 30. September 2013

	Auslandsanteil in TEUR	Insgesamt in TEUR
<b>Genutzte Grundstücke</b> (Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke)	199.510	<b>350.910</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>	35.015	<b>35.015</b>
<b>Bankguthaben</b>		<b>80.478</b>
<b>abzüglich gebundene Mittel</b>		<b>- 75.898</b>
<b>= Liquidität, Liquiditätsquote 1,14 %</b>		<b>4.580</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>63.438</b>
<b>Fondsvermögen zum Ende des Berichtszeitraumes</b>		<b>401.595</b>

## Ausgabe- und Rücknahmepreis per: 30. September 2013

<b>Ausgabepreis</b>	27,91 EUR
<b>Anteilwert/Rücknahmepreis</b>	26,58 EUR
<b>Aktienengewinn</b>	- 18,74 %
<b>ImmobilienGewinn</b>	- 51,85 %
<b>Zwischengewinn</b>	0,05 EUR
<b>Fondsvermögen</b>	401.594.675,75 EUR
<b>Umlaufende Anteile</b>	15.106.111 Stück

## Wertentwicklung (BVI-Rendite)

<b>seit Fondsauflegung</b> am 01.06.2005		- 30,5 %
<b>seit Kündigung</b> am 31.05.2011		- 42,0 %
<b>12 Monate</b>	(30.09.2012 – 30.09.2013):	- 32,7 %
<b>6 Monate</b>	(31.03.2013 – 30.09.2013):	- 13,7 %
<b>3 Monate</b>	(30.06.2013 – 30.09.2013):	- 12,7 %
<b>1 Monat</b>	(31.08.2013 – 30.09.2013):	- 4,6 %
<b>laufendes Kalenderjahr</b>	(31.12.2012 – 30.09.2013):	- 23,9 %

## 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	0,10	3,70	4,65

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

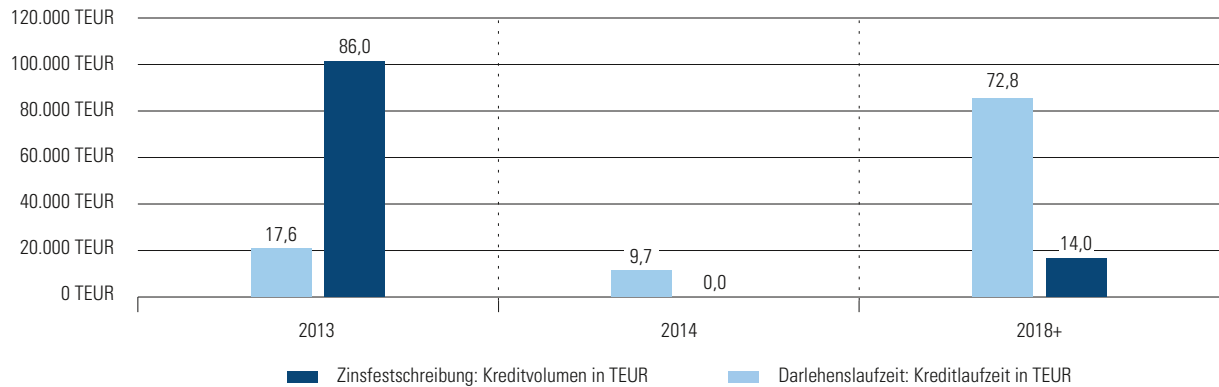
\*\*\* weitere Verkaufsnebenkosten in Höhe von 570.000 USD wurden bereits vor Zahlung des Kaufpreises in Abzug gebracht.

\*\*\*\* inklusiv Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von rund 2 Mio. EUR

# TMW Immobilien Weltfonds Graphiken Stand 30. September 2013<sup>1</sup>

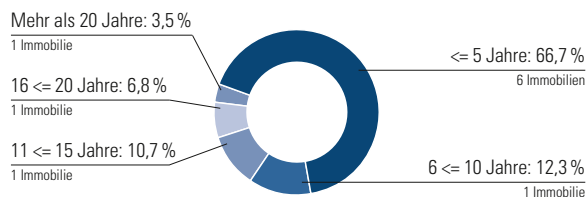
## Ende der Zinsfestschreibung und der Laufzeit der Kredite

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



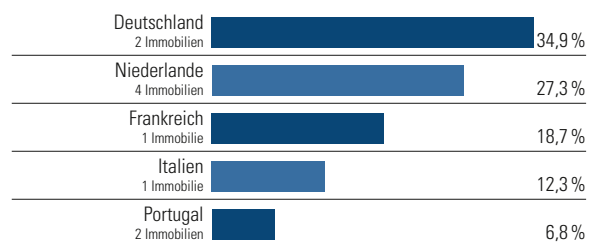
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



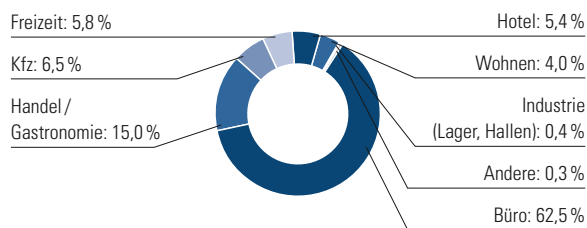
## Geographische Verteilung der Fondsimmobilen

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



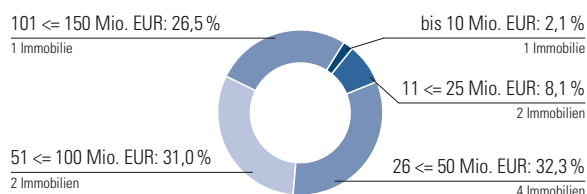
## Nutzungsarten der Fondsimmobilen

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 117.022 per oben genannten Stichtag

3) Gegebenenfalls nicht 100 % aufgrund Rundungsdifferenz

## 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
Sumatrankontor	24,5	4,7
<b>Gesamt</b>		<b>31,0</b>

## Branchenstruktur der Top-3-Mieter<sup>2</sup> 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%<sup>3</sup>

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](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 72,7% des Jahres-Nettosollmietertrags des TMW Immobilien Weltfonds.

3) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

# TMW Immobilien Weltfonds

## Aktuelle Informationen aus dem Berichtsmonat September 2013:

### OBJEKTVERKÄUFE

#### „Raben Logistik Portfolio“ (Gadki / Grodzisk-Mazowiecki) – 12. September 2013

Zum 12. September 2013 wurde das Logistikportfolio „Raben Logistik Portfolio“ in Gadki und Grodzisk-Mazowiecki, Polen für rund 23,4 Mio. EUR bzw. rund 19% unter Verkehrswert (28,8 Mio. EUR per 1. Dezember 2012) verkauft.

Zu den Objekten:

Gadki:

Das Logistikzentrum „Gadki“ liegt im Ballungsraum Posen, im polnischen Verwaltungsbezirk Wielkopolskie. Posen gilt als einer der bedeutendsten polnischen Standorte für Industrie und Dienstleistungen und ist der wichtigste Verkehrsknotenpunkt im Westen des Landes. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 2, welche die Hauptverkehrsachse zwischen Berlin und Warschau darstellt, sowie der Europastraße 30, die in Ost-West-Richtung durch Europa verläuft und als primäre Straßenverbindung Westeuropa mit Russland verbindet.

Das Objekt „Gadki“ besteht aus fünf Logistikhallen, zwei Bürogebäuden (mit Kantine), zwei Pförtnerhäuschen und zwei weiteren Gebäuden mit einer Nutzfläche von insgesamt 41.355 m<sup>2</sup> sowie ca. 300 Außenstellplätzen, die in den Jahren 1995 bis 2002 sukzessive erbaut worden sind.

Grodzisk:

Das Logistikzentrum „Grodzisk“ mit seinen fünf Logistikhallen befindet sich ca. 30 km südwestlich von der polnischen Hauptstadt Warschau. In einer Entfernung von etwa 10 km verläuft die Bundesstraße 2 (E 30), welche als wichtigste Transitroute Westeuropa mit Russland verbindet. Im Süden befindet sich in ca. 14 km Entfernung die Bundesstraße 8 (E 67). Die so genannte Via Baltica verbindet Prag und Warschau über Łazdijai, Kaunas, Riga und Tallinn (Fähre) mit Helsinki und gilt als die primäre Verkehrsverbindung Nordosteuropas. Darüber hinaus ist über die E 67 auch ein Anschluss an die Bundesstraße 1 (E 75) gegeben, welche in ihrer Nord-Süd-Ausrichtung von Vardø in Norwegen über Finnland, Polen, die Slowakei, Ungarn, Serbien und Mazedonien bis nach Sitia auf Kreta in Griechenland führt.

Die Hallen des Logistikzentrums mit einer Nutzfläche von insgesamt 29.214 m<sup>2</sup> umfassen ein Hochregallager in Verbindung mit einer zweigeschossigen, integrierten Büronutzung sowie eine eingeschossige Halle mit abgetrennter Büroeinheit. Darüber hinaus verfügt „Grodzisk“ über ein weiteres Hochregallager und einen Kühlbereich. Die Gebäude wurden sukzessive von 1998 bis 2004 erbaut.

Beide Objekte wurden in 2008 im Rahmen einer „Sale & Leaseback“-Transaktion erworben.

Der Anteilspreis hat sich unter Berücksichtigung des Verkaufs um 52 Cent reduziert. Die Verkaufsnebenkosten betragen rund 2,8 Mio. EUR, inklusive Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von rund 2 Mio. EUR. Der Nettoverkaufserlös (nach Darlehensrückzahlung, Verkaufsnebenkosten und Vorfälligkeitsentschädigung) in Höhe von 6,4 Mio. EUR wird zur Rückführung weiterer Darlehen verwendet.

#### „Yamashita-cho“ (Yokohama) – 25. September 2013

Zum 25. September 2013 wurde die im Rahmen eines Bieterverfahrens vermarktete Einzelhandelsimmobilie „Yamashita-cho“ in Yokohama, Japan in Höhe von 3,8 Mrd. JPY veräußert (rund 18% unter dem aktuellen Verkehrswert in Höhe von 4,65 Mrd. JPY).

Zum Objekt:

Die Einzelhandelsimmobilie liegt südlich des Zentrums von Yokohama am Rande des hoch frequentierten Geschäftsviertels Motomachi mit einer großen Anzahl von hochwertigen Boutiquen und exklusiven Restaurants. Der Standort ist gut in die Infrastruktur der Stadt eingebunden. Das siebengeschossige Geschäftshaus mit 5.673 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde 1993 als Flagshipstore unter Verwendung hochwertiger Baumaterialien errichtet. Das Objekt ist vollständig an Barneys Japan vermietet. Der Mietvertrag konnte im März 2013 signifikant verlängert werden. Barneys Japan ist Lizenznehmer des weltbekannten Luxuskaufhauses Barneys New York, das 1923 gegründet wurde und heute auf der Madison Avenue beheimatet ist. Yokohama ist einer von nur fünf Barneys-Standorten in Japan.

Der Anteilpreis hat sich unter Berücksichtigung des Verkaufs um 47 Cent reduziert. Die Verkaufsnebenkosten betragen rund 0,1 Mrd. JPY. Der Nettoverkaufserlös (nach Darlehensrückzahlung und Verkaufsnebenkosten) in Höhe von rund 1,8 Mrd. JPY wird zur Rückführung weiterer Darlehen verwendet.

# TMW Immobilien Weltfonds

## NACHBEWERTUNGEN

### „Explorer“ und „Espace“ (Lissabon) – 30. September 2013

Zum 30. August 2013 wurden die Objekte „Explorer“ und „Espace“ in Lissabon, Portugal, turnusmäßig bewertet.

Hierbei reduzierten sich die Verkehrswerte der beiden Objekte um 1,56 Mio. EUR (rund 14%) bei „Explorer“ bzw. 2,97 Mio. EUR (rund 13%) bei „Espace“ auf 9,3 Mio. EUR („Explorer“) bzw. 20,03 Mio. EUR („Espace“). Dies ist hauptsächlich auf die Reduzierung der nachhaltigen Marktmiete zurückzuführen. Die negative Auswirkung der zurückgegangenen Marktmiete wurde teilweise kompensiert aufgrund der verbesserten Vermietungssituationen in den Objekten).

Der Anteilpreis hat sich unter Berücksichtigung der Verkehrswertänderungen um 29 Cent reduziert

## ENTWICKLUNG ANTEILPREIS

Der Anteilpreis beträgt zum 30. September 2013 26,58 EUR, die BVI-Rendite – 32,7 % p.a..

Der Anteilpreis hat sich im September 2013 wie folgt entwickelt:

Erträge (Beteiligungen und Erträge)	– 1,24 EUR
Bewertung der Währungspositionen	0,28 EUR
Nachbewertungen	– 0,30 EUR
Latente Steuern u. Abschreibung ANK	– 0,03 EUR
<b>Ergebnis</b>	<b>– 1,29 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 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 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.