

# TMW Immobilien Weltfonds

## Offener Immobilienfonds

### Monatsbericht zum 31. März 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. März 2013

<b>Volumen aller Verkehrswerte</b> (inkl. Immobilien-Gesellschaften)	755.244 TEUR
<b>Volumen der Finanzierungsdarlehen</b>	339.052 TEUR
<b>Finanzierungsquote</b> (bezogen auf Volumen aller Verkehrswerte)	44,89 %
<b>Investitionsquote</b> (Verhältnis Brutto- zu Netto-Fondsvermögen)	172,9 %
<b>Vermietungsquote per 31. Dezember 2012</b>	73,5 %

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. März 2013

	Auslandsanteil in TEUR	Insgesamt in TEUR
<b>Genutzte Grundstücke</b> (Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke)	375.373	<b>611.023</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>	52.458	<b>52.458</b>
<b>Bankguthaben</b>		<b>69.823</b>
<b>abzüglich gebundene Mittel</b>		<b>- 65.365</b>
<b>= Liquidität, Liquiditätsquote 0,96 %</b>		<b>4.458</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>50.207</b>
<b>Fondsvermögen zum Ende des Berichtszeitraumes</b>		<b>465.352</b>

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

<b>Ausgabepreis</b>	32,35 EUR
<b>Anteilwert/Rücknahmepreis</b>	30,81 EUR
<b>Aktienengewinn</b>	- 16,21 %
<b>ImmobilienGewinn</b>	- 36,59 %
<b>Zwischengewinn</b>	0,03 EUR
<b>Fondsvermögen</b>	465.352.286,95 EUR
<b>Umlaufende Anteile</b>	15.106.111 Stück

## Wertentwicklung (BVI-Rendite)

<b>seit Fondsauflegung</b> am 01.06.2005		- 19,5 %
<b>seit Kündigung</b> am 31.05.2011		- 32,7 %
<b>12 Monate</b>	(31.03.2012 – 31.03.2013):	- 27,3 %
<b>6 Monate</b>	(30.09.2012 – 31.03.2013):	- 22,0 %
<b>3 Monate</b>	(31.12.2012 – 31.03.2013):	- 11,8 %
<b>1 Monat</b>	(28.02.2013 – 31.03.2013):	- 5,1 %
<b>laufendes Kalenderjahr</b>	(31.12.2012 – 31.03.2013):	- 11,8 %

## 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

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

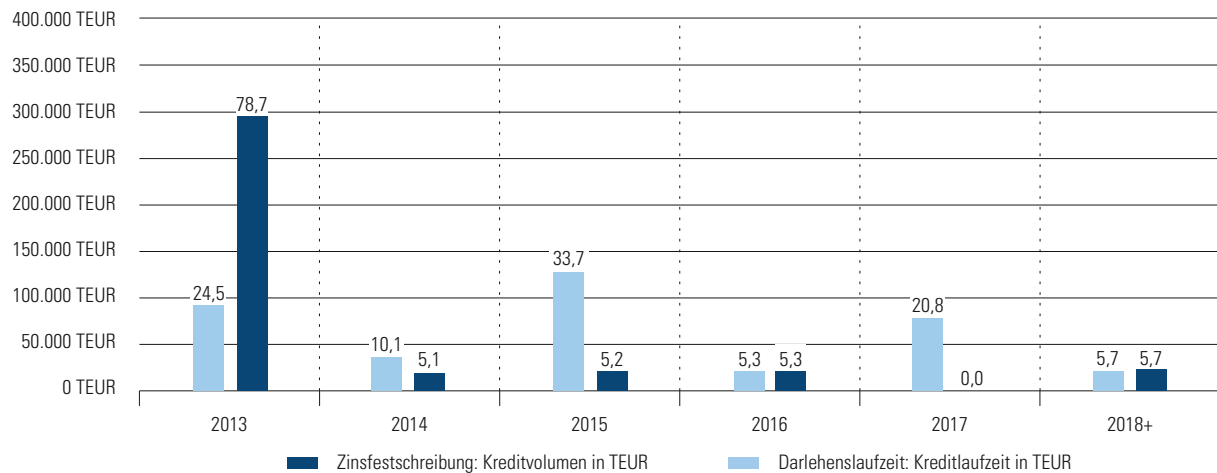
\*\*\* weitere Verkaufsnebenkosten in Höhe von 570.000 USD wurden bereits vor Zahlung des Kaufpreises in Abzug gebracht.

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 31. Dezember 2012<sup>1</sup>

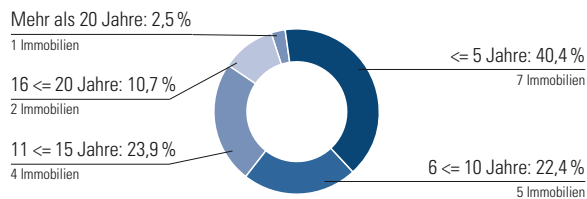
## Ende der Zinsfestschreibung und der Laufzeit der Kredite

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



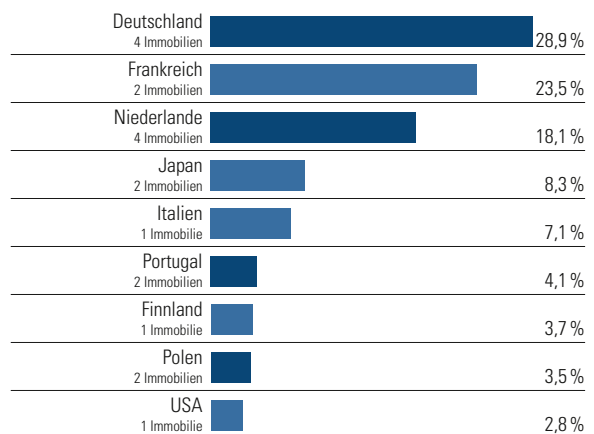
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen

einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Aufteilung nach Verkehrswerten



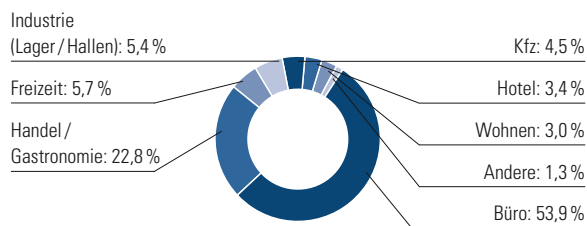
## Geographische Verteilung der Fondsimmobilen

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



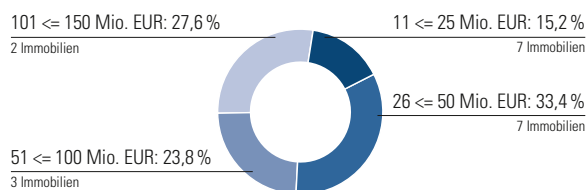
## Nutzungsarten der Fondsimmobilen

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 374.474 TEUR 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	0,4	0,0
Arte Fabrik	0,5	0,0
Emerald	5,8	0,3
Qualis	100,0	12,0
Tour Vista	29,4	2,6
Crystal Tower	3,0	0,2
Koningshof	39,9	1,3
Centro Meridiana	4,3	0,4
Espace, Explorer	87,9	5,2
Jingumae	9,4	0,2
Rolling Acres Plaza	3,6	0,1
Sumatrankontor	41,8	4,2
<b>Gesamt</b>		<b>26,5</b>

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

Branche	in %
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	20,6
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	19,3
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	13,4
Automobil und Transport	10,7
Medien und Unterhaltung	8,5
Hotel und Gastronomie	7,0
Versorger und Telekommunikation	6,4
Bauunternehmen	1,8
Technologie- und Softwareunternehmen	1,4
Banken, banknahe Mieter, Finanzdienstleister	0,8
Sonstige Branchen	10,2

## Restlaufzeiten der Mietverträge, Aufteilung nach Jahres-Nettosollmiete, Vermietungsquote 73,5%<sup>3</sup>

unbefristet	0,3%
2012	0,9%
2013	7,9%
2014	14,7%
2015	19,5%
2016	12,4%
2017	3,0%
2018	11,3%
2019	4,5%
2020	0,5%
2021	12,7%
2022 +	12,4%

## 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 80,3% 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 März 2013:

### OBJEKTBEWERTUNGEN

#### „Yamashita-cho“ (Yokohama, Japan) – Bewertungsstichtag 11. März 2013

Der zum Stichtag ermittelte Verkehrswert ist hierbei um rund 1,03 Mrd. JPY (–18%) auf rund 4,65 Mrd. JPY zurückgegangen. Die Verkehrswertreduzierung ist hauptsächlich auf die neuen Mietvertragskonditionen zurückzuführen, die zum Zeitpunkt der Bewertung noch mit dem Einzelmietler des Objektes verhandelt wurden. Auf Basis dieser Konditionen haben die Sachverständigen die marktüblich erzielbare Miete um rund 20 % und den Liegenschaftszins um 0,20 % reduziert.

Zwischenzeitlich wurde die Mietvertragsverlängerung mit einer neuen Laufzeit von 8 Jahre unterschrieben.

#### „Arte Fabrik“ (München) – Bewertungsstichtag 20. März 2013

Zum 20. März 2013 wurde turnusmäßig die gemischt genutzte Immobilie „Arte Fabrik“ in München nachbewertet. Beim ermittelten Verkehrswert wurde nahezu der Vorjahreswert bestätigt (–0,6 %), der leichte Rückgang basierte hauptsächlich auf einer minimalen Reduzierung des marktüblichen Mietansatzes.

### RÜCKSTELLUNGEN AUF BETEILIGUNGSEBENE

#### „Centro Meridiana“ (Bologna) / Raptor s.r.l. – 1. März 2013

Zum 1. März wurde eine Steuerrückstellung in Höhe von 19 Mio. EUR auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft Raptor s.r.l. (Shopping Center „Centro Meridiana“ bei Bologna, Italien) eingestellt.

Hintergrund für diese Buchung ist ein Steuerbescheid, der der Raptor s.r.l. zuzuging. In besagtem Steuerbescheid wurde von den italienischen Steuerbehörden insbesondere die beim Ankauf des Shopping Centers gewählte Ankaufsstruktur in Frage gestellt. Die Steuerbehörden forderten in diesem Bescheid eine Nachzahlung von rund 30 Mio. EUR, bestehend aus Mehrwertsteuer auf den Ankauf des Shopping Centers im Jahre 2005 sowie Straf- und Zinszahlungen.

Bei der gewählten Ankaufsstruktur handelt es sich um eine in Italien gängige und von zahlreichen Mitbewerbern häufig verwendete Struktur für den Erwerb von Einkaufszentren, bei denen neben dem Objekt auch die dazugehörigen Einzelhandelslizenzen zu übertragen sind. Nach Erhalt des Steuerbescheides hatten wir in Zusammenarbeit mit unseren lokalen Rechts- und Steuerberatern die Situation analysiert und waren zu dem Schluss gelangt, dass die gewählte Steuerstruktur rechtens ist. Konsequenterweise hat die Raptor s.r.l. basierend auf dieser Einschätzung Rechtsmittel gegen den Bescheid eingelegt. Da die Raptor s.r.l. nun nach einem negativen Bescheid in 1. Instanz das Verfahren auch in der 2. Instanz verloren hat, wurde die genannte Rückstellung gebildet. Die Ermittlung der Rückstellungshöhe erfolgte auf Basis des zum aktuellen Zeitpunkt wahrscheinlichsten Vergleichsszenarios.

Derzeit prüfen wir darüber hinaus unsere Anspruchsgrundlagen gegen den Verkäufer der Gesellschaft, um eine Reduzierung der Belastung für den Fonds zu erreichen.

### ENTWICKLUNG ANTEILPREIS

Der Anteilpreis beträgt zum 31. März 2013 30,81 (32,47) EUR, die BVI-Rendite –27,3 % p.a..

Der Anteilpreis hat sich im März 2013 wie folgt entwickelt:

Erträge (Beteiligungen und Erträge)	– 1,05 EUR
Bewertung der Währungspositionen	– 0,00 EUR
Nachbewertungen	– 0,57 EUR
Latente Steuern u. Abschreibung ANK	– 0,04 EUR
<b>Ergebnis</b>	<b>– 1,66 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.