

# TMW Immobilien Weltfonds



**Halbjahresbericht zum 31. März 2011**

**TMW Pramerica Property Investment GmbH**



**Pramerica**

# Auf einen Blick: Kennzahlen des TMW Immobilien Weltfonds

	Stand 31. März 2011 bzw. Geschäftshalbjahr 1. Oktober 2010 bis 31. März 2011	Stand 30. September 2010 bzw. Geschäftsjahr 1. Oktober 2009 bis 30. September 2010	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	727.439	762.354	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.347.832	1.406.889	TEUR
Nettomittelzufluss	0	- 192.904	TEUR
Investitionsquote <sup>1</sup>	185,3	184,5	%
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	48,1	45,3	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt <sup>3</sup>	1.249.155	1.325.180	TEUR
davon direkt gehalten	871.287	891.373	TEUR
davon im Bau	119.171	117.241	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	377.868	433.807	TEUR
davon im Bau	0	58.376	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	25	27	
davon direkt gehalten	16	16	
davon im Bau	1	1	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9	11	
davon im Bau	0	2	
Auslandsanteil <sup>4</sup>	80,5	81,5	%
davon Europa <sup>5</sup>	55,6	53,0	%
davon Nordamerika	10,5	16,4	%
davon Südamerika	7,9	5,4	%
davon Asien	6,5	6,7	%
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	1	3	
Vermietungsquote <sup>6</sup>	88,2	94,1	%
<b>Liquidität</b>			
Bruttoliquidität	66.653	100.057	TEUR
Gebundene Mittel <sup>7</sup>	60.443	88.313	TEUR
Freie Liquidität <sup>8</sup>	6.210	11.744	TEUR
Liquiditätsquote <sup>9</sup>	0,9	1,5	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>10</sup></b>			
für ein Jahr	- 4,4	- 2,7	%
seit Auflage am 1. Juni 2005	18,9	19,6	%
seit Auflage am 1. Juni 2005 p. a.	3,1	3,5	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	15.106.111	15.106.111	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	48,16	50,47	EUR
Ausgabepreis	50,57	52,99	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	-	12. Januar 2011	
Ausschüttung je Anteil	-	2,00	EUR

Auflage des Fonds: 1. Juni 2005  
ISIN: DE 000 A0DJ32 8

WKN: A0DJ32  
Internet: www.weltfonds.de

- 1) Fondsvermögen brutto bezogen auf Fondsvermögen netto
- 2) Summe langfristige Kredite (Laufzeit mehr als 1 Jahr) bezogen auf Immobilienvermögen gesamt
- 3) Summe Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und indirekt gehaltenen Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; bei im Bau befindlichen Immobilien: Berücksichtigung von Kaufpreis, Anschaffungsnebenkosten und getätigten Baukosten
- 4) Summe Verkehrswerte der außerhalb Deutschlands gelegenen Immobilien bezogen auf Immobilienvermögen gesamt
- 5) Ohne Deutschland
- 6) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagsbezogen

- 7) Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen
- 8) Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
- 9) Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto
- 10) Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

## Hinweise für Anleger

Seit dem 30. Dezember 2009 bestehen für das Immobilien-Sondervermögen TMW Immobilien Weltfonds zwei Anteilklassen:

**P-Klasse**            WKN A0DJ32        ISIN DE000A0DJ328

**I-Klasse**            WKN A0YB3K        ISIN DE000A0YB3K7

Der Erwerb von Anteilen der Anteilklasse TMW Immobilien Weltfonds I-Klasse ist insbesondere an eine bestimmte Mindestanlagesumme gebunden. Darüber hinaus unterscheiden sich die beiden Anteilklassen auch hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags sowie der Verwaltungsvergütung. Die Ausgestaltungsmerkmale der beiden Anteilklassen sind in der unten stehenden Übersicht dargestellt.

### Wichtiger Hinweis:

Bis zum 31. März 2011 wurden keine Anteilscheine der I-Klasse ausgegeben. Auf eine separate Darstellung der I-Klasse wird aus diesem Grund verzichtet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich sämtliche Informationen des Halbjahresberichts (unter anderem Vermögensaufstellung, Ertrags- und Aufwandsrechnung, Anteilwertentwicklung) auf die P-Klasse beziehen.

### Anteilklassen im Überblick

	P-Klasse	I-Klasse
Mindestanlagesumme	keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 500 TEUR
Mindesthaltedauer	–	1-jährige Kündigungsfrist
Ausgabeaufschlag	bis zu 5,5% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert	bis zu 5,5% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert; keine Erhebung des Ausgabeaufschlags im Zeichnungsscheinverfahren
Rücknahmeabschlag	kein Rücknahmeabschlag	bis zu 10,0% nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit diesem Verkaufsprospekt
Verwaltungsvergütung	bis zu 1,5% p. a. (seit dem 1. April 2010 1,0%) des durchschnittlichen Wertes des Sondervermögens (bezogen auf die Anteilklasse P-Klasse)	bis zu 1,0% p. a. (derzeit 0,6% p. a.) des durchschnittlichen Wertes des Sondervermögens (bezogen auf die Anteilklasse I-Klasse)
Erfolgsabhängige Vergütung	bis zu 0,1% p. a. des Wertes des Sondervermögens (bezogen auf die Anteilklasse P-Klasse) am Ende des Geschäftsjahres, wenn die Rendite des TMW Immobilien Weltfonds nach der BVI-Methode 6,0% übersteigt	bis zu 0,1% p. a. des Wertes des Sondervermögens (bezogen auf die Anteilklasse I-Klasse) am Ende des Geschäftsjahres, wenn die Rendite des TMW Immobilien Weltfonds nach der BVI-Methode 6,0% übersteigt
WKN	A0DJ32	A0YB3K
ISIN	DE000A0DJ328	DE000A0YB3K7

# Inhaltsverzeichnis

Bericht der Fondsverwaltung .....	5	Vermögensaufstellung zum 31. März 2011 - Bestand der Liquidität.....	56
Nachhaltigkeit.....	6	Vermögensaufstellung zum 31. März 2011 - Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen.....	57
Anlagestrategie.....	7	Vermögensaufstellung zum 31. März 2011- Bestand der Sicherungsgeschäfte.....	58
Der globale Immobilienmarkt.....	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung .....	59
Portfoliostruktur .....	11	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung.....	61
Anlegerstruktur .....	16	Gremien.....	63
Immobilienabgänge.....	17	Immobilienbestand.....	66
Projektentwicklungen.....	18		
Immobilienabgänge.....	19		
Kreditmanagement.....	20		
Währungsrisiken und Währungssicherung.....	25		
Liquiditätsmanagement .....	27		
Vermietung .....	28		
Transparenz .....	34		
Ausblick.....	35		
Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds.....	36		
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. März 2011.....	37		
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung .....	39		
Immobilienverzeichnis.....	42		
Vermögensaufstellung zum 31. März 2011 - Anschaffungskosten.....	52		

# Vorwort

## Sehr geehrte Damen und Herren,

am 8. April trat der vom Bundestag am 11. Februar 2011 verabschiedete Gesetzentwurf für ein Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz in Kraft. Damit ist auch der Rechtsrahmen für die Produktgattung Offene Immobilienfonds (OIF) festgelegt: Ab spätestens 2013 müssen Neuanleger ihre OIF-Anteile für mindestens 24 Monate nach dem Erwerb halten. Zudem müssen Bestands- und Neuanleger spätestens 2013 eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten einhalten. Unabhängig von diesen Fristen wird jedoch für jeden Anleger ein Betrag in Höhe von 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr verfügbar bleiben. Für die meisten Privatanleger dürften die Liquiditätsbedürfnisse damit hinreichend abgedeckt sein.

Wir begrüßen die neue Regelung. Durch die Halte- und Kündigungsfristen wird das Produkt OIF stabiler, was ganz im Sinne langfristig orientierter Privatanleger ist. Gleichzeitig bleiben diese durch den großzügig freigestellten Verfügungsrahmen flexibel. Als Produktanbieter freuen wir uns zugleich über die nun erhaltene Planungssicherheit, die maßgeblich ist für die zukünftige Ausrichtung des TMW Immobilien Weltfonds, dessen Aussetzung der Anteilscheinausgabe und -rücknahme wir am 8. Februar 2011 um maximal ein Jahr verlängern mussten.

Um die Liquiditätssituation des Fonds zu verbessern, haben wir Ende Januar 2011 ein weiteres Objekt mit Gewinn veräußert. Der Verkaufspreis des Dundas Edwards Center in Toronto,

Kanada, lag 16% über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Insgesamt konnten wir für unsere Investoren mit der 2006 erworbenen Liegenschaft eine Bruttowertsteigerung von über 37% erzielen, was einen weiteren Beleg für die Werthaltigkeit des TMW Immobilien Weltfonds-Portfolios darstellt. Der Mittelzufluss aus dem Objektverkauf wird aus steuerlichen Gründen jedoch erst im zweiten Quartal erfolgen. Darüber hinaus haben unsere Anleger am 12. Januar 2011 mit 2,00 EUR pro Anteil für das Geschäftsjahr 2009/2010 eine attraktive Ausschüttung erhalten.

Wenngleich das neue Anlegerschutzgesetz eine Verbesserung der Gesamtsituation darstellt, möchten wir an dieser Stelle jedoch auch darauf hinweisen, dass dieses für den TMW Immobilien Weltfonds erst dann zum Tragen kommt, wenn die Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen (AVB/BVB) umgestellt worden sind, was wiederum erst sechs Monate nach einer nachhaltig erfolgreichen Wiedereröffnung erfolgen kann. An dieser arbeiten wir mit Nachdruck.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung



Marcus Kemmer

Sebastian Lohmer

Jobst Beckmann

Martin Matern

Jan-Baldem Mennicken

# Bericht der Fondsverwaltung

## Nachhaltigkeit

Bereits im Frühjahr 2008, und damit deutlich vor Beginn der Finanzkrise, hat unsere Konzernmuttergesellschaft Prudential Financial Inc.<sup>1</sup> Nachhaltigkeit als erklärtes Unternehmensziel in ihren Leitlinien verankert und ein globales Sustainability-Komitee ins Leben gerufen. Im Rahmen einer weltweiten erstmaligen Bestandsanalyse wurden im zweiten Halbjahr 2009 auch das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds mehrheitlich klassifiziert und Handlungsempfehlungen zur Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks ausgesprochen.

Der TMW Immobilien Weltfonds ist damit nicht nur konzernweit die repräsentative Speerspitze in Sachen Nachhaltigkeit, sondern war zugleich der erste Offene Immobilienfonds in Deutschland, der sich klar zu seiner Verpflichtung bekennt. Seit Beginn der Initiative, die wir im Herbst 2009 unter dem Motto „Auf dem Weg zur Nachhaltigkeit“ verfolgen, ist es unser oberstes Ziel, zu einem wachsenden Umweltbewusstsein beizutragen. Wir wollen sicherstellen, dass der Wert jeder Immobilieninvestition durch den sparsamen Umgang mit Ressourcen gesteigert wird. Dabei verfolgen wir einen Best-in-Class Ansatz. Um dem hohen Anspruch des Klassenbesten gerecht zu werden, wurde mit Gernot Finselbach ein Nachhaltigkeitsbeauftragter ernannt, der sich ausschließlich mit der Verbesserung der Umweltbilanz des Portfolios beschäftigt und die Implementierung zukunftsfähiger Prozesse und deren Umsetzung in der gesamten Wertschöpfungskette vorantreibt.

Die Einbindung weiterer nachhaltiger Methoden und Werte in das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds ist ein dauerhafter Prozess, der kontinuierliches Engagement und somit einen hohen Zeit- und Ressourcenaufwand erfordert. Im ersten Schritt haben wir uns daher – auch vor dem Hinter-

grund der aktuell angespannten Marktlage für Offene Immobilienfonds, die die Wahrung unserer treuhänderischen Verpflichtungen den Investoren gegenüber vor eine besondere Herausforderung stellt – für ein kosteneffizientes Vorgehen entschieden. Wir fokussieren uns auf die Verbesserung derjenigen operativen Prozesse und Maßnahmen, bei denen wir in kürzester Zeit die größten Erfolge erzielen können. Die Bewusstseinschärfung aller Akteure in der gesamten Wertschöpfungskette spielt dabei eine wesentliche Rolle. Wenngleich der anfängliche Nutzen dieser Bemühungen in Form von Kosteneinsparungen und Umweltschonung relativ gering erscheinen mag, sind sie dennoch von elementarer Bedeutung und legen einen wichtigen Grundstein, auf dem wir in den kommenden Jahren aufbauen können.

Bereits im ersten Jahr der Neupositionierung des TMW Immobilien Weltfonds wurde die Strategie von drei unabhängigen Gremien lobend erwähnt: Als Bester Emittent wurde TMW Pramerica mit dem SCOPE-Spezialpreis für Innovation 2009 geehrt. Einer Nachhaltigkeitsstudie der Universität von Maastricht zufolge ist der TMW Immobilien Weltfonds unter den Top Ten der nachhaltigsten Immobilienfonds in Europa. Und last but not least hat sich der TMW Immobilien Weltfonds in der Kategorie „Investment“ beim ImmobilienManager Award 2010 unter den Top 3 platzieren können. Diese Auszeichnungen sind für uns Anerkennung und Antrieb zugleich, den erfolgreich begonnenen Weg zielstrebig und konsequent fortzuführen.

Darüber hinaus hat unsere Nachhaltigkeitsinitiative innerhalb kürzester Zeit gezeigt, dass nachhaltiges Denken und Handeln zu finanziellen Vorteilen führen kann, die auch unseren Investoren zugutekommen.

1) Prudential Financial, Inc., USA gehört nicht zum Unternehmensverbund Prudential plc., der seinen Hauptsitz in Großbritannien hat.

## Anlagestrategie des TMW Immobilien Weltfonds

Grundsätzlich setzt sich die Rendite eines Offenen Immobilienfonds aus den laufenden Mieterträgen, der Wertentwicklung der Immobilien und den Erträgen aus Liquiditätsanlagen zusammen.

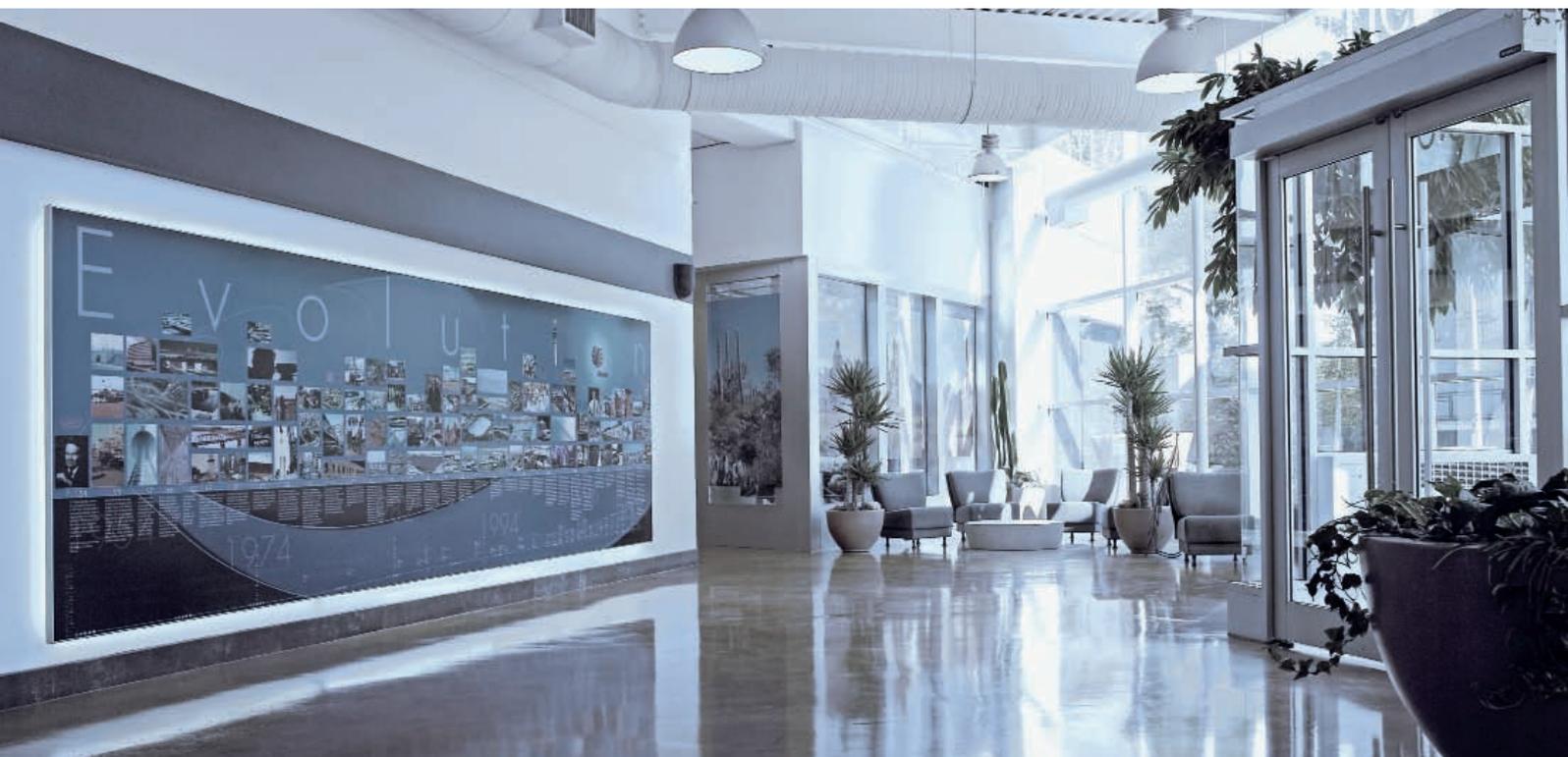
Als ausschüttungsorientierter Fonds steht beim TMW Immobilien Weltfonds die Optimierung der laufenden Mieterträge im Vordergrund. Als Anleger partizipieren Sie daran von Anfang an durch jährliche, vorwiegend steuerfreie Ausschüttungen. Ziel des TMW Immobilien Weltfonds ist es, eine nachhaltige, attraktive Rendite für seine Anleger zu erwirtschaften.

Als global anlegender Offener Immobilienfonds steht dem TMW Immobilien Weltfonds die ganze Welt und damit das Potenzial aller bedeutenden Weltwirtschaftsregionen für Immobilieninvestitionen zur Verfügung. Im Sinne einer Risi-

kominderung werden die Investitionsobjekte innerhalb dieser Regionen auf zahlreiche Länder verteilt. Die Länderallokation wird anhand einer systematischen Analyse ermittelt.

Im Rahmen dieser Analyse werden die Chancen und Risiken der Investitionsländer bewertet. Neben der Entwicklung der Immobilienmärkte spielen politische, volkswirtschaftliche und bevölkerungsspezifische Faktoren eine Rolle. Die Analyse stützt sich auf die Marktkenntnisse unserer Immobilienspezialisten vor Ort sowie auf die Einschätzungen unseres weltweit agierenden Research-Teams.

Die Schwerpunkte der Länderallokation liegen in Europa und Nordamerika, ergänzt durch Investitionen im asiatisch-pazifischen Raum sowie in geringerem Maße auch in lateinamerikanischen Märkten. Gegenüber einer rein deutschen oder europäischen Anlagestrategie bietet eine globale Ausrichtung eine breitere Risikostreuung.



# Bericht der Fondsverwaltung

## Weltweite Anlagemöglichkeiten

Das größte Potenzial gewerblich genutzter Immobilien liegt außerhalb Deutschlands, der deutsche Anteil am weltweiten Bestand beträgt nur 8%. 92% aller Investitionsmöglichkeiten liegen somit außerhalb Deutschlands, 61% sogar außerhalb Europas. Eine globale Anlagestrategie kann alle diese Investitionschancen nutzen.

## Weniger Risiko durch globale Streuung

Durch die Bündelung des Kapitals vieler Anleger kann ein Offener Immobilienfonds in mehr Objekte investieren, als dies einem einzelnen Anleger möglich wäre. Die Streuung der Immobilienanlagen senkt das Anlagerisiko.

Die globale Strategie vermindert das Risiko zusätzlich. Während die westeuropäischen Volkswirtschaften stark voneinander abhängig sind, gilt dies in weit geringerem Maße zwischen verschiedenen Kontinenten. Es ist deshalb vorteilhaft, Immobilien auf verschiedene Weltwirtschaftsregionen zu verteilen. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich Konjunktur und Immobilienmärkte in allen Weltwirtschaftsregionen gleichzeitig gleich ungünstig entwickeln, ist deutlich niedriger, vor dem Hintergrund der jüngst durchlebten globalen Finanzkrise aber durchaus möglich.

## Sorgfältige Objektauswahl

Die Entscheidung für oder gegen ein Investitionsobjekt hängt von zahlreichen Kriterien ab:

- Nachhaltigkeit
- Lage bzw. Standort
- Nutzungsart
- Mietermix und -bonität
- Laufzeit der Mietverträge
- Altersstruktur der Gebäude
- Bauqualität
- Effizienz

Der TMW Immobilien Weltfonds investiert vorwiegend in langfristig vermietete Immobilien in etablierten Lagen von Primär-, aber auch Sekundärstandorten. Dabei wird immer die Bonität der Mieter – in der Regel von konzernverbundenen Mitarbeitern vor Ort – sorgfältig geprüft, da davon die Sicherheit der zukünftigen Mieterträge abhängt. Eine weitere Risikominderung wird durch die in der Anlagestrategie vorgesehene Streuung nach Nutzungsarten erreicht. Schwerpunkte sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien, selektiv aber auch Logistik- und Wohnimmobilien sowie Hotels.

## Aktives Fonds- und Risikomanagement

Wenn Privatanleger Immobilien als Kapitalanlage erwerben, halten sie diese in der Regel über einen längeren Zeitraum. Das Fondsmanagement des TMW Immobilien Weltfonds hingegen handelt aktiv. Der Status eines Objekts wird permanent überprüft. Ist es sinnvoll, das Objekt weiter im Fonds zu halten? Oder sollte es besser verkauft werden, um gegebenenfalls einen Veräußerungsgewinn zu realisieren oder aufkommende Risiken zu vermeiden? Dieses Vorgehen gilt für unser gesamtes Immobilienportfolio. Die professionelle Verwaltung und Vermietung der Immobilien sowie Maßnahmen zur Wertsteigerung sind ebenfalls Aspekte eines aktiven Fondsmanagements, wodurch die Rendite des Immobilienbestands optimiert wird.

Der TMW Immobilien Weltfonds wird von München aus gesteuert. Die operative Umsetzung der Fondsstrategie erfolgt vor Ort durch konzernverbundene Immobilienspezialisten an 21 weiteren Standorten weltweit.

## Der globale Immobilienmarkt<sup>1</sup>

### Volkswirtschaftlicher Überblick

Die Weltwirtschaft konnte 2010 wieder gut Tritt fassen und expandierte um etwa 4%. Wenngleich derzeit einige Risikofaktoren wie zum Beispiel die politischen Unruhen in Nordafrika und dem mittleren Osten, der steigende Ölpreis, der durch das Erdbeben vom 11. März 2011 bedingte Produktionsausfall in Japan und schließlich die anhaltende Euro-Krise auszumachen sind, so wird gegenwärtig weiter von einer wirtschaftlichen Expansion ausgegangen. Allerdings könnten die Wachstumsraten im Vergleich zu 2010 etwas niedriger ausfallen. In den Schwellenländern besteht aufgrund der starken Konjunktur die Gefahr steigender Inflationsraten, der die dortigen Regierungen mit restriktiven Maßnahmen entgegenzutreten werden, während in den reifen Volkswirtschaften Konsolidierungsmaßnahmen der Finanzpolitik dämpfend auf das Wirtschaftswachstum einwirken können.

Abgesehen von einzelnen Ausnahmen zeigen sich die Arbeitsmärkte in den entwickelten Volkswirtschaften noch deutlich von der Krise gezeichnet. Die bisherigen Lohnabschlüsse sind

somit größtenteils als moderat einzuordnen, womit sich die jüngst dynamisierende Teuerung nachfrageseitig nicht erklärt. Im Wesentlichen sind es die Energie- und Lebensmittelpreise, die die Verbraucherpreise ansteigen lassen. Größere Risiken der Preisstabilität bestehen in den Schwellenländern. Abgesehen davon, dass hier die Lebensmittel ein viel höheres Gewicht in der Ausgabenstruktur haben, also sich stärker in der Gesamtinflation niederschlagen, sind auch die Produktionskapazitäten in diesen Ländern schon viel näher an der Auslastungsgrenze.

Bereits im Oktober 2009 erhöhten Australien und Norwegen die Zinsen, gefolgt von einigen Schwellenländern wie Brasilien oder Indien. Nach einigen Monaten lösten sich dann auch mehr entwickelte Volkswirtschaften von ihrem Zins-Tief und begannen wie beispielsweise Schweden oder Kanada die Zinsen anzuheben. Unter den großen Währungen war es erwartungsgemäß die EZB, die als erste Zentralbank eine Zinsanhebung durchführte. Im Vergleich zu den USA, Japan oder UK fühlt sich die EZB eher der Währungsstabilität verpflichtet. Eine zeitnahe Straffung der geldpolitischen Ausrichtung deuten die anderen

1) Quellen: Economist Intelligence Unit, Eurostat, Europäische Zentralbank, U. S. Census Bureau, Real Capital Analytics, U. S. Bureau of Labor Statistics, Property and Portfolio Research, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, Economy.com, Jones Lang LaSalle REIS, 2010

# Bericht der Fondsverwaltung

Notenbanken gegenwärtig nicht an. In Japan sprechen zudem die wirtschaftlichen Auswirkungen des Erdbebens und in den USA die noch hohe Arbeitslosigkeit dagegen.

## Immobilienmarkt Europa

Der Trend europäischer Büro-Mietmärkte zeigt nach den schwierigen Jahren 2009 und 2010 eine schrittweise Erholung. Seit dem zweiten Quartal 2010 gibt es wieder ein positives Mietwachstum. Obwohl die Mieten ein hohes Aufholpotenzial aufweisen, wenn sie mit denen vor der Finanzkrise verglichen werden, ist aufgrund der eher langsamen wirtschaftlichen Erholung von einem eher moderaten Mietwachstum auszugehen. Auch wenn die Einzelbetrachtung der Märkte in den verschiedenen europäischen Städten ein differenziertes Bild zeigt, so ist doch weiterhin generell mit vergleichsweise hohen Leerständen zu rechnen.

Beim Konsumentenvertrauen sowie den Einzelhandelsumsätzen stellte sich eine Verbesserung ein, was sich in Folge auch positiv auf die Einzelhandelsmieten auswirkt. Das reale Wachstum des Einzelhandelsumsatzes war in einigen Ländern positiv. Darunter fallen Frankreich und Schweden, die auch langfristig aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung mit guten Umsätzen rechnen dürfen. Deutschland weist momentan ebenfalls eine erfreuliche Entwicklung beim Einzelhandelsumsatz auf. Für den Einzelhandel negativ zeigt sich die Situation in Südeuropa, wo die Konsumenten vor allem unter den staatlichen Sparmaßnahmen leiden.

## Immobilienmarkt USA

In den USA scheint der Leerstand 2010 sowohl im Büro- als auch im Einzelhandelssektor seinen Höhepunkt erreicht zu haben und nun langsam wieder zu fallen. Das Mietwachstum zeigt bei Büroimmobilien ab Ende 2011, bei Einzelhandelsimmobilien Anfang 2012 wieder nach oben. Die Büromärkte weisen insgesamt einen Leerstand von 15% auf. Dabei haben sich Washington und New York als vergleichsweise stabil erwiesen

und zeigen gute Erholungstendenzen. Erfreulicherweise stieg der Einzelhandelsumsatz insgesamt in den USA im Laufe des Jahres 2010 wieder auf ein Niveau an, das eine wirtschaftlich tragfähige Mietbelastung der Einzelhändler zulässt.

## Immobilienmarkt Lateinamerika

Leerstand und Mietwachstum im Bürosektor waren in den lateinamerikanischen Märkten im Jahr 2010 relativ stabil. Besonders in Santiago de Chile gibt es kaum leer stehende Büroflächen, was auch daran liegt, dass durch das schwere Erdbeben Anfang letzten Jahres einige Flächen vom Markt genommen wurden.

## Immobilienmarkt Asien

Im Laufe des Jahres 2010 erlebten einige asiatische Büromärkte wie Singapur und Hongkong eine Erholung, was das Mietwachstum betraf. Märkte wie Tokio und Seoul weisen nach wie vor ein negatives Mietwachstum auf. Dieser Trend sollte sich auch 2011/12 fortsetzen. Der Leerstand geht wieder zurück. Mit dem Vorkrisenniveau von 2–3% wird jedoch in den nächsten zwei Jahren nicht gerechnet. Im Vergleich zum historischen Durchschnitt zeigen sich die aktuellen Einzelhandelsumsätze in Japan schwach.

## Globaler Investmentmarkt

Auch wenn seit 2009 eine leichte Verbesserung zu bemerken ist, ist das globale Transaktionsvolumen weiter gering. 2010 wurde etwa ein Viertel der Transaktionen des sehr umsatzstarken Jahres 2007 durchgeführt. Ein Grund liegt unter anderem in der noch zurückhaltenden Vergabe von Fremdkapital. Bei den durchschnittlichen Anfangsrenditen ist in allen Regionen ein Rückgang zu beobachten, was in Verbindung mit den steigenden Mieten höhere Immobilienwerte bedeutet. Für das laufende Jahr 2011 wird mit einem leicht steigenden Transaktionsvolumen gerechnet, das im globalen Vergleich jedoch hauptsächlich in Asien und den USA ansteigen wird.

## Portfoliostruktur

### Wertentwicklung<sup>1</sup>

Die Wertentwicklung des TMW Immobilien Weltfonds beläuft sich im abgelaufenen Geschäftshalbjahr auf -0,6% und seit Auflegung des Fonds am 1. Juni 2005 auf 18,9%. Dies entspricht einer annualisierten Rendite von 3,1% p. a. seit Auflage.

Zum 31. März 2011 beträgt der Anteilwert (Rücknahmepreis) 48,16 EUR, der Ausgabepreis 50,57 EUR. Unter Berücksichtigung der am 12. Januar 2011 erfolgten Ausschüttung von 2,00 EUR je Anteil verringerte sich der Anteilwert im Geschäftshalbjahr um 0,31 EUR.

### Fondsvermögen und Mittelzuflüsse

Das Nettofondsvermögen beträgt zum 31. März 2011 727.439 TEUR und ist damit um 34.915 TEUR im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2009/2010 (762.354 TEUR) gefallen.

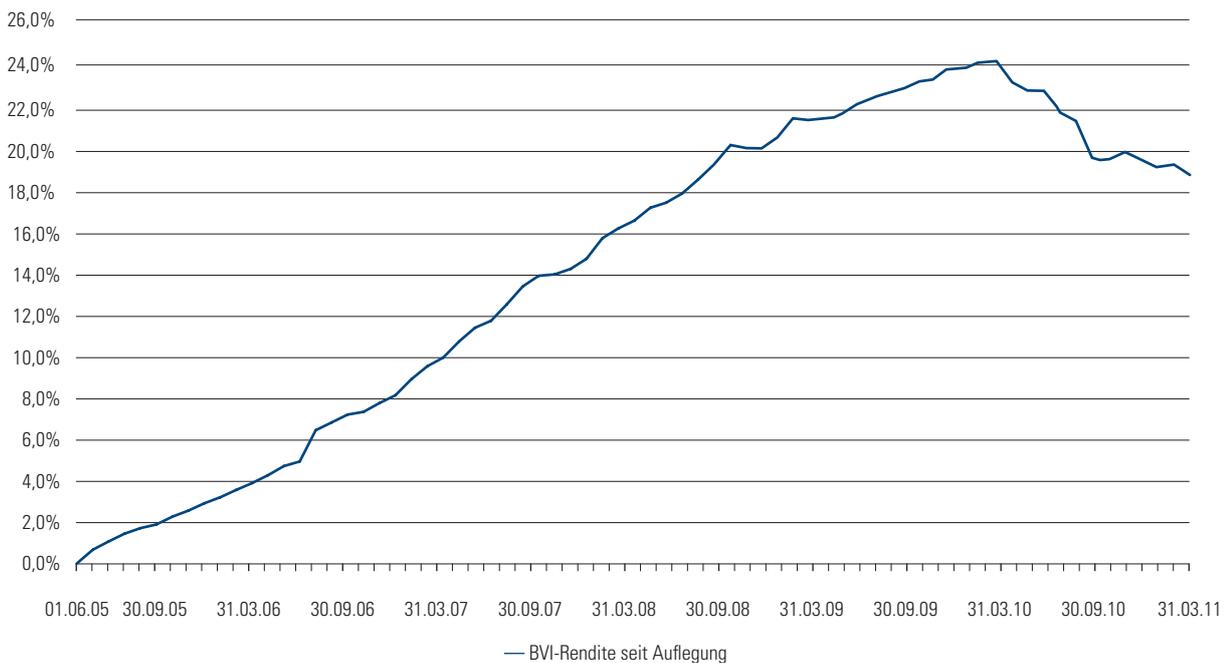
Im Berichtszeitraum wurden weder Anteile neu ausgegeben noch zurückgenommen.

Am 12. Januar 2011 wurden insgesamt 30.212 TEUR für das vorangegangene Geschäftsjahr 2009/2010 ausgeschüttet. Bei 15.106.111 ausgegebenen Anteilen am Tag der Ausschüttung entspricht dies einer Ausschüttung von 2,00 EUR je Anteil bzw. einer Ausschüttungsrendite von 3,9%.<sup>2</sup>

### Liquidität

Der Gesamtbetrag der liquiden Mittel (Brutto-Liquidität) beläuft sich zum Ende des Geschäftshalbjahres auf 66.653 TEUR. Nach Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Bauvorhaben, der für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel, der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen ergeben die verfügbaren Mittel (freie Liquidität) 6.210 TEUR bzw. 0,9% des Fondsvermögens. Weitere Informationen dazu sind den Kapiteln „Liquiditätsmanagement“ sowie „Bestand der Liquidität“ zu entnehmen.

## Wertentwicklung<sup>1</sup> (BVI-Rendite) des TMW Immobilien Weltfonds seit Auflegung



1) Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (=Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); dies ist keine Aussage über die zukünftige Wertentwicklung des Fonds.

2) Ausschüttung in Höhe von 2,00 EUR bezogen auf den Anteilwert zum 30.09.2009, korrigiert um die Ausschüttung des Vorjahres

## Bericht der Fondsverwaltung

### Finanzierung

Zum 31. März 2011 beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene bzw. in den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 620.393 TEUR. Die Fremdfinanzierungsquote, die sich nur aus den langfristigen Finanzierungen (Laufzeit mehr als ein Jahr; gesamt 600.393 TEUR zum 31. März 2011) errechnet, beträgt zum Geschäftshalbjahresende bezogen auf die Verkehrswerte aller Immobilien (1.249.155 TEUR) 48,1%. Weitere Informationen dazu sind im Kapitel „Kreditmanagement“ zu finden.

### Immobilienvermögen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Objekt „Dundas Edward Center“ in Toronto, Kanada, veräußert. Wie im letzten Jahresbericht dargestellt, wurde das Objekt „Concord Terrace“ in den USA so weit abgewertet, dass die Beteiligungsgesellschaft ihren Wert nahezu vollständig eingebüßt hat. Bis zur Veräußerung im März 2011 blieb der Fonds formal

Eigentümer der Immobilie und bilanzierte weiterhin die Finanzierung; zwischenzeitlich hat die Bank alle Kosten und Nutzen übernommen.

Unter Berücksichtigung der jährlichen Nachbewertung der Fondsimmobilen sowie der Devisenkursänderungen verringerte sich das Immobilienvermögen einschließlich der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte von 1.325.180 TEUR zum 30. September 2010 auf 1.249.155 TEUR zum 31. März 2011. Das Immobilienvermögen errechnet sich aus der Summe der gutachterlichen Verkehrswerte aller direkt und über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (Berücksichtigung gemäß Beteiligungsanteil). Bei Projektentwicklungen werden die bereits gezahlten Kaufpreistraten sowie Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Positionen in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs vom 30. März 2011 bewertet. Insgesamt befinden sich zum Stichtag 31. März 2011 25 Immobilien im Portfolio, von denen 16 Immobilien direkt und neun Immobilien über Beteiligungen gehalten werden. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Kapitel „Immobilienverzeichnis“ zu entnehmen.



Colonos Plaza, Buenos Aires, Argentinien

### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Der TMW Immobilien Weltfonds weist eine ausgewogene geografische Verteilung seines Immobilienvermögens auf.

Im Berichtszeitraum veräußerte der TMW Immobilien Weltfonds eine Immobilie, nämlich das „Dundas Edward Center“ in Toronto (Kanada). Außerdem wurden zwei Projektentwicklungen fertiggestellt: das Objekt „Felix de Amesti“ in Santiago de Chile (Chile) sowie „Espace & Explorer“ in Lissabon (Portugal).

Somit verteilt sich das direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen zum 31. März 2011 auf insgesamt 13 Länder. Davon entfallen 75,2% auf Europa (Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Niederlande, Polen, Portugal), 10,5% auf Nordamerika (Kanada, USA), 7,9% auf Südamerika (Argentinien, Chile) und 6,4% auf Asien (Japan).

Mit 20,8% des gesamten Immobilienvermögens stellt Frankreich den relativ größten Anteil am Immobilienportfolio dar. Das Immobilienvermögen hier beläuft sich auf insgesamt 259.720 TEUR (vier Immobilien).

Mit einem Anteil von 19,5% stellt Deutschland einen weiteren Investitionsschwerpunkt des TMW Immobilien Weltfonds dar. Das hier gehaltene Immobilienvermögen beträgt 243.361 TEUR und beinhaltet vier Immobilien.

An dritter Stelle folgen mit einem Immobilienvermögen von 169.980 TEUR (vier Immobilien) die Niederlande mit 13,6%.

Die weitere Verteilung entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle.

Somit ist der TMW Immobilien Weltfonds zum 31. März 2011 zu 80,5% im Ausland investiert.

### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

			Verkehrswert	Anzahl Immobilien
Frankreich		20,8%	259.720 TEUR	4
Deutschland		19,5%	243.361 TEUR	4
Niederlande		13,6%	169.980 TEUR	4
USA		7,8%	97.223 TEUR	2
Großbritannien		6,8%	84.368 TEUR	1
Japan		6,4%	80.649 TEUR	2
Italien		5,0%	61.930 TEUR	1
Chile		4,0%	50.416 TEUR	1
Argentinien		3,9%	48.870 TEUR	1
Portugal		3,7%	46.100 TEUR	1
Polen		3,1%	39.400 TEUR	2
Kanada		2,7%	33.928 TEUR	1
Finnland		2,7%	33.210 TEUR	1

# Bericht der Fondsverwaltung

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

Das Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds zeichnet sich durch seinen jungen Objektbestand aus. 43,6% des Immobilienvermögens sind jünger als fünf Jahre (elf Immobilien). Weitere 25,5% der Immobilien besitzen ein wirtschaftliches Alter zwischen fünf und zehn Jahren (sieben Immobilien), 20,7% zwischen zehn und 15 Jahren (drei Immobilien) sowie 10,2% zwischen 15 und 20 Jahren (drei Immobilien).

Das wirtschaftliche Alter ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der Restnutzungsdauer. Im Bau befindliche Objekte werden dabei nicht berücksichtigt.

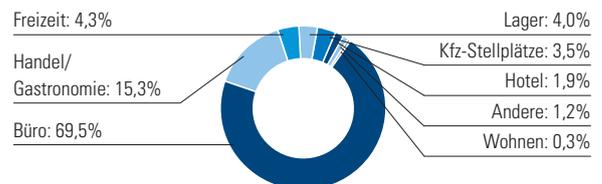
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Wie in den Vorjahren generiert das Portfolio weiterhin den überwiegenden Ertrag aus Bürovermietung. Zum 31. März 2011 resultieren 69,5% des Jahres-Nettosollmietertrags aus Büroflächen, 15,3% aus Handel/Gastronomie und 4,3% aus Freizeitflächen. Darüber hinaus wurden Mieteinkünfte aus Industrie-  
flächen (Lager/Hallen; 4,0%), Kfz-Stellplätzen (3,5%), Hotels (1,9%), Wohnflächen (0,3%) sowie anderen Flächen (1,2%) erzielt.

Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>1</sup>



Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>2</sup>



1) Aufteilung nach Verkehrswerten direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; exklusive im Bau befindlicher Immobilien; das wirtschaftliche Alter wird auf der Basis der Restnutzungsdauer laut Gutachten ermittelt.

2) Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag direkt gehaltener Immobilien und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; exklusive im Bau befindlicher Immobilien

### Größenklassen der Fondsimmobilien

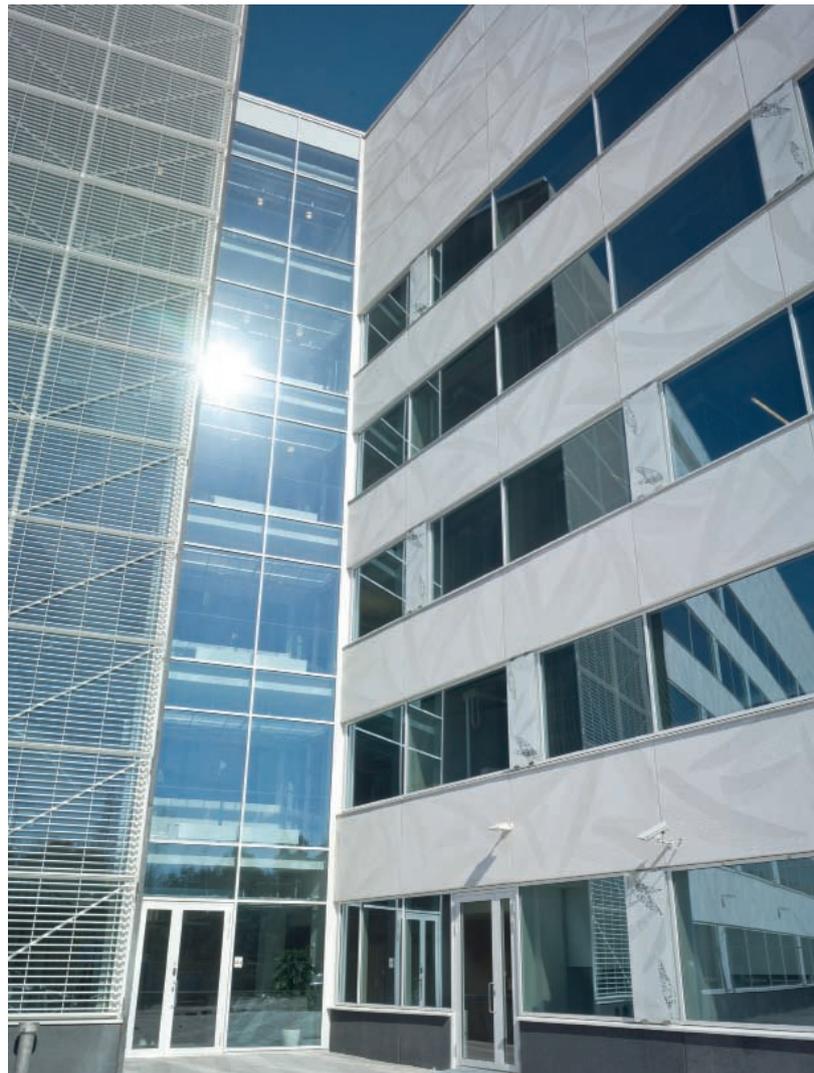
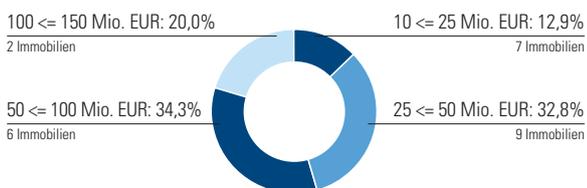
Das Fondsmanagement des TMW Immobilien Weltfonds achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, d. h. leicht handelbare Investitionsgrößen. Das Portfolio setzt sich vorrangig aus Immobilien mit einer Größe zwischen 10 und 25 Mio. EUR (sieben Immobilien), zwischen 25 und 50 Mio. EUR (neun Immobilien) sowie zwischen 50 und 100 Mio. EUR (sechs Immobilien) zusammen. Des Weiteren hält der Fonds zwei Immobilien in der Größenkategorie zwischen 100 und 150 Mio. EUR.

### Vermietungssituation der Fondsimmobilien

Zum 31. März 2011 beläuft sich die Vermietungsquote des TMW Immobilien Weltfonds, ermittelt auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags, auf 88,2%. Im Vergleich zum 30. September 2010 ging die Vermietungsquote um ca. 6% zurück. Dies liegt hauptsächlich an der erstmaligen Berücksichtigung des noch leerstehenden Objekts „Qualis“ in Paris, aber auch am Verkauf des nahezu vollvermieteten Objekts „Dundas Edward Center“ in Kanada.

Detaillierte Informationen zu den Vermietungsquoten sind im Kapitel „Vermietung“ zu finden.

### Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>1</sup>



Helsinki, Emerald, Finnland

<sup>1</sup>) Aufteilung nach Verkehrswerten direkt und indirekt gehaltener Immobilien gemäß Beteiligungsanteil; exklusive im Bau befindlicher Immobilien

# Bericht der Fondsverwaltung

## Anlegerstruktur

Mit dem Halbjahresbericht per 31. März 2011, der auf der Grundlage des vom BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) herausgegebenen Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten (Stand April 2010) erstellt wird, legen wir die uns bekannte Anlegerstruktur des TMW Immobilien Weltfonds offen. Die von Seiten des Fondsmanagements gemachten Angaben entsprechen dabei jeweils mindestens dem Standard und den Vorgaben des BVI. Mit der darüber hinausgehenden, freiwilligen Veröffentlichung von Daten und Fakten möchten wir ein Höchstmaß an Transparenz sicherstellen. Zugleich sind wir bestrebt, Maßstäbe jenseits der Minimalvorgaben branchenweiter Standards zu setzen.

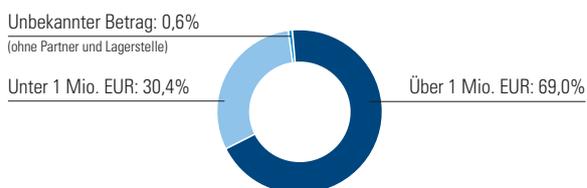
Die Datengrundlage für die Ermittlung der Bestände und der sich dahinter befindenden Anleger bilden u. a. die quartalsweise erstellten Abrechnungen der an unsere Vertriebspartner gezahlten Bestandsprovisionen. Zusätzlich erhalten wir separate Aufstellungen aller bei Clearstream<sup>1</sup> verwahrten Anteilscheine sowie Einzelaufstellungen über Marktteilnehmer, die nicht unmittelbar mit uns kooperieren.

Bitte beachten Sie, dass die TMW Pramerica Property Investment GmbH für die Richtigkeit dieser Angaben weder Gewähr noch Haftung übernimmt.

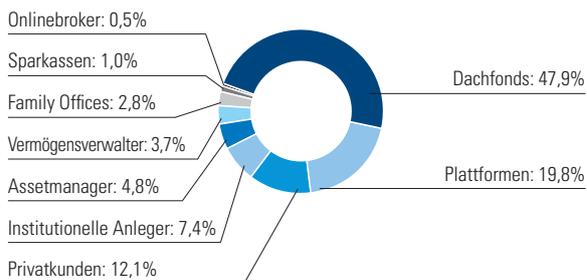
### Ausführungen zum Vertriebskonzept

Bedingt durch die seit dem 8. Februar 2010 laufende erneute Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen beim TMW Immobilien Weltfonds hat sich die Anlegerstruktur im Vergleich zum Stand per 30. September 2010 nur marginal verändert.

## Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 31. März 2011



## Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 31. März 2011



1) Clearstream Banking S. A. ist eine im Jahr 2000 aus der Fusion der Deutsche Börse Clearing AG (vormals Deutscher Kassenverein AG) und Cedel International hervorgegangene Verwahr- und Clearinggesellschaft mit Sitz in Luxemburg.

## **Immobilienzugänge**

Im ersten Geschäftshalbjahr 2010/2011 wurden weder Immobilien noch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben.

## **Immobilienabgänge**

Im ersten Geschäftshalbjahr 2010/2011 wurde ein Objekt veräußert, um die Liquiditätssituation des TMW Immobilien Weltfonds zu verbessern. Dabei handelte es sich um die Immobilie „Dundas Edward Center“ in Toronto, Kanada, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wurde. Mehr dazu auf Seite 19.

### **I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung**

---

Es wurden keine direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung neu erworben oder verkauft.

---

### **II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung**

---

Es wurden keine Immobilien in Ländern mit anderer Währung erworben.

---

### **III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung**

---

Es wurden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung erworben oder verkauft.

---

### **IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung**

---

Es wurden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung erworben oder verkauft.

---

# Bericht der Fondsverwaltung

## Projektentwicklungen

Im ersten Geschäftshalbjahr 2010/2011 wurden die Projektentwicklungen „Felix de Amesti“ in Chile am 26.10.2010 sowie „Espace & Explorer“ in Portugal am 1.12.2010 fertiggestellt.

Derzeit befindet sich eine laufende Projektentwicklung im Bestand des Fonds.

## Projektentwicklungen

Land	Lage des Grundstücks	Nutzung	Erwerbsdatum Grundstück	Geplante Fertigstellung	Detailinformationen
1. Deutschland	20457 Hamburg Überseeallee („Sumatrakontor“)	Büro-, Wohn- und Geschäftskomplex	Oktober 2008	2. Quartal 2011	Seite 43



Sumatrakontor, Hamburg, Deutschland

# Immobilienabgänge

## Dundas Edward Center, Toronto, Kanada

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH hat als weitere Liquiditätsmaßnahme das Bürogebäude Dundas Edward Center in Toronto, Kanada, verkauft. Das 2006 für den TMW Immobilien Weltfonds für ca. 75 Mio. CAD akquirierte Objekt wurde für rund 103 Mio. CAD von Northwest Healthcare Properties, einem kanadischen sog. REIT, erworben. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert lag bei 88,87 Mio. CAD.

Die Bruttowertsteigerung von über 37% wurde teilweise durch die Erhöhung der Mieteinnahmen um über 12% in den letzten vier Jahren erreicht. Die Gesamtverzinsung der Investition beträgt ca. 22% gemäß interner Zinsfußberechnung (IRR).

## Dundas Edward Center im Überblick

Stand 31. März 2011

### Verkaufsdaten

Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	25. Januar 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	25. Januar 2011
Käufer	NorthWest Healthcare Properties
Verkaufspreis	103,00 Mio. CAD
Verkaufsnebenkosten <sup>1</sup>	5,94 Mio. CAD
Verkaufssteuern	6,13 Mio. CAD
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten und Steuern	90,93 Mio. CAD
Ursprüngl. Investitionsvolumen	74,93 Mio. CAD
Gutachterl. Verkehrswert	88,87 Mio. CAD zum Stichtag 7. September 2010

### Lage

Region	Ontario, Kanada
Adresse	123 Edward Street, 180 Dundas Street, Toronto, Ontario M5G 1E2

### Objekt

Objekttyp	Bürokomplex, bestehend aus zwei miteinander verbundenen Bürogebäuden
Hauptmieter	Hospital for sick children
Nutzfläche	39.772 m <sup>2</sup>
Stellplätze	302
Baujahr	1964 (Edward Street), 1978 (Dundas Street West), 1990, 2003
Erwerbsjahr	2006

1) davon ca. 3,1 Mio. CAD Vorfälligkeitsentschädigungen

# Kreditmanagement

Im ersten Geschäftshalbjahr vom 1. Oktober 2010 bis 31. März 2011 fiel das Kreditvolumen des TMW Immobilien Weltfonds im Vergleich zum 30. September 2010 um 24.142 TEUR auf nun 620.393 TEUR. Der leichte Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung eines CAD-Kredits für das Objekt „Dundas Edward Center“ in Toronto, Kanada, das im Berichtszeitraum veräußert wurde.

Zum 31. März 2011 bestehen somit insgesamt 25 Kredite<sup>1</sup> mit einem Volumen von 620.393 TEUR<sup>2</sup> unter anderem zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung von Objekten im In- und Ausland. Nur aus den langfristigen Finanzierungen (Laufzeit mehr als ein Jahr) errechnet sich die Fremdfinanzierungsquote von 48,1% bezogen auf die Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Fondsimmobilien (1.249.155 TEUR).

Bis auf Argentinien (US-Dollar) und Polen (Euro) werden alle Kredite in der Landeswährung der zu finanzierenden Immobilien aufgenommen. Somit beinhaltet das Kreditportfolio zu 58,3% Kredite in Euro, zu 14,8% Kredite in US-Dollar, zu 11,1% Kredite in Japanischen Yen, zu 7,7% Kredite in Britischen Pfund, zu 4,1% Kredite in Kanadischen Dollar und zu 4,0% Kredite in Chilenischen UF.

Vorteile der teilweisen Fremdfinanzierung in der jeweiligen Landeswährung sind die daraus direkt resultierende Währungsicherung (sog. natural hedging: Bedienung und Tilgung des

Darlehens durch Einnahmen in der gleichen Landeswährung) sowie die Steueroptimierung des Investments durch die steuerliche Abzugsfähigkeit der Zinsen. Darüber hinaus ermöglicht die Fremdfinanzierung die Ausnutzung eines positiven Leverage-Effekts. Dieser tritt ein, wenn die erzielte Nettorendite aus der Immobilienbewirtschaftung höher ist als die zu leistende Zinszahlung für die Fremdfinanzierung. Der daraus erzielte zusätzliche Überschuss erhöht als sog. „Leverage“ die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.

Um diese Vorteile während der gesamten Kreditlaufzeit zu nutzen, wurden Fremdfinanzierungen vorwiegend mit einer endfälligen Tilgung gewählt. Darüber hinaus sind aufgrund der endfälligen Tilgung höhere Ausschüttungen während der Laufzeit möglich.

Bezüglich der Zinsfestschreibung verfolgt das Fondsmanagement eine flexible Staffelung der Festlaufzeiten. In der Regel können langfristige Darlehen bei einem frühzeitigen Verkauf nur mit zusätzlichen Kosten zurückgeführt werden. Deshalb enthält das Kreditportfolio auch einen variablen Anteil (siehe Tabelle „Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Währungsraum“, „Unter 1 Jahr“), um bei kurzfristigen Portfolioumschichtungen die langfristigen Finanzierungen kostensparend auf andere Objekte – zumindest im gleichen Währungsraum – übertragen zu können.

1) Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.

2) Kredite in Fremdwährung wurden mit dem Devisenkurs per 30.03.2011 bewertet.

## Übersicht kurzfristige Kredite – Aufteilung nach direkt gehaltenen Immobilien

Stand 31. März 2011

	Kreditvolumen <sup>1</sup> in TEUR	Verkehrswert <sup>1,2</sup> in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung in Jahren
<b>Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien</b>						
Deutschland, Düsseldorf „Hotel am Hofgarten“	20.000	37.190	53,8	2,01	12.05.11	0,0
<b>Direkt kurzfristig gesamt</b>	<b>20.000</b>	<b>37.190</b>	<b>53,8</b>			
<b>Darstellung nach § 53 InvG (Anteil am Nettofondsvermögen)</b>	<b>20.000</b>	<b>727.439</b>	<b>2,7</b>			

## Übersicht mittel- bis langfristige Kredite – Aufteilung nach direkt gehaltenen Immobilien

Stand 31. März 2011

	Kreditvolumen <sup>1</sup> in TEUR	Verkehrswert <sup>1,2</sup> in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung in Jahren
<b>Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien</b>						
Deutschland, Frankfurt a. M. „Karlstraße“	–	46.680	–	–	–	–
Deutschland, Hamburg „Sumatrankontor“	35.000	119.171	29,4	3,21	30.06.15	0,3
Deutschland, München „Arte Fabrik“	24.000	40.320	59,5	1,98	30.11.11	0,0
Finnland, Helsinki „Emerald“	19.279	33.210	58,1	4,18	11.11.14	3,6
Frankreich, Bagnolet (Paris) „Qualis“	57.000	101.320	56,3	1,58	31.01.18	0,0
Frankreich, Créteil (Paris) „L'Avancée A“	9.475	17.560	54,0	2,49	07.12.12	0,5
Frankreich, Créteil (Paris) „L'Avancée B“	8.550	15.990	53,5	3,33	07.12.12	1,7
Frankreich, Puteaux (Paris) „Tour Vista“	53.600	124.850	42,9	5,41	14.02.17	1,3
Großbritannien, London „85 Fleet Street“	47.852	84.368	56,7	5,49	30.05.13	2,2
Japan, Tokio „Jingumae“	21.743	24.481	88,8	1,82	27.04.12	0,1
Japan, Yokohama „Yamashita-cho“	46.914	56.167	83,5	1,82	27.04.12	0,1
Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“	33.768	61.460	54,9	4,74	14.02.15	1,5
Niederlande, Amsterdam „Koningshof“	10.396	24.800	41,9	2,59	26.05.15	0,8
Niederlande, Houten „Kromme Schaft“	18.500	36.200	51,1	3,30	15.07.14	0,3
Niederlande, Rotterdam „Europoint III“ <sup>3</sup>	19.500	47.520	41,0	4,35	22.09.15	0,8
Niederlande, Rotterdam „Europoint III“ <sup>3</sup>	8.650	47.520	18,2	2,49	22.09.15	0,3
<b>Direkt mittel- bis langfristig gesamt</b>	<b>414.227</b>	<b>834.097</b>	<b>49,7</b>			

1) Mit dem Devisenkurs vom 30.03.2011 bewertet

2) In den ersten 12 Monaten nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt der Ansatz zum Kaufpreis.

3) Zur Finanzierung der Immobilie „Europoint III“ bestehen zwei Kredite, deren Gesamtwert zum 31.03.2011 28.150 TEUR beträgt. Dies entspricht einer Finanzierungsquote für das Objekt von 59,2%.

# Kreditmanagement

Stand 31. März 2011

	Kreditvolumen <sup>1</sup> in TEUR	Verkehrswert <sup>1</sup> in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung in Jahren
<b>Kredite zur Finanzierung der indirekt gehaltenen Immobilien<sup>2,3,4</sup></b>						
Argentinien, Buenos Aires „Colonos Plaza“	25.471	48.870	52,1	5,06	29.11.17	1,7
Chile, Santiago de Chile „Felix de Amesti“	25.208	50.416	50,0	4,78	26.10.14	3,6
Italien, Mailand „Centro Meridiana“	22.500	61.930	36,3	1,71	21.11.15	0,0
Kanada, Edmonton „112th Street“	19.293	33.929	56,9	5,20	01.01.15	3,8
Kanada, Edmonton „112th Street“ <sup>5</sup>	5.990	33.929	17,7	5,17	18.12.14	3,7
Polen, Gadki „Logistikzentrum Gadki“ <sup>6</sup>	12.451	22.930	54,3	5,38	21.01.18	6,8
Polen, Grodzisk „Logistikzentrum Grodzisk“ <sup>6</sup>	8.943	16.470	54,3	5,38	21.01.18	6,8
Portugal, Lissabon „Espace & Explorer“	–	47.804	–	–	–	–
USA, Sterling, VA „Orbital Sciences Campus“	36.575	73.101	50,0	5,74	20.11.17	6,7
USA, Sterling, VA „Orbital Sciences Campus“ <sup>5</sup>	11.028	73.101	15,1	5,74	20.11.17	6,7
USA, The Villages, FL „Rolling Acres Plaza“	18.708	24.122	77,56	5,74	01.10.16	5,4
<b>Indirekt gesamt</b>	<b>186.166</b>	<b>379.572</b>	<b>49,0</b>			
<b>Gesamt<sup>7</sup></b>	<b>600.393</b>	<b>1.249.155</b>	<b>48,1</b>			

1) Mit dem Devisenkurs zum 30.03.2011 bewertet

2) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten

3) Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.

4) Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.

5) Kredit wurde auf Fondsbene aufgenommen.

6) Nach Objektgesellschaft getrennte Kredite wurden in einer Summe aufgenommen und den entsprechenden Objekten anteilig auf Basis der Verkehrswerte zugeordnet.

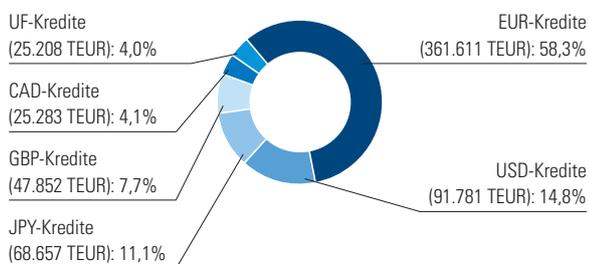
7) Das Kreditvolumen insgesamt aus kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen beträgt 620.393 TEUR.

## Übersicht mittel- bis langfristige Kredite – Aufteilung nach Art des Kredits<sup>1</sup>

Stand 31. März 2011

	Kreditvolumen <sup>2</sup> in TEUR	Anteil am Verkehrswert <sup>3</sup> aller Fondsimmobilien in %
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>		
EUR-Kredit (Inland) <sup>4</sup>	297.718	23,9
GBP-Kredit	47.852	3,8
JPY-Kredit	68.657	5,5
<b>Direkt Gesamt</b>	<b>414.227</b>	<b>33,2</b>
<b>Indirekt gehaltene Immobilien<sup>5</sup></b>		
EUR-Kredit (Inland) <sup>4</sup>	21.394	1,7
EUR-Kredit (Ausland) <sup>4</sup>	22.500	1,8
UF-Kredit	25.208	2,0
CAD-Kredit	25.283	2,1
US-Kredit	91.781	7,3
<b>Indirekt gesamt</b>	<b>186.166</b>	<b>14,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>600.393</b>	<b>48,1</b>

## Kreditvolumina nach Währungsraum in % des Kreditvolumens<sup>6</sup>



1) Die Darstellung beinhaltet nur Immobilien-Kredite nach § 80a InvG

2) Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Gesellschafterdarlehen des Fonds an Immobilien-Gesellschaften sind in diesen Berechnungen und Darstellungen nicht enthalten.

3) Verkehrswert bzw. Kaufpreis per 31.03.2011 gesamt: 1.249.155 TEUR

4) Bezieht sich auf den Sitz der ausreichenden Bank

5) Über Immobilien-Gesellschaften gehalten

6) Kreditvolumen gesamt 620.393 TEUR

# Kreditmanagement

## Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Währungsraum

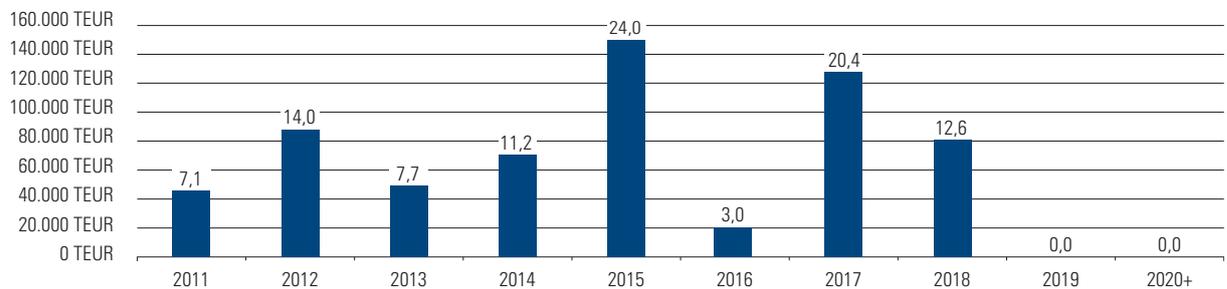
Stand 31. März 2011

in % des Kreditvolumens<sup>1</sup>

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
EUR-Kredit (Inland) <sup>2</sup>	29,5	15,4	6,3	3,4	–
EUR-Kredit (Ausland) <sup>2</sup>	3,6	–	–	–	–
CAD-Kredit	1,0	–	3,1	–	–
GBP-Kredit	–	–	7,7	–	–
JPY-Kredit	11,1	–	–	–	–
UF-Kredit	–	–	4,1	–	–
USD-Kredit	–	4,1	–	10,7	–
<b>Gesamt</b>	<b>45,2</b>	<b>19,5</b>	<b>21,2</b>	<b>14,1</b>	<b>0,0</b>

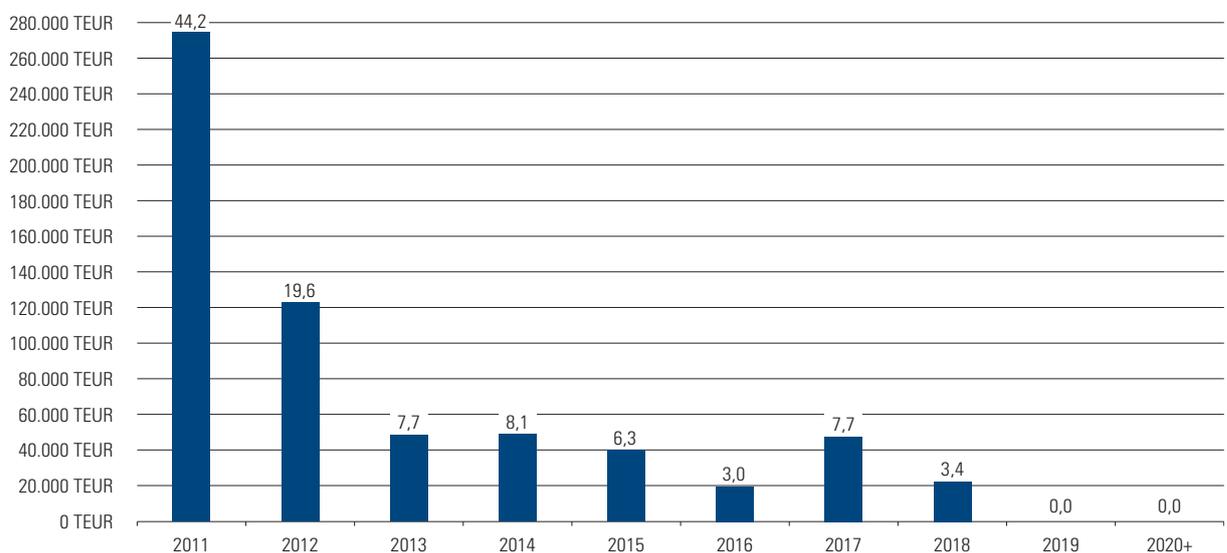
## Ende der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens<sup>1</sup>



## Ende der Zinsfestschreibung

in % des Kreditvolumens<sup>1</sup>



1) Kreditvolumen gesamt 620.393 TEUR

2) Bezieht sich auf den Sitz der ausreichenden Bank

## Währungsrisiken und Währungssicherung

Durch die globale Ausrichtung des TMW Immobilien Weltfonds ergeben sich weltweite Investitionschancen. Aus den Immobilieninvestitionen im Ausland resultieren jedoch auch Währungsrisiken. Ziel des Managements des TMW Immobilien Weltfonds ist es, Fremdwährungsrisiken weitestgehend zu begrenzen. Zur Reduzierung des Währungsrisikos bei Immobilieninvestments werden Kredite nahezu ausschließlich in der jeweiligen Landeswährung aufgenommen (Ausnahme Finanzierung der argentinischen Immobilie in US-Dollar sowie der polnischen Immobilien in Euro) sowie Devisentermingeschäfte zur Währungssicherung des Eigenkapitalanteils an der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Einem Fremdwährungsrisiko unterliegen somit nur noch die ungesicherten Positionen. Diese ergeben sich aus der Differenz zwischen dem Fondsvermögen netto in der jeweiligen Fremdwährung und dem Gesamtvolumen der entsprechenden Devisentermingeschäfte. Das Fondsvermögen netto errechnet sich aus den Vermögensgegenständen (v. a. Verkehrswerte) abzüglich der Schulden (v. a. Fremdfinanzierung).

Zum 31. März 2011 belaufen sich die ungesicherten Währungspositionen des TMW Immobilien Weltfonds auf 13.255 TEUR, das entspricht 1,8% des gesamten Nettofondsvermögens. Davon entfallen unter anderem 3.669 TEUR auf ungesicherte Positionen in US-Dollar (0,5% Anteil am Nettofondsvermögen), 1.415 TEUR auf Schweizer Franken (0,2%), 1.014 TEUR auf Kanadische Dollar (0,1%), 1.400 TEUR auf Argentinische Pesos (0,2%) und 4.137 TEUR auf Chilenische Pesos (0,6%). Die ungesicherten Positionen resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Erträgen.

Für die Immobilieninvestition in Polen besteht nur ein geringes Währungsrisiko, da mit dem Mieter Mietzahlungen in EUR vereinbart sind, weshalb der Verkehrswert der Immobilien ebenfalls in EUR ermittelt wird.

Informationen zu den Devisentermingeschäften sind dem Kapitel „Bestand der Sicherungsgeschäfte“ zu entnehmen.

### Übersicht Währungsrisiken und Währungssicherung

Stand 31. März 2011

	Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum  in TEUR	Nominalwert DTG am Stichtag <sup>1</sup>  in TEUR	Offene Währungs- positionen <sup>2</sup>  in TEUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %	Anteil am Fondsvermögen (netto) gesamt <sup>3</sup> in %
US-Dollar	57.690	54.021	3.669	6,4	0,5
Schweizer Franken	1.415	0	1.415	100,0	0,2
Kanadische Dollar	48.589	47.575	1.014	2,1	0,1
Britische Pfund	37.269	36.516	753	2,0	0,1
Japanische Yen	15.904	16.130	225	1,4	0,0
Polnische Zloty	642	0	642	100,0	0,1
Argentinische Pesos	- 1.400	0	1.400	100,0	0,2
Chilenische Pesos	29.117	24.979	4.137	14,2	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>189.226</b>	<b>179.221</b>	<b>13.255</b>		<b>1,8</b>

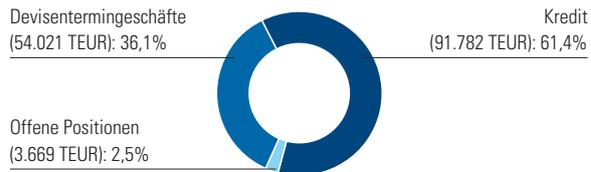
1) Umgerechnet mit dem Devisenkassakurs per 30.03.2011

2) Absolute Zahlen ohne Berücksichtigung von Vorzeichen

3) Das Fondsvermögen (netto) gesamt per 31.03.2011 beträgt 727.439 TEUR.

# Währungsrisiken und Währungssicherung

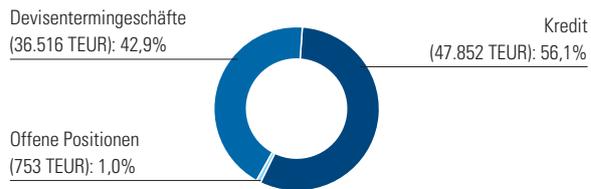
## Währungssicherung US-Dollar



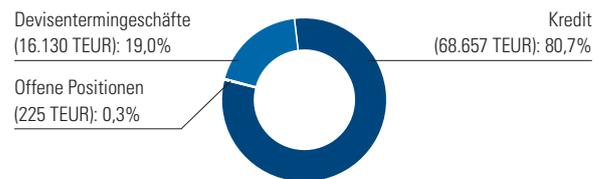
## Währungssicherung Kanadische Dollar



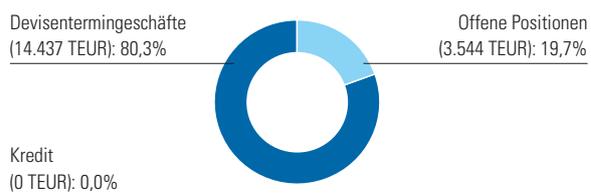
## Währungssicherung Britische Pfund



## Währungssicherung Japanische Yen



## Währungssicherung Chilenische Pesos



Die oben dargestellten Diagramme spiegeln nicht das Bruttovermögen je Währung wider. Sie stellen lediglich die Devisentermingeschäfte, die Kredite („natural hedging“) und die offenen Währungspositionen je Währungsraum dar.

## Liquiditätsmanagement

Der TMW Immobilien Weltfonds verfügt zum 31. März 2011 (Stichtag) über Liquiditätsanlagen in Höhe von 66.653 TEUR. Bei den liquiden Mitteln handelt es sich ausschließlich um Bankguthaben. Unter anderem werden auf laufenden Konten des Fonds („Sperrkonten“) bei der Depotbank zum Stichtag 20.829 TEUR gehalten; die Verzinsung darauf beträgt 0,485%. Des Weiteren befinden sich auf einem Tagesgeldkonto bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte 20.070 TEUR mit einer Verzinsung von 1,25% und auf verschiedenen Kapitalanlagekonten

der DKB AG 10.366 TEUR mit einer Verzinsung von 2,20% sowie auf einem Tagesgeldkonto bei der Delbrück Bethmann Maffei AG 5.000 TEUR mit einer Verzinsung von 1,50%. Auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten befinden sich zum Stichtag insgesamt 4.254 TEUR. Weitere 6.134 TEUR sind auf Kautionskonten der Mieter angelegt. Die Verteilung der liquiden Mittel auf die jeweiligen Banken erfolgte unter Berücksichtigung von Rendite- und Nachhaltigkeitsaspekten.



# Vermietung

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(auf Basis des Jahresnettosollmietertrages)

	DE direkt <sup>1</sup>	FI direkt <sup>1</sup>	FR direkt <sup>1</sup>	JP direkt <sup>1</sup>	NL direkt <sup>1</sup>
Büro	49,1%	71,9%	94,4%	0,0%	90,7%
Handel, Gastronomie	9,9%	4,1%	1,5%	95,3%	0,0%
Hotel	20,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%
Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	0,1%
Freizeit	9,2%	16,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Kfz-Stellplätze	4,2%	7,9%	3,5%	0,0%	8,1%
Andere	7,4%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%

- 1) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land  
 2) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien  
 3) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen) im einzelnen Land  
 4) Projektentwicklung  
 5) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)  
 6) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag des Fonds

## Leerstand der Fondsimmobilien

(auf Basis des Jahresbruttosollmietertrages)

	DE direkt <sup>1</sup>	FI direkt <sup>1</sup>	FR direkt <sup>1</sup>	JP direkt <sup>1</sup>	NL direkt <sup>1</sup>
Leerstand Büro	0,0%	5,0%	34,8%	0,0%	5,9%
Leerstand Handel, Gastronomie	0,1%	0,0%	1,4%	0,0%	0,0%
Leerstand Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Lager	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0%	0,0%	3,3%	0,0%	0,3%
Leerstand Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Vermietungsquote</b>	<b>99,9%</b>	<b>95,0%</b>	<b>59,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>93,7%</b>

- 1) Bezogen auf den Jahresbruttosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land  
 2) Bezogen auf den gesamten Jahresbruttosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien  
 3) Bezogen auf den Jahresbruttosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen) im einzelnen Land  
 4) Projektentwicklung  
 5) Bezogen auf den gesamten Jahresbruttosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)  
 6) Bezogen auf den gesamten Jahresbruttosollmietertrag des Fonds

UK direkt <sup>1</sup>	<b>Gesamt direkt <sup>2</sup></b>	AR indirekt <sup>3</sup>	CA indirekt <sup>3</sup>	CL indirekt <sup>4</sup>	IT indirekt <sup>3</sup>	PL indirekt <sup>3</sup>	PT indirekt <sup>4</sup>	US indirekt <sup>3</sup>	<b>Gesamt indirekt <sup>5</sup></b>	<b>Gesamt <sup>6</sup></b>
94,3%	<b>78,1%</b>	95,3%	86,9%	-	0,0%	15,8%	-	73,8%	<b>43,6%</b>	<b>69,5%</b>
5,7%	<b>11,5%</b>	4,7%	0,0%	-	59,8%	0,0%	-	24,0%	<b>26,6%</b>	<b>15,3%</b>
0,0%	<b>2,6%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>0,0%</b>	<b>2,0%</b>
0,0%	<b>0,2%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	82,1%	-	0,0%	<b>15,3%</b>	<b>4,0%</b>
0,0%	<b>0,5%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>0,0%</b>	<b>0,3%</b>
0,0%	<b>1,9%</b>	0,0%	0,0%	-	40,2%	0,0%	-	0,0%	<b>11,5%</b>	<b>4,3%</b>
0,0%	<b>4,0%</b>	0,0%	13,1%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>1,7%</b>	<b>3,4%</b>
0,0%	<b>1,2%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	2,1%	-	2,2%	<b>1,3%</b>	<b>1,2%</b>

UK direkt <sup>1</sup>	<b>Gesamt direkt <sup>2</sup></b>	AR indirekt <sup>3</sup>	CA indirekt <sup>3</sup>	CL indirekt <sup>4</sup>	IT indirekt <sup>3</sup>	PL indirekt <sup>3</sup>	PT indirekt <sup>4</sup>	US indirekt <sup>3</sup>	<b>Gesamt indirekt <sup>5</sup></b>	<b>Gesamt <sup>6</sup></b>
9,3%	<b>14,5%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>0,0%</b>	<b>10,4%</b>
0,0%	<b>0,5%</b>	0,1%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,7%	<b>0,3%</b>	<b>0,4%</b>
0,0%	<b>0,0%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
0,0%	<b>0,2%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>0,0%</b>	<b>0,1%</b>
0,0%	<b>0,0%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
0,0%	<b>0,0%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
0,0%	<b>1,2%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>0,0%</b>	<b>0,9%</b>
0,0%	<b>0,0%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>90,7%</b>	<b>83,6%</b>	<b>99,9%</b>	<b>100,0%</b>	-	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	-	<b>99,3%</b>	<b>99,7%</b>	<b>88,2%</b>

# Vermietung

## Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

auf Basis des Jahresnettosollmietertrages<sup>1</sup>

	DE direkt <sup>2</sup>	FI direkt <sup>2</sup>	FR direkt <sup>2</sup>	JP direkt <sup>2</sup>	NL direkt <sup>2</sup>
unbefristet	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
2011	5,1%	0,0%	0,0%	2,8%	0,0%
2012	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	3,2%
2013	0,2%	0,0%	46,6%	0,0%	4,8%
2014	9,6%	46,2%	0,0%	0,0%	33,6%
2015	5,5%	4,2%	0,0%	11,9%	33,0%
2016	38,2%	27,6%	0,0%	83,4%	0,0%
2017	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2018	0,0%	16,1%	0,0%	0,0%	0,0%
2019	9,7%	0,0%	10,6%	0,0%	0,0%
2020	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2021 +	27,8%	0,0%	0,0%	0,0%	19,4%

1) Die Summe der Prozentzahlen zu den Restlaufzeiten in jeder Spalte ergibt nur dann 100,0%, wenn in dieser Spalte keine Leerstände ausgewiesen werden.

2) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land

3) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag aus direkt gehaltenen Immobilien

4) Bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen) im einzelnen Land

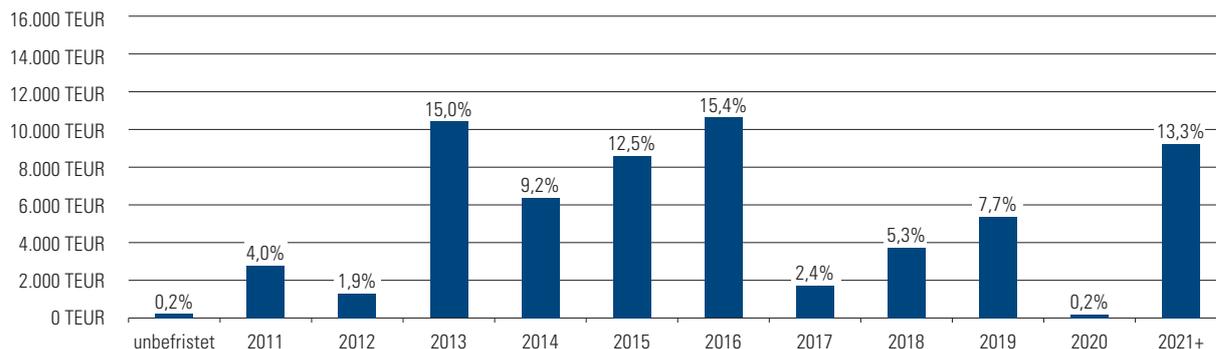
5) Projektentwicklung

6) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag aus indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen)

7) Bezogen auf den gesamten Jahresnettosollmietertrag des Fonds

## Restlaufzeiten der Mietverträge gesamt

auf Basis des Jahresnettosollmietertrages



	UK direkt <sup>2</sup>	<b>Gesamt direkt <sup>3</sup></b>	AR indirekt <sup>4</sup>	CA indirekt <sup>4</sup>	CL indirekt <sup>5</sup>	IT indirekt <sup>4</sup>	PL indirekt <sup>4</sup>	PT indirekt <sup>5</sup>	US indirekt <sup>4</sup>	<b>Gesamt indirekt <sup>6</sup></b>	<b>Gesamt <sup>7</sup></b>
	0,0%	<b>0,1%</b>	0,0%	0,0%	-	2,6%	0,0%	-	0,0%	<b>0,8%</b>	<b>0,2%</b>
	0,0%	<b>4,4%</b>	59,8%	0,0%	-	7,7%	0,0%	-	1,5%	<b>2,8%</b>	<b>4,0%</b>
	0,0%	<b>1,3%</b>	6,3%	0,0%	-	11,7%	0,0%	-	0,3%	<b>3,5%</b>	<b>1,9%</b>
	0,0%	<b>18,9%</b>	33,8%	0,0%	-	10,5%	0,0%	-	0,6%	<b>3,2%</b>	<b>15,0%</b>
	0,0%	<b>11,4%</b>	0,0%	0,0%	-	7,3%	0,0%	-	1,2%	<b>2,5%</b>	<b>9,2%</b>
	0,0%	<b>10,1%</b>	0,0%	0,0%	-	3,4%	0,0%	-	46,9%	<b>19,6%</b>	<b>12,5%</b>
	0,0%	<b>13,8%</b>	0,0%	0,0%	-	10,8%	0,0%	-	43,1%	<b>20,2%</b>	<b>15,4%</b>
	0,0%	<b>0,4%</b>	0,0%	0,0%	-	26,7%	0,0%	-	2,1%	<b>8,4%</b>	<b>2,4%</b>
	0,0%	<b>0,7%</b>	0,0%	0,0%	-	2,2%	100,0%	-	0,0%	<b>19,3%</b>	<b>5,3%</b>
	11,2%	<b>5,9%</b>	0,0%	100,0%	-	0,0%	0,0%	-	0,0%	<b>13,0%</b>	<b>7,7%</b>
	0,0%	<b>0,0%</b>	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	2,5%	<b>1,0%</b>	<b>0,2%</b>
	79,7%	<b>15,9%</b>	0,0%	0,0%	-	17,1%	0,0%	-	0,9%	<b>5,3%</b>	<b>13,3%</b>

# Vermietung

## Überblick der zehn größten Mieter

(auf Basis des Jahresnettosollmietertrages)

Name	Objektname(n)	Branche	Jahresnettosollmietertrag in % des Gesamtportfolios
1. Orbital Sciences Corp.	Orbital Sciences Campus	Technologie- und Softwareunternehmen	8,1
2. Reed Expositions France SAS	Tour Vista	Sonstige Branchen	6,1
3. Gemeente Rotterdam	Europoint III	Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	6,0
4. Barneys Japan Co. Ltd.	Yamashita-cho	Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	5,9
5. Eurogroup	Tour Vista	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	5,5
6. Raben Polska Sp.z o.o.	Logistikzentren Gadki und Grodzisk	Automobil und Transport	4,8
7. Deloitte SE	Crystal Tower	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	4,4
8. Deutsche Bahn AG	Karlstraße	Automobil und Transport	3,9
9. Fulbright & Jaworski	Fleet Street	Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	3,6
10. Stantec	112th Street	Technologie- und Softwareunternehmen	3,5



Arte Fabrik, München, Deutschland

## Branchenstruktur der Top-3-Mieter<sup>1</sup> aller TMW Immobilien Weltfonds-Objekte

Branche	in %
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	19,9%
Technologie- und Softwareunternehmen	15,1%
Automobil und Transport	13,8%
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	11,1%
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	8,0%
Medien und Unterhaltung	5,7%
Versorger und Telekommunikation	5,3%
Banken, banknahe Mieter und Finanzdienstleister	3,7%
Hotel und Gastronomie	3,1%
Bauunternehmen	0,8%
Sonstige Branchen	13,5%

1) Die Mieteinnahmen aller Top-3-Mieter (je Objekt) entsprechen 86,0% des Jahresnettosollmietertrages des TMW Immobilien Weltfonds.

## Leerstandsübersicht nach Objekten<sup>1,2</sup>

Objekt	Leerstandsquote Objekt in %	Leerstandsquote auf Fondsebene in %
„Qualis“, Paris (Frankreich)	100,0	9,2
„Koningshof“, Amsterdam (Niederlande)	31,6	0,9
„85 Fleet Street“, London (Großbritannien)	9,3	0,7
„L'Avancée B“, Paris (Frankreich)	37,9	0,5
„Crystal Tower“, Amsterdam (Niederlande)	3,3	0,2
„Emerald“, Helsinki (Finnland)	5,0	0,2
„Rolling Acres Plaza“, The Villages (Florida, USA)	3,1	0,1
<b>Gesamt</b>		<b>11,8</b>

1) Alle Darstellungen auf Basis Jahresbruttosollmietertrag

2) Erläuterungen zu den einzelnen Leerstandsquoten siehe Kapitel „Immobilienbestand“

## Transparenz

Seit der Auflegung des TMW Immobilien Weltfonds am 1. Juni 2005 ist Transparenz ein grundlegender Aspekt und wesentlicher Bestandteil unseres Portfolio-Managements. Wir sind davon überzeugt, dass eine transparente Offenlegung wesentlicher immobilienwirtschaftlicher Kennzahlen einen wichtigen Schritt zur Beseitigung von Marktschwächen und Erhöhung des Anlegerschutzes leistet. Je umfassender ein Anleger über Chancen und Risiken informiert ist, desto leichter fällt es ihm, unter der Fülle an Produkten eine qualifizierte Auswahl zu treffen, die genau auf seine Markterwartung und sein Gesamtanlagenportfolio ausgerichtet ist. Durch glaubwürdige Kommunikation wird die Anlageklasse Offener Immobilienfonds attraktiver, sicherer und zukunftsfähig – eine Entwicklung, die der Branche als Ganzes zugutekommt.

Damit sich unsere Anleger ein umfassendes Urteil über den TMW Immobilien Weltfonds und seine Entwicklungsperspektiven bilden können, gehen wir in unserer Berichterstattung deutlich über die gesetzlichen Vorschriften und BVI-Vorschläge zu den Transparenzstandards hinaus. Empfiehlt der BVI bei-

spielsweise, die Haupt- und Nebengutachter bei Immobilienbewertungen alle zwei Jahre zu wechseln, so tauschen wir den Hauptgutachter bereits nach einem Jahr aus.

Die Forderung nach dem Ausweis der Einzelverkehrswerte sowie der tatsächlichen und gutachterlich ermittelten nachhaltigen Mieteinnahmen für jedes Objekt erfüllt der TMW Immobilien Weltfonds seit jeher. Mit der Veröffentlichung der statistischen Vergleichsdaten des Sachverständigenausschusses für jede Immobilie geht der Fonds sogar noch einen bedeutenden Schritt weiter. Diese Daten sind im Internet unter [www.weltfonds.de](http://www.weltfonds.de) jederzeit abrufbar. Darüber hinaus veröffentlichen wir zahlreiche aktuelle Daten in den Monatsberichten, die ebenfalls im Internetauftritt des Fonds nachzulesen sind. Zu den publizierten Fakten gehören unter anderen Angaben über Mittelzu- und -abflüsse sowie die Liquiditäts- und Investitionsquote.

Für sein Engagement in puncto Transparenz wurde der TMW Immobilien Weltfonds bereits mehrfach von unabhängigen Stellen ausgezeichnet.



# Ausblick

## Portfoliostrategie

Oberstes Ziel des Portfoliomanagements ist es, Liquidität zu schaffen, um baldmöglichst den Fonds nachhaltig wieder zu eröffnen. Derzeit sind selektive Transaktionen in Anbahnung, wobei der Verkauf einzelner Liegenschaften grundsätzlich unter Wahrung der Anlegerinteressen und somit der Beachtung der zukünftigen Substanzattraktivität des Fonds erfolgt.

In wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist eine besonders intensive Betreuung des Immobilienportfolios erforderlich. Dadurch können potenzielle Probleme und Risiken frühzeitig identifiziert und entsprechend gegengesteuert werden. Um im Sinne der Anleger eine positive Fondsperformance und eine hohe Ausschüttung generieren zu können, bleibt die Sicherung der Mieteinnahmen oberstes Ziel des Portfolio-Managements.

## Wiedereröffnung

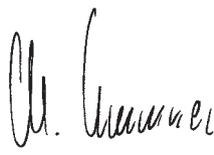
Das Management des TMW Immobilien Weltfonds arbeitet weiter mit Hochdruck an einer nachhaltig erfolgreichen Wiedereröffnung des Fonds und analysiert in diesem Zusammenhang alle denkbaren Szenarien. Neben fondsspezifischen Faktoren spielen insbesondere das Kapitalmarktumfeld und die Situation bei unseren Investoren eine entscheidende, durch die Gesellschaft nur schwer zu beeinflussende Rolle. Im Verlauf des zweiten Quartals 2011 führen wir eine Investorenbefragung durch, die uns Aufschluss über die Erwartungen der Anteilnehmer geben soll. Die Ergebnisse und die sich daraus ableitenden Handlungsmöglichkeiten werden wir dann zeitgleich allen Marktakteuren mitteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH



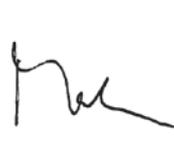
Jobst Beckmann



Marcus Kemmer



Sebastian Lohmer



Martin Matern



Jan-Baldem Mennicken

München, im Mai 2011

## Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds

	31. März 2011	30. September 2010	30. September 2009	30. September 2008	30. September 2007	
Immobilien	<b>871.287</b>	891.373	866.196	755.230	389.247	TEUR
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	<b>242.972</b>	238.658	238.059	238.884	102.529	TEUR
Liquiditätsanlagen	<b>66.653</b>	100.057	187.329	369.780	136.903	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>83.862</b>	92.555	122.653	77.441	70.095	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	<b>- 537.335</b> <sup>1</sup>	- 560.289 <sup>2</sup>	- 409.175 <sup>3</sup>	- 383.269 <sup>4</sup>	- 173.042 <sup>5</sup>	TEUR
Fondsvermögen	<b>727.439</b>	762.354	1.005.062	1.058.066	525.732	TEUR
Nettomittelzufluss im Berichtszeitraum	-	- 192.904	- 39.884	512.705	229.467	TEUR
Umlaufende Anteile	<b>15.106.111</b>	15.106.111	18.671.580	19.390.394	9.753.349	Stück
Anteilwert	<b>48,16</b>	50,47	53,83	54,57	53,90	EUR
Ausschüttung je Anteil	-	2,00	2,00	2,29	2,05	EUR
Tag der Ausschüttung	-	12. Januar 2011	13. Januar 2010	14. Januar 2009	9. Januar 2008	

1) Darin sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 15.111 TEUR enthalten.

2) Darin sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 14.453 TEUR enthalten.

3) Darin sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 19.676 TEUR enthalten.

4) Darin sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 16.516 TEUR enthalten.

5) Darin sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 8.154 TEUR enthalten.



Espace & Explorer, Lissabon, Portugal

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. März 2011

	Europa	Asien	Nordamerika	Lateinamerika	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Anteil am
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	(FW)	EUR	Fondsver-
								mögen in %
<b>I. Immobilien (siehe Seiten 42-47)</b>								
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	671.468.235,16	80.648.734,05	0,00	0,00	<b>752.116.969,21</b>	165.016.969,21)		103,39
2. Geschäftsgrundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	119.170.655,30	0,00	0,00	0,00	<b>119.170.655,30</b>	0,00)		16,38
Summe der Immobilien (insgesamt in Fremdwährung)						165.016.969,21)	<b>871.287.624,51</b>	<b>119,77</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-</b> <b>Gesellschaften</b> <b>(siehe Seiten 47-50)</b>								
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	87.926.141,49	0,00	82.525.109,10	72.520.942,75	<b>242.972.193,34</b>	155.669.099,23)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (insgesamt in Fremdwährung)						155.669.099,23)	<b>242.972.193,34</b>	<b>33,40</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>								
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	45.310.960,87	9.257.598,98	12.084.906,24	0,00	<b>66.653.466,09</b>	24.525.662,23)		
Summe der Liquiditätsanlagen (insgesamt in Fremdwährung)						24.525.662,23)	<b>66.653.466,09</b>	<b>9,16</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>								
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	14.616.515,03	7.742,40	0,00	0,00	<b>14.624.257,43</b>	4.761.647,01)		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	22.336.000,00	0,00	11.710.716,04	5.432.648,40	<b>39.479.364,44</b>	17.143.364,44)		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	771.397,16	0,00	198.919,98	227.869,46	<b>1.198.186,60</b>	426.789,44)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	9.455.547,95	0,00	0,00	0,00	<b>9.455.547,95</b>			
5. Andere (davon in Fremdwährung)	18.235.446,36	17.270,67	596.227,12	255.174,52	<b>19.104.118,67</b>	2.263.574,67)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände (insgesamt in Fremdwährung)						24.595.375,56)	<b>83.861.475,09</b>	<b>11,53</b>
<b>I.-IV. Summe</b>	989.290.899,32	89.931.346,10	107.115.878,48	78.436.635,13	<b>1.264.774.759,03</b>	369.807.106,23	<b>1.264.774.759,03</b>	<b>173,86</b>

	Europa	Asien	Nordamerika	Lateinamerika	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Anteil am
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	(FW)	EUR	Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>								
1. Krediten	365.569.941,35	68.657.271,13	17.017.737,09	25.470.928,38	<b>476.715.877,95</b>	168.521.511,22)		
(davon in Fremdwährung								
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	7.937.411,71	0,00	0,00	1.576.341,35	<b>9.513.753,06</b>	2.146.780,75)		
(davon in Fremdwährung								
3. Grundstücksbewirtschaftung	17.760.100,09	4.961.353,06	0,00	0,00	<b>22.721.453,15</b>	12.165.141,80)		
(davon in Fremdwährung								
4. anderen Gründen	10.229.249,60	344.565,86	442.247,73	0,00	<b>11.016.063,19</b>	1.159.047,69)		
(davon in Fremdwährung								
Summe der Verbindlichkeiten (insgesamt in Fremdwährung						183.992.481,46)	<b>519.967.147,35</b>	<b>71,47</b>
<b>VI. Rückstellungen</b>	10.254.911,02	63.905,00	6.760.073,81	289.399,32	<b>17.368.289,15</b>	7.160.086,96)		
(davon in Fremdwährung								
(insgesamt in Fremdwährung						7.160.086,96)	<b>17.368.289,15</b>	<b>2,39</b>
<b>V.-VI. Summe</b>	411.751.613,77	74.027.095,05	24.220.058,63	27.336.669,05	<b>537.335.436,50</b>	191.152.568,42)	<b>537.335.436,50</b>	<b>73,86</b>
(insgesamt in Fremdwährung								
<b>VII. Fondsvermögen</b>							<b>727.439.322,53</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)	48,16							
Umlaufende Anteile (Stück)	15.106.111							

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.  
Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem, unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG, um 13.30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortags in Euro umgerechnet.

Devisenkurse per 30.03.2011	
Chilenische Pesos	1 EUR = 679,42539 CLP
Chilenische Unidades de Fomento	1 EUR = 0,03149 UF
US-amerikanische Dollar	1 EUR = 1,40945 USD
Schweizerische Franken	1 EUR = 1,29937 CHF
Argentinische Pesos	1 EUR = 5,70475 ARS
Britische Pfund	1 EUR = 0,87770 GBP
Japanische Yen	1 EUR = 117,15001 JPY
Kanadische Dollar	1 EUR = 1,36627 CAD
Polnische Zloty	1 EUR = 3,98794 PLZ

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Seit dem 23. Dezember 2009 gilt für Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften die Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV). Nach § 7 Abs. 1 InvRBV ist die Vermögensaufstellung im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 InvG nach Arten von Vermögensgegenständen und Märkten zu gliedern.

Für den weltweit investierten TMW Immobilien Weltfonds wird eine Einteilung nach Kontinenten vorgenommen. Die Vermögensaufstellung teilt sich für den Fonds folglich in Europa, Lateinamerika, Nordamerika und Asien auf. Zu Nordamerika zählen Immobilien in Kanada und den USA, zu Lateinamerika Immobilien in Argentinien und Chile und zu Asien die Immobilien in Japan. Alle anderen Objekte des TMW Immobilien Weltfonds befinden sich in Europa.

### Fondsvermögen

Zum Ende des Geschäftshalbjahres verringerte sich das Nettofondsvermögen von 762.354 TEUR (Stand 30. September 2010) um 34.915 TEUR auf 727.439 TEUR per 31. März 2011. Bei einem Anteilumlauf von 15.106.111 Anteilen errechnet sich zum 31. März 2011 ein Anteilwert in Höhe von 48,16 EUR.

### Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen des TMW Immobilien Weltfonds verringerte sich im Berichtszeitraum durch Nachbewertungen und Währungskursveränderungen von 891.373 TEUR um 20.085 TEUR auf 871.288 TEUR. Davon entfallen 752.117 TEUR auf Geschäftsgrundstücke und 119.171 TEUR auf ein Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung.

Es werden insgesamt 16 Geschäftsgrundstücke direkt gehalten. Diese befinden sich in Deutschland, Finnland, Frankreich, den Niederlanden, Großbritannien und Japan. In Frankreich beträgt der Verkehrswert der Immobilien 259.720 TEUR. Dabei handelt es sich um „Tour Vista“ in Puteaux/Paris, „Qualis“ in Bagnolet/Paris sowie „L'Avancée A“ und „L'Avancée B“ in Créteil/Paris. Mit einem Gesamtwert von 169.980 TEUR hält der Fonds in den Niederlanden die Büroimmobilien „Koningshof“ in Amsterdam, „Europoint III“ in Rotterdam, „Crystal Tower“ in Amsterdam sowie „Kromme Schaf“ in Houten. In Deutschland werden drei Immobilien mit einem Gesamtwert von

124.190 TEUR gehalten. Dabei handelt es sich um die „Karlstraße“ in Frankfurt am Main, die „Arte Fabrik“ in München sowie „Hotel am Hofgarten“ in Düsseldorf. Des Weiteren ist der Fonds in Großbritannien mit der Immobilie „Fleet Street“ mit umgerechnet 84.368 TEUR investiert. Der Gesamtwert der beiden japanischen Immobilien beträgt umgerechnet 80.649 TEUR, der Verkehrswert von „Emerald“ in Helsinki, Finnland 33.210 TEUR.

Die bezahlten Baukosten des Geschäftsgrundstückes im Zustand der Bebauung betragen zum 31. März 2011 insgesamt 119.171 TEUR und betreffen die Projektentwicklung „Sumatrakontor“ in Hamburg.

Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens finden Sie auf den Seiten 42 bis 47.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr erhöhte sich das Beteiligungsvermögen im Vergleich zum 30. September 2010 um 4.314 TEUR auf 242.972 TEUR zum Stichtag. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung der Immobilie „Felix de Amesti“ in der chilenischen Beteiligungsgesellschaft und den damit verbundenen Kaufpreiszahlungen im Berichtszeitraum zurückzuführen.

Einzelangaben zu den Beteiligungsgesellschaften sowie zu den in diesen gehaltenen Immobilien werden auf den Seiten 52 bis 55 dargestellt.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 66.653 TEUR entfällt vollständig auf Bankguthaben. Nähere Angaben dazu sind dem Kapitel „Bestand der Liquidität“ auf Seite 56 zu entnehmen.

Per 31. März 2011 weist der TMW Immobilien Weltfonds eine Brutto-Liquidität von 9,2% aus. Nach Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 37.240 TEUR, der Mittel für die nächste Ertragsausschüttung in Höhe von 15.106 TEUR sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 8.097 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 6.210 TEUR bzw. 0,9% des Fondsvermögens.

# Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt 83.861 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 14.624 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Mietforderungen über 3.638 TEUR sowie aus Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 10.959 TEUR zusammen.

Im Vergleich zum letzten Geschäftsjahresende verringerten sich die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften wegen der Teilrückzahlung des Gesellschafterdarlehens durch die Gesellschaft „TMW Weltfonds Canada 1 L.P., Ontario“ in Kanada um 11.179 TEUR auf 39.479 TEUR. Es bestehen somit zum 31. März 2011 Gesellschafterdarlehen in Höhe von 11.711 TEUR an die Gesellschaft in Kanada, 22.336 TEUR an die Gesellschaft „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S. A.“ in Portugal und 5.432 TEUR an die Gesellschaft „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S. A.“ in Argentinien.

Zum Stichtag betragen die Zinsansprüche insgesamt 1.198 TEUR. Sie setzen sich aus Zinsforderungen gegenüber Banken (115 TEUR) und gegenüber den Immobilien-Gesellschaften (1.083 TEUR) zusammen. Von diesen betreffen die Immobilien-Gesellschaft in Portugal 663 TEUR, in Kanada 192 TEUR und die Gesellschaft in Argentinien 228 TEUR.

Die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien betragen 9.456 TEUR. Es handelt sich dabei um die Immobilien „Hotel am Hofgarten“ in Düsseldorf, Deutschland und „L'Avancée“ in Créteil, Frankreich.

Die Position Andere in Höhe von 19.104 TEUR umfasst im Wesentlichen Vorsteuerforderungen über 2.282 TEUR sowie Forderungen gegen das Finanzamt in der Schweiz (1.236 TEUR), in den USA (567 TEUR) sowie in Japan (17 TEUR). Des Weiteren besteht in dieser Position eine Abgrenzung für Marketing- und Finanzierungskosten für die Objekte „Qualis“ und „L'Avancée“ in Frankreich über 2.220 TEUR. Darüber hinaus sind Forderungen an einen Mieter in Höhe von 3.764 TEUR aus einem Pachtzuschuss bei der Immobilie in Düsseldorf enthalten. Außerdem bestehen Forderungen in Höhe von

6.755 TEUR aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte. Weitere Informationen zur Währungssicherung können den Kapiteln „Währungsrisiken und Währungssicherung“ sowie „Bestand der Liquidität“ entnommen werden.

## Verbindlichkeiten

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten verringerte sich im ersten Geschäftshalbjahr 2010/2011 um 18.993 TEUR auf nun 519.967 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 476.716 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Detaillierte Angaben zu diesen Krediten sowie zu den auf Beteiligungsebene aufgenommenen Darlehen sind im Kapitel „Kreditmanagement“ zu finden.

Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben bestehen zum Stichtag in Höhe von insgesamt 9.514 TEUR und betreffen mit 5.908 TEUR Verbindlichkeiten aus der Fertigstellung der Bauvorhaben in Frankreich. Darüber hinaus bestehen Restverbindlichkeiten aus dem Ankauf der Beteiligung „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S. A.“ in Argentinien (1.576 TEUR) und der Immobilien „Hotel am Hofgarten“ in Düsseldorf (1.841 TEUR) sowie „Fleet Street“ in London/Großbritannien (189 TEUR).

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung über 22.721 TEUR setzt sich aus Mietabgrenzungen in Höhe von 4.056 TEUR und Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 9.765 TEUR zusammen. Des Weiteren sind Verbindlichkeiten wegen Mietkautionszahlungen über 6.147 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus noch nicht bezahlten Rechnungen für Betriebskosten in Höhe von 2.753 TEUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen betragen zum Stichtag insgesamt 11.016 TEUR. Darin enthalten sind insbesondere Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken des ausländischen Immobilienvermögens durch Devisentermingeschäfte (6.566 TEUR). Des Weiteren bestehen Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen über 2.284 TEUR, Umsatzsteerverbindlichkeiten in Höhe von 221 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Fondsverwaltung und der Depotbank

über 521 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 1.424 TEUR und resultieren aus der laufenden Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien.

## **Rückstellungen**

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen beträgt zum 31. März 2011 17.368 TEUR und enthält mit 15.111 TEUR größtenteils Rückstellungen für latente Steuern auf zukünftige Veräußerungsgewinne von im Ausland gelegenen Immobilien. Zusätzlich bestehen Steuerrückstellungen in Höhe von 2.128 TEUR auf noch zu zahlende Ertragsteuern für im Ausland erzielte Einkommen. Für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten wurden insgesamt 129 TEUR zurückgestellt.

Bei ausländischen direkt gehaltenen Immobilien sowie indirekt gehaltenen Immobilien in Kanada und den USA werden Rückstellungen für latente Steuern gebildet. Die Höhe wird durch den Unterschied zwischen dem aktuellen Verkehrswert und dem steuerlichen Buchwert unter Berücksichtigung erwarteter Veräußerungskosten, multipliziert mit dem jeweils zurzeit gültigen Steuersatz, berechnet.

Bei Beteiligungen im Ausland werden in Übereinstimmung mit § 27 Abs. 2 Satz 2 InvRBV Abschläge vorgenommen. Bei diesen handelt es sich jeweils um den Betrag, der bei einem Verkauf der Beteiligung infolge latenter Steuerlasten als Minderung des Kaufpreises erwartet wird, da das Management davon ausgeht, dass die Anteile an der Beteiligungsgesellschaft und nicht die Immobilie in der Beteiligungsgesellschaft veräußert werden.

Zusätzlich werden Rückstellungen für latente Steuern innerhalb der Beteiligung in Italien gebildet. Bei einem Verkauf dieser Beteiligung geht das Fondsmanagement davon aus, dass aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen bei Immobilienan- und -verkäufen in Italien die Immobilien-Gesellschaft als Ganzes veräußert wird. Das Fondsmanagement rechnet daher mit einer Belastung in Höhe von 50% der latenten Steuern.

# Immobilienverzeichnis

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Informationen zur Immobilie	„Hotel am Hofgarten“	„Karlstraße“
Laufende Nummer	1 	2 
Lage des Grundstücks	Deutschland 40479 Düsseldorf Inselstraße 2, Freiligrathstraße 1, Kaiserstraße	Deutschland 60329 Frankfurt am Main Karlstraße 4–6, Niddastraße 53, Moselstraße 53

### Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro	86,0
		Handel/ Gastronomie	5,2
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz	1,2
		Andere	7,6
Erwerbsdatum des Grundstücks		04/2009	07/2006
Baujahr/Umbaujahr		2009	2006
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	2.562,0	3.607,0
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	12.179,0	16.131,0
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	–	–
Ausstattungsmerkmale		Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter		Sol Meliá (97%)	Deutsche Bahn AG (87%) Vodafone AG & Co. KG EG (8%) REWE Markt GmbH (4%)

### Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte

Objekttyp		Hotelgebäude mit separaten Einzelhandelsflächen	Büro- und Gewerberäume
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	99,4	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	17,9	6,6
Restnutzungsdauer	in Jahren	69	66
Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2,4</sup>	in Mio. EUR	2,25	2,98
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis <sup>2,4</sup>	in Mio. EUR	37,19	46,68
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR	–3,92	–1,61
Verkäufer		GII Grundbesitz Investitionsgesellschaft Inselstraße mbH & Co. KG, Hamburg	Groß & Partner Grundstücks- entwicklungsgesellschaft mbH & Co. Hochhaus KG, Frankfurt am Main

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag

2) Stichtagsbezogen

3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

4) Mit dem Devisenkurs zum 30.03.2011 bewertet

5) Würde mit dem Kaufpreis des Vorjahres verglichen

## „Sumatrankontor“

3



Deutschland  
20457 Hamburg  
Überseeallee

## „Arte Fabrik“

4



Deutschland  
80802 München  
Feilitzschstraße 4, 6, Franzstraße 7

## „Emerald“

5



Finnland  
00380 Helsinki (Pitäjänmäki)  
Kutomotie 2

## „Qualis“

6



Frankreich  
93170 Bagnolet (Paris)  
78/80/82 Avenue du Général de Gaulle

Grundstück im Zustand der Bebauung	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Neubau	–	–	–
–	32,7	71,8	86,0
–	20,0	4,2	3,8
–	–	–	–
–	–	–	–
–	–	–	1,6
–	26,2	16,1	–
–	9,8	7,9	8,6
–	11,3	–	–
10/2008	04/2006	02/2009	02/2008
geplante Fertigstellung 2. Quartal 2011	2005	2009	2010
9.681,0	3.841,0	4.497,0	2.252,0
23.240,0	11.092,0	10.083,5	26.592,0
7.661,0	–	–	–
Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
–	Constantin Film (36%) Fitness Company (22%) Riva Pizzeria (9%)	G4S (29%) Readers Digest (28%) Peab Seicon Oy (21%)	–
Büro-, Wohn- und Geschäftskomplex	Büro- und Einzelhandelsgebäude	Bürogebäude	Bürogebäude
derzeit in der Vermarktung	100,0	95,0	0,0
–	6,0	4,4	–
–	64	68	70
–	2,38	2,06	7,06
–	40,32	33,21	101,32
–	0,00	–2,32	0,2 <sup>5</sup>
Neptun GmbH	Synergy Bauprojekt GmbH & Co. Franzstraße KG, Grünwald	Peab Seicon Oy, Helsinki	SCI GEHE Tour Gallieni 1 (Groupe Hoche Espais), Paris

# Immobilienverzeichnis

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Informationen zur Immobilie

Laufende Nummer

7

„L'Avancée A“



8

„L'Avancée B“



Lage des Grundstücks

Frankreich  
94000 Créteil (Paris)  
76, rue Auguste Perret

Frankreich  
94000 Créteil (Paris)  
6, rue Claude-Nicolas Ledoux

### Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro	100,0
		Handel/ Gastronomie	–
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz	–
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks		12/2007	12/2007
Baujahr/Umbaujahr		2010	2009
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	5.663,0	4.037,0
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	6.224,0	5.728,0
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	–	–
Ausstattungsmerkmale		Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter		Valeo Etudes Electroniques (100%)	Mutuelle Generale de l'Education Nationale (62%) Aprolis (21%) SA Orexad (17%)

### Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte

Objektyp		Bürogebäude	Bürogebäude
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	100,0	62,1
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	8,0	8,0
Restnutzungsdauer	in Jahren	70	69
Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2,4</sup>	in Mio. EUR	1,21	1,10
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis <sup>2,4</sup>	in Mio. EUR	17,56	15,99
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR	–0,62 <sup>5</sup>	–0,42 <sup>5</sup>
Verkäufer		Groupe Lazard, Paris	Groupe Lazard, Paris

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag

2) Stichtagsbezogen

3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

4) Mit dem Devisenkurs zum 30.03.2011 bewertet

5) Wurde mit dem Kaufpreis des Vorjahres verglichen

6) Erbbaurecht nach niederländischem Recht

9	„Tour Vista“	10	„Crystal Tower“	11	„Koningshof“	12	„Kromme Schaft“
							
Frankreich 92800 Puteaux (Paris) 52–54 Quai de Dion Bouton		Niederlande 1043 DP Amsterdam Orlyplein 10		Niederlande 1062 EB/HE Amsterdam Delflandlaan 4, Schipluidenlaan 4, 6, 8		Niederlande 3991 AR Houten Kromme Schaft 3	

Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht <sup>6</sup>	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht <sup>6</sup>	Geschäftsgrundstück
–	–	–	–
100,0	92,6	87,0	88,2
–	–	–	–
–	–	–	–
–	–	0,8	–
–	–	–	–
–	–	–	–
–	6,7	12,1	11,8
–	0,7	0,1	–
02/2007	03/2008	06/2005	02/2009
1972/2005–2007	2000	1966/1998/1999, 2001/2002	2009
6.993,0	2.484,0 (ohne Teileigentum)	6.047,0	8.337,0
16.770,0	20.355,0	13.347,7	12.593,0
–	–	100,0	–
Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift
Reed Expositions France (50%) Eurogroup (45%) SAS Progress Software (5%)	Deloitte Holding B.V. (69%) AKD Prinsen Van Wijmen N.V. (13%) Polycom Netherlands (4%)	Carros Magazine (29%) Rudy Uyttenhaak Architect B.V. (12%) AFWC (11%)	Royal KPN NV (100%)
Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude
100,0	96,7	68,4	100,0
2,0	3,5	3,7	9,9
56	59	50	68
7,47	4,18	2,23	2,29
124,85	61,46	24,80	36,20
–1,50	–3,02	–1,73	–0,60
Dixence SAS, Paris (Group Sogelym Steiner)	KFN Property I B.V., Utrecht	Pluis Participation Group B.V., Amsterdam	LSI De Koppeling B.V.

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Informationen zur Immobilie	„Europoint III“	„85 Fleet Street“
Laufende Nummer	13	14
		
Lage des Grundstücks	Niederlande 3029 AD/AK Rotterdam Galvanistraat 15, Marconistraat 12 (Bürogebäude), Benjamin Franklinstraat 4, Marconistraat 20 (Parkhaus)	Großbritannien London EC4Y 1AE 85 Fleet Street

### Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft

Beteiligungsquote <sup>5</sup>	in %
erworben am	
Gesellschaftskapital	in TEUR
Gesellschafterdarlehen	in TEUR

### Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht <sup>6</sup>	Geschäftsgrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro	94,3
		Handel/ Gastronomie	5,7
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz	–
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks		10/2005	06/2008
Baujahr/Umbaujahr		1975/2001–2003	1935/2007
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	3.038,0 (Bürogebäude) 2.836,0 (Teileigentum am Parkhaus)	1.457,0
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	31.092,0	8.821,0
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	–	–
Ausstattungsmerkmale		Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift
Hauptmieter		Stadt Rotterdam (100%)	Fulbright & Jaworski LLP (52%) Troika Dialog UK (17%) Tulchan Communications (12%)

### Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte

Objektyp		Bürogebäude	Büro- und Gewerbegebäude
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	100,0	90,7
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,2	15,2
Restnutzungsdauer	in Jahren	55	67
Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2,4</sup>	in Mio. EUR	3,97	5,06 (4,44 Mio. GBP)
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis <sup>2,4</sup>	in Mio. EUR	47,52	84,37 (74,05 Mio. GBP)
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR	– 2,88	– 6,73 (– 5,91 Mio. GBP)
Verkäufer		White Lane Investments B.V., Amsterdam (Bürogebäude), White Europoint Parking B.V., Amsterdam (Parkhaus)	SERF No. 1 Limited und SERF No. 2 Limited

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag  
2) Stichtagsbezogen  
3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag  
4) Mit dem Devisenkurs zum 30.03.2011 bewertet  
5) Nachfolgende Angaben erfolgen zu 100,0%.  
6) Erbbaurecht nach niederländischem Recht

### III. Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen) in Ländern mit EUR-Währung

„Jingumae“	„Yamashita-cho“	„Centro Meridiana“	„Espace & Explorer“
15 	16 	17 	18 
Japan Tokio 5-9-10 Jingumae, Shibuya-Ku	Japan Yokohama 36-1/36-4 Yamashita-cho Naka-ku	Italien 40033 Casalecchio di Reno (Bologna)/Meridiana Via Aldo Moro 16-66, Piazza Degli Etruschi 6-40	Portugal 1990-084 Lisboa Parque das Nacoes, Alameda dos Oceanos, Rua do Mar Vermelho, Lot no 1 06 1 4 („Espace“), Rua da Pólo Norte, Lot no 1 06 1 3 („Explorer“)

Raptor S.r.l., Mailand	Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários S.A., Quinta da Fonte
100,0	100,0
10/2005	02/2008
100,0	50,0
0,0	22.336,0

Gemischt genutztes Grundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
–	–	–	–
–	–	–	–
80,6	100,0	59,8	–
–	–	–	–
19,4	–	–	–
–	–	–	–
–	–	40,2	–
–	–	–	–
–	–	–	–
05/2008	05/2008	10/2005	02/2008
2005	1993	Teileigentum 1999, Volleigentum 2003	2010
387,3	1.351,0	19.861,0	3.724,0 (Espace), 1.979,0 (Explorer)
483,8	5.673,0	29.090,0	10.371,0 (Espace), 5.201,0 (Explorer)
249,4	–	–	–
Klimaanlage, Lift	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
TUMI Japan (57%) YK Fil (32%) Socion Healthcare Management (8%)	Barneys Japan Co. Ltd. (100%)	United Cinemas International (UCI) (23%) Virgin Active (17%) S.G.M. Distribuzione Spa (9%)	–
Einzelhandels- und Wohngebäude	Einzelhandelsgebäude	Einkaufszentrum	Bürogebäude
100,0	100,0	100,0	derzeit in der Vermarktung
3,8	4,8	5,2	–
64	52	53	70
1,12 (130,78 Mio. JPY)	3,49 (408,46 Mio. JPY)	4,85	3,37
24,48 (2.868,00 Mio. JPY)	56,17 (6.580,00 Mio. JPY)	61,93	46,10
– 2,70 (– 316,00 Mio. JPY)	– 2,48 (– 290,00 Mio. JPY)	– 4,91	–
Jingumae Property Tokutei Mokuteki Kaisha	Yokohama Motomachi Property Tokutei Mokuteki Kaisha	Galotti SpA, Bologna	Bouygues Imobiliária S.A., Lissabon

# Immobilienverzeichnis

## IV. Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen) in Ländern mit anderer Währung

Informationen zur Immobilie	„Colonos Plaza“	„Felix de Amesti“
Laufende Nummer	19	20
Lage des Grundstücks	 Argentinien C1107CCH Buenos Aires Juana Manso N° 305, Puerto Madero	 Chile 8320000 Santiago de Chile Avenida Apoquindo N° 4501

### Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A., Buenos Aires	TMW Inmobiliaria Ltd., Santiago de Chile
Beteiligungsquote <sup>5</sup>	in %	100,0
erworben am		12/2007
Gesellschaftskapital	in TEUR	3.682,8 (21.009,0 TARS)
Gesellschafterdarlehen	in TEUR	5.432,6 (7.657,0 TUSD)

### Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–	–
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro	–
		Handel/ Gastronomie	–
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz	–
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks		12/2007	03/2008
Baujahr/Umbaujahr		2001	2010
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	4.652,0	3.986,9
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	22.623,0	22.374,3
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	–	–
Ausstattungsmerkmale		Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter		AON (21%) Nalco (17%) ABN Amro Bank N.V. (16%)	–

### Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte

Objekttyp		Bürogebäude	Büro- und Einzelhandelsgebäude
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	99,9	derzeit in der Vermarktung
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,2	–
Restnutzungsdauer	in Jahren	60	70
Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2,4</sup>	in Mio. EUR	5,26 (7,42 Mio. USD)	5,44 (0,17 Mio. UF)
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis <sup>2,4</sup>	in Mio. EUR	48,87 (68,88 Mio. USD)	50,42 (1,59 Mio. UF)
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR	– 3,70 (– 5,22 Mio. USD)	–
Verkäufer		Inversiones Madero I S. A. und Guillermo Javier Liberman, Panama City, Panama	Paz Group, Santiago de Chile

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag

2) Stichtagsbezogen

3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

4) Mit dem Devisenkurs zum 30.03.2011 bewertet

5) Nachfolgende Angaben erfolgen zu 100,0%.

Stand 31. März 2011

21	22	23	24
<p>„112th Street“</p>  <p>Kanada Edmonton, Alberta Alberta AB T5K 2L6 10130/10160 – 112th Street</p>	<p>„Logistikzentrum Gadki“</p>  <p>Polen 62-023 Gadki Ulica Poznanska 71</p>	<p>„Logistikzentrum Grodzisk“</p>  <p>Polen 05-825 Grodzisk Mazowiecki Ulica Chrzanowska 7</p>	<p>„Rolling Acres Plaza“</p>  <p>USA The Villages, Florida 32159 600–690 US Highway 441 North</p>

TMW Weltfonds Canada 1 L.P., Ontario	Simona Investments Sp. z o.o., Warschau	Simona Investments Sp. z o.o., Warschau	TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza L.P., Delaware
99,99	100,0	100,0	99,5
12/2006	01/2008	01/2008	09/2006
36,6 (50,0 TCAD)	12,6 (50,0 TPLN)	12,6 (50,0 TPLN)	0,0
11.710,7 (16.000,0 TCAD)	0,0	0,0	0,0

Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück, Erbbaurecht	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
–	–	–	–
87,0	19,7	10,4	–
–	–	–	91,7
–	–	–	–
–	–	–	–
–	78,0	87,9	–
–	–	–	–
13,0	–	–	–
–	2,3	1,7	8,3
12/2006	01/2008	01/2008	09/2006
1978, 1980, 2003/2006	1995–2002	1998–2004	2005
6.273,0	149.624,0	79.033,0	79.338,0
17.587,0	41.355,0	29.214,0	17.593,2
–	–	–	–
Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage	Klimaanlage, Lift	Klimaanlage	–
Stantec Consulting Ltd. (100%)	Raben Polska Sp. z o.o. (100%)	Raben Polska Sp. z o.o. (100%)	TJ Maxx (14%) Ross (12%) Petco (11%)
Bürogebäude	Logistikimmobilie	Logistikimmobilie	Power-Center (Fachmarktzentrum)
100,0	100,0	100,0	96,9
8,7	6,8	6,8	5,2
50	40	40	45
2,62 (3,58 Mio. CAD)	1,85	1,32	1,93 (2,72 Mio. USD)
33,93 (46,36 Mio. CAD)	22,93	16,47	24,24 (34,17 Mio. USD)
– 2,46 (– 3,36 Mio. CAD)	– 1,38	– 1,20	– 3,67 (– 5,17 Mio. USD)
112th Street Edmonton GP Ltd., Toronto	Raben Logistics Spółka, Gadki	Raben Logistics Spółka, Gadki	Morse-Sembler Villages Partnership #4, St. Petersburg

# Immobilienverzeichnis

Stand 31. März 2011

## IV. Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen) in Ländern mit anderer Währung

Informationen zur Immobilie

„Orbital Sciences Campus“

Laufende Nummer

25



Lage des Grundstücks

USA  
20166 Dullas (Sterling), VA  
21819–21839 Atlantic Boulevard

### Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft		TMW Weltfonds Loudoun L.P., Delaware
Beteiligungsquote <sup>5</sup>	in %	99,5
erworben am		11/2007
Gesellschaftskapital	in TEUR	0,0
Gesellschafterdarlehen	in TEUR	0,0

### Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks			Geschäftsgrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			–
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro	100,0
		Handel/ Gastronomie	–
		Hotel	–
		Wohnen	–
		Lager	–
		Freizeit	–
		Kfz	–
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			11/2007
Baujahr/Umbaujahr			2000–2001
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>		114.294,1
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>		31.329,5
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>		–
Ausstattungsmerkmale			Klimaanlage, Lift, Parkdeck bzw. Tiefgarage
Hauptmieter			Orbital Sciences Corporation (100%)

### Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte

Objektyp		Büro- und Gewerbegebäude
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,7
Restnutzungsdauer	in Jahren	61
Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2,4</sup>	in Mio. EUR	5,01 (7,07 Mio. USD)
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis <sup>2,4</sup>	in Mio. EUR	73,47 (103,55 Mio. USD)
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in Mio. EUR	– 0,05 (– 0,07 Mio. USD)
Verkäufer		Boston Properties L.P., Wilmington

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag

2) Stichtagsbezogen

3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

4) Mit dem Devisenkurs zum 30.03.2011 bewertet

5) Nachfolgende Angaben erfolgen zu 100,0%.



L'Avancée, Paris, Frankreich

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2011

## Anschaffungskosten / Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern <sup>1</sup>	davon auf Grund freiwilliger Verpflichtungen <sup>2</sup>	Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>					
Niederlande, Amsterdam „Koningshof“	24.096	1.979	8,21	1.493	6,19
Niederlande, Rotterdam „Europoint III“	44.900	3.571	7,95	2.695	6,00
Frankreich, Puteaux (Paris) „Tour Vista“	115.537	4.256	3,68	1.631	1,41
Deutschland, Frankfurt am Main „Karlstraße“	44.855	2.555	5,70	1.624	3,62
Deutschland, München „Arte Fabrik“	38.854	2.200	5,66	1.456	3,75
Deutschland, Düsseldorf „Hotel am Hofgarten“	41.298	2.771	6,71	1.307	3,16
Deutschland, Hamburg „Sumatrankontor“ <sup>4</sup>	114.372	4.799	4,20	1.336	1,17
Finnland, Helsinki „Emerald“	35.334	2.705	7,66	220	0,62
Frankreich, Bagnolet (Paris) „Qualis“	101.166	7.110	7,03	394	0,39
Niederlande, Amsterdam „Crystal Tower“	62.493	4.930	7,89	3.905	6,25
Japan, Yokohama „Yamashita-cho“	41.917	2.264	5,40	447	1,07
Japan, Tokio „Jingumae“	19.109	1.290	6,75	70	0,37
Großbritannien, London „85 Fleet Street“	97.279	6.566	6,75	3.866	3,97
Niederlande, Houten „Kromme Schaft“	35.912	2.241	6,24	20	0,06
Frankreich, Créteil (Paris) „L'Avancée (Gebäude A)“	18.037	552	3,06	12	0,07
Frankreich, Créteil (Paris) „L'Avancée (Gebäude B)“	17.099	511	2,99	11	0,06
<b>Indirekt gehaltene Immobilien<sup>5</sup></b>					
Italien, „Raptor S.r.l.“, Mailand					
USA, „TMW Weltfonds 1500 Concord Terrace LP“, Delaware					
Kanada, „TMW Weltfonds Canada 1 LP“, Ontario					
USA, „TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza LP“, Delaware					
Schweiz, „Euroselect Pfäffikon SZ AG“, Pfäffikon					
Argentinien, „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto SA“, Buenos Aires					
USA, „TMW Weltfonds Loudoun LP“, Delaware					
Polen, „Simona Investments Sp. z o.o.“, Warschau					
Portugal, „Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários SA“, Quinta da Fonte					
Chile, „TMW Inmobiliaria Ltd.“, Santiago de Chile					
<b>Indirekt gesamt</b>					
<b>Verkehrswert gesamt</b>					

1) Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer

2) U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

3) In den ersten 12 Monaten nach Übergang Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt der Ansatz zum Kaufpreis.

4) Projektentwicklung; Immobilien im Bau werden mit den Anschaffungskosten zum 31.03.2011 angegeben.

5) Für indirekt gehaltene Immobilien werden hier lediglich die zum 31.03.2011 aktivierten Anschaffungskosten für die Beteiligung auf Fondsebene gezeigt.

Stand 31. März 2011

<b>Gutachterlicher Verkehrswert</b>	<b>im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum</b>	<b>Verkehrswert<sup>2</sup></b>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
24.800	0	0	0,00	24.800
47.520	0	0	0,00	47.520
124.850	0	0	0,00	124.850
46.680	0	0	0,00	46.680
40.320	0	0	0,00	40.320
37.190	138	2.189	8,00	37.190
122.300	0	0	0,00	119.171
33.210	0	0	0,00	33.210
101.320	369	6.574	8,42	101.320
61.460	0	0	0,00	61.460
56.167	0	0	0,00	56.167
24.481	0	0	0,00	24.481
84.368	0	0	0,00	84.368
36.200	0	0	0,00	36.200
17.560	56	482	8,42	17.560
15.990	51	408	8,17	15.990
				<b>871.287</b>
41.036				41.036
49				49
37.772				37.772
6.748				6.748
623				623
43.660				43.660
37.956				37.956
19.975				19.975
26.292				26.292
28.861				28.861
				<b>242.972</b>
				<b>1.114.260</b>

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2011

### Anschaffungskosten / Ermittlung des Immobilienvermögens auf Beteiligungsebene

	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten	davon Gebühren und Steuern <sup>1</sup>	davon auf Grund freiwilliger Verpflichtungen <sup>2</sup>	Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<b>Indirekt gehaltene Immobilien</b>					
Italien					
„Raptor S.r.l.“, Mailand					
„Centro Meridiana“, Bologna	61.900	1.231	1,99	34	0,05
				1.197	1,93
					63.131
Kanada					
„TMW Weltfonds Canada 1 LP“, Ontario					
„112th Street“, Edmonton	29.062	715	2,46	95	0,33
				621	2,14
					29.777
USA					
„TMW Weltfonds Rolling Acres Plaza LP“, Delaware					
„Rolling Acres Plaza“, The Villages (Florida)	31.190	860	2,76	284	0,91
				576	1,85
					32.050
Argentinien					
„Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto SA“, Buenos Aires					
„Colonos Plaza“, Buenos Aires	48.294	3.070	6,36	2.146	4,44
				924	1,91
					51.364
USA					
„TMW Weltfonds Loudoun LP“, Delaware					
„Orbital Sciences Campus“, Dulles	70.107	1.540	2,20	437	0,62
				1.103	1,57
					71.647
Chile					
„TMW Inmobiliaria Ltd.“, Santiago de Chile					
„Felix de Amesti“, Santiago de Chile	50.416	2.062	4,09	72	0,14
				1.991	3,95
					52.478
Polen					
„Simona Investments Sp. z o.o.“, Warschau					
„Logistikzentrum Grodzisk“, Grodzisk	17.666	661	3,74	5	0,03
„Logistikzentrum Gadki“, Gadki	24.396	479	1,96	3	0,01
				475	1,95
					24.874
Portugal					
„Espace & Explorer – Investimentos Imobiliários SA“, Quinta da Fonte					
„Explorer“, Lissabon	16.225	1.132	6,98	430	2,65
„Espace“, Lissabon	31.579	2.248	7,12	865	2,74
				1.383	4,38
					33.827
<b>Immobilienvermögen gesamt<sup>4</sup></b>					

1) Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auffassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer

2) U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

3) In den ersten 12 Monaten nach Übergang Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt der Ansatz zum Kaufpreis.

4) Das Immobilienvermögen gesamt ist die Summe der Verkehrswerte bzw. Kaufpreise aller direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

Stand 31. März 2011

<b>Gutachterlicher Verkehrswert</b>	<b>im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum</b>	<b>Verkehrswert<sup>3</sup></b>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
61.930				61.930
33.928				33.928
24.122				24.122
48.870				48.870
73.101				73.101
53.668	116	1.946	9,5	50.416
16.470				16.470
22.930				22.930
				0
15.380	38	1.095	9,7	15.380
30.720	75	2.173	9,7	30.720
				<b>377.868</b>
				<b>1.249.155</b>

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2011

## Bestand der Liquidität

### I. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

Stand 31. März 2011

Der Fonds hält zum Stichtag keine Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere.

### II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 66.653 TEUR (9,2% des Nettofondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Davon befinden sich 20.829 TEUR auf laufenden Bankkonten bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH, 4.254 TEUR auf Mieteingangs- bzw. Betriebskostenkonten sowie 6.134 TEUR auf Kautionskonten.

Zur Optimierung des Cash-Managements werden weitere Gelder als Tagesgelder angelegt. Hier entfallen 20.070 TEUR auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte sowie 5.000 TEUR auf die Delbrück Bethmann Maffei AG. Weitere 10.366 TEUR befinden sich auf verschiedenen Kapitalanlagekonten bei der DKB AG.

Von den liquiden Mitteln werden umgerechnet 12.005 TEUR in Kanadischen Dollar, 9.258 TEUR in Japanischen Yen, 2.759 TEUR in Britischen Pfund, 424 TEUR in Schweizer Franken und 80 TEUR in US-Dollar gehalten.



Felix de Amesti, Santiago de Chile, Chile

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2011

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			<b>14.624.257,43</b>	<b>2,01</b>
(davon in Fremdwährung	4.761.647,01)			
davon Betriebskostenvorlagen		10.959.468,64		
davon Mietforderungen		3.638.342,70		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<b>39.479.364,44</b>	<b>5,43</b>
(davon in Fremdwährung	17.143.364,44)			
3. Zinsansprüche			<b>1.198.186,60</b>	<b>0,16</b>
(davon in Fremdwährung	426.789,44)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		9.455.547,95	<b>9.455.547,95</b>	<b>1,30</b>
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			<b>19.104.118,67</b>	<b>2,63</b>
(davon in Fremdwährung	2.263.574,67)			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		6.755.213,85		
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b>			<b>83.861.475,09</b>	<b>11,53</b>
(davon in Fremdwährung	24.595.375,56)			
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			<b>476.715.877,95</b>	<b>65,53</b>
(davon in Fremdwährung	158.998.277,95)			
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			<b>9.513.753,06</b>	<b>1,31</b>
(davon in Fremdwährung	1.765.061,47)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			<b>22.721.453,15</b>	<b>3,12</b>
(davon in Fremdwährung	11.225.061,74)			
4. anderen Gründen			<b>11.016.063,19</b>	<b>1,51</b>
(davon in Fremdwährung	2.000.131,38)			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		6.565.835,14		
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>			<b>519.967.147,35</b>	<b>71,47</b>
(davon in Fremdwährung	173.988.532,54)			
<b>III. Rückstellungen</b>				
			<b>17.368.289,15</b>	<b>2,39</b>
(davon in Fremdwährung	7.728.386,55)			
Fondsvermögen (EUR)			<b>727.439.322,53</b>	
Anteilwert (EUR)			<b>48,16</b>	
Umlaufende Anteile (Stück)			<b>15.106.111</b>	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

**Bankguthaben** werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

**Devisentermingeschäfte** werden zum Verkehrswert bewertet (§ 36 Abs. 3 Satz 1 InvG; § 24 Abs. 1 Satz 1 InvRBV). Der Verkehrswert entspricht den marktnahen Terminkursen zum jeweiligen Bewertungszeitpunkt. Die Ergebnisse aus Fremdwährungsumrechnung und Termingeschäftsbewertung fließen als unrealisierte Wertveränderungen in die Performance ein und werden bei der Ermittlung des Anteilwertes berücksichtigt.

Devisenkurse per 30.03.2011

Chilenische Pesos	1 EUR = 679,42539 CLP
Chilenische Unidades de Fomento	1 EUR = 0,03149 UF
US-amerikanische Dollar	1 EUR = 1,40945 USD
Schweizerische Franken	1 EUR = 1,29937 CHF
Argentinische Pesos	1 EUR = 5,70475 ARS
Britische Pfund	1 EUR = 0,87770 GBP
Japanische Yen	1 EUR = 117,15001 JPY
Kanadische Dollar	1 EUR = 1,36627 CAD
Polnische Zloty	1 EUR = 3,98794 PLZ

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2011

## Bestand der Sicherungsgeschäfte

### Devisentermingeschäfte

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
Chilenische Pesos				
	3.208.282 TCLP	4.336	4.697	-362
	6.341.139 TCLP	8.900	9.284	-384
<b>Chilenische Pesos gesamt</b>	<b>9.549.421 TCLP</b>	<b>13.235</b>	<b>13.982</b>	<b>-746</b>
US-Dollar				
	42.630 TUSD	28.305	32.096	-3.791
	-4.500 TUSD	-3.624	-3.388	-236
<b>US-Dollar gesamt</b>	<b>38.130 TUSD</b>	<b>24.681</b>	<b>28.708</b>	<b>-4.027</b>

b) Offene Positionen Verkauf gegen TEUR

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag <sup>1</sup> in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
Chilenische Pesos				
	9.549.421 TCLP	13.713	13.810	-97
	7.422.282 TCLP	10.650	10.733	-83
<b>Chilenische Pesos gesamt</b>	<b>16.971.703 TCLP</b>	<b>24.363</b>	<b>24.543</b>	<b>-180</b>
Britische Pfund				
	36.550 TGBP	43.909	41.817	2.092
	-4.500 TGBP	-4.906	-5.149	243
<b>Britische Pfund gesamt</b>	<b>32.050 TGBP</b>	<b>39.003</b>	<b>36.669</b>	<b>2.335</b>
Japanische Yen				
	1.376.000 TJPY	11.380	11.943	-562
	596.000 TJPY	4.929	5.173	-244
	40.800 TJPY	338	354	-16
	-123.200 TJPY	-1.088	-1.069	-19
<b>Japanische Yen gesamt</b>	<b>1.889.600 TJPY</b>	<b>15.560</b>	<b>16.401</b>	<b>-841</b>
Kanadische Dollar				
	48.000 TCAD	30.769	34.864	-4.095
	9.000 TCAD	6.037	6.537	-500
	8.000 TCAD	5.351	5.811	-460
<b>Kanadische Dollar gesamt</b>	<b>65.000 TCAD</b>	<b>42.158</b>	<b>47.212</b>	<b>-5.054</b>
US-Dollar				
	38.300 TUSD	30.291	27.324	2.967
	32.830 TUSD	24.781	23.435	1.346
	14.360 TUSD	9.931	10.189	-258
	-1.600 TUSD	-1.093	-1.135	42
	-2.630 TUSD	-1.811	-1.876	65
	-5.120 TUSD	-3.867	-3.633	-234
<b>US-Dollar gesamt</b>	<b>76.140 TUSD</b>	<b>58.232</b>	<b>54.303</b>	<b>3.929</b>
<b>Vorläufiges Ergebnis gesamt in TEUR</b>				<b>189</b>

1) Umgerechnet zum Devisenterminkurs per 30.03.2011

## Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2010 bis zum 31. März 2011

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			<b>1.632.321,63</b>	
(davon in Fremdwährung)	7.740,15)			
2. Sonstige Erträge			<b>2.030.676,23</b>	
(davon in Fremdwährung)	1.249.608,60)			
3. Erträge aus Immobilien			<b>19.601.308,62</b>	
(davon in Fremdwährung)	3.994.613,70)			
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			<b>10.039.681,24</b>	
(davon in Fremdwährung)	10.039.681,24)			
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			<b>1.601.106,53</b>	
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
<b>Summe der Erträge</b>				<b>34.905.094,25</b>
(davon in Fremdwährung)	15.291.643,69)			
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			<b>3.099.528,60</b>	
1.1 davon Betriebskosten		1.311.320,80		
(davon in Fremdwährung)	151.289,74)			
1.2 davon Instandhaltungskosten		352.207,64		
(davon in Fremdwährung)	23.554,44)			
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung		853.015,44		
(davon in Fremdwährung)	364.117,97)			
1.4 davon Sonstige Kosten		582.984,72		
(davon in Fremdwährung)	- 11.615,09)			
2. Erbbauzinsen, Leib- u. Zeitrenten			<b>13.645,80</b>	
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
3. Ausländische Steuern			<b>1.195.623,24</b>	
(davon in Fremdwährung)	593.129,95)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			<b>9.249.478,34</b>	
(davon in Fremdwährung)	3.705.101,66)			
5. Verwaltungsvergütung			<b>3.241.535,23</b>	
6. Depotbankvergütung			<b>93.149,35</b>	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			<b>76.435,77</b>	
8. Sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB			<b>333.979,50</b>	
(davon in Fremdwährung)	67.153,23)			
8.1 Sachverständigenkosten		112.687,66		
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>17.303.375,83</b>
(davon in Fremdwährung)	4.892.731,90)			
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>17.601.718,42</b>

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne aus Immobilien		<b>14.877,71</b>		
(davon in Fremdwährung	14.877,71)			
aus Devisentermingeschäften		<b>0,00</b>		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Summe der realisierten Gewinne</b>			<b>14.877,71</b>	
(davon in Fremdwährung	14.877,71)			
2. Realisierte Verluste aus Immobilien		<b>36.491,39</b>		
(davon in Fremdwährung	36.491,39)			
aus Devisentermingeschäften		<b>4.773.126,74</b>		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Summe der realisierten Verluste</b>			<b>4.809.618,13</b>	
(davon in Fremdwährung	36.491,39)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-4.794.740,42</b>
Ertragsausgleich				<b>0,00</b>
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile				<b>0,00</b>
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>12.806.978,00</b>



Centro Meridiana, Bologna, Italien

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die **Erträge aus Liquiditätsanlagen** betragen insgesamt 1.632 TEUR und resultieren größtenteils aus Zinsen für Bankguthaben in Deutschland.

**Sonstige Erträge** in Höhe von 2.031 TEUR wurden im Wesentlichen aus Darlehenszinsen im Rahmen der Gesellschafterdarlehen an die Gesellschaft in Portugal mit 676 TEUR, an die kanadische Beteiligungsgesellschaft mit 538 TEUR und an die Gesellschaft in Argentinien mit 287 TEUR erzielt. Darüber hinaus sind unter anderem Erträge in Höhe von gesamt 407 TEUR aus Steuerrückerstattungen in Argentinien (306 TEUR) sowie in Kanada (101 TEUR) eingegangen.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 19.601 TEUR wurden durch Mieterträge der direkt gehaltenen Immobilien in den Niederlanden (6.036 TEUR), Frankreich (4.831 TEUR), Deutschland (3.713 TEUR), Japan (2.175 TEUR), Großbritannien (1.821 TEUR) und Finnland (1.026 TEUR) erzielt.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 10.040 TEUR betreffen Ertragsausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften in Kanada mit 7.657 TEUR sowie in den USA mit 2.383 TEUR.

Die nicht ausgeschütteten Erträge der Immobilien-Gesellschaften spiegeln sich in der Erhöhung der Beteiligungswerte in der Vermögensaufstellung (Position II. „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“) wider. Diese Wertveränderungen sind auch in der Entwicklung des Fondsvermögens unter „Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ enthalten.

Die Position **Eigengeldverzinsung** bezieht sich mit einem Gesamtwert von 1.601 TEUR auf die Verzinsung des während der Bauphase eingesetzten Eigenkapitals. Davon entfielen auf die Projektentwicklung „Überseequartier“ in Hamburg 1.337 TEUR sowie auf die Bauvorhaben „Espace & Explorer“ in Portugal 264 EUR.

## Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von insgesamt 3.100 TEUR beinhalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und Sonstige Kosten.

Per Saldo wurde das Fondsvermögen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit nicht umlegbaren Betriebskosten in Höhe von 1.311 TEUR belastet.

Die Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 352 TEUR bezieht sich auf die laufende Instandhaltung der direkt gehaltenen Immobilien und dabei auf die Immobilien in den Niederlanden (267 TEUR), in Deutschland (54 TEUR), in der Schweiz (13 TEUR), Japan (11 TEUR) und Frankreich (7 TEUR).

In den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 853 TEUR sind im Wesentlichen Kosten der Hausverwaltung mit 539 TEUR sowie Beratungskosten über 308 TEUR enthalten.

Die **Sonstigen Kosten** in Höhe von insgesamt 583 TEUR enthalten Aufwendungen nach § 12 Abs. 5 BVB aus Kosten der Neuvermietung in Höhe von 492 TEUR, aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer in Höhe von 65 TEUR sowie aus übrigen Aufwendungen in Höhe von 26 TEUR.

Die Position **Erbbauzinsen** über 14 TEUR betrifft den Erbbauzins des niederländischen Objekts „Koningshof“ in Amsterdam.

Der Posten **Ausländische Steuern** beträgt insgesamt 1.196 TEUR und setzt sich aus Ertragsteuern für Frankreich, Japan, den Niederlanden und den USA (insgesamt 967 TEUR) sowie aus Quellensteuern in Japan, Kanada und Portugal von insgesamt 229 TEUR zusammen.

Die **Zinsaufwendungen** in Höhe von 9.249 TEUR resultieren aus den Kosten der Fremdfinanzierung in Frankreich (2.300 TEUR), in den Niederlanden (1.869 TEUR), in Großbritannien (1.353 TEUR), Deutschland (972 TEUR), Japan (666 TEUR) sowie Finnland (403 TEUR). Des Weiteren sind Zinsaufwendungen für die Finanzierung von Beteiligungen im Ausland entstanden. Sie betragen für die Beteiligung in Argentinien 700 TEUR, für die kanadische Beteiligung 652 TEUR und für die Beteiligungen in den USA 334 TEUR.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** über 3.745 TEUR gemäß § 12 Abs. 1, 4 und 5 BVB bestehen aus der Vergütung an die Fondsverwaltung, der Depotbankvergütung, den Sachverständigenkosten sowie aus Sonstigen Aufwendungen.

Die Vergütung der Fondsverwaltung wurde mit 3.242 TEUR direkt dem Fonds und mit 492 TEUR den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften belastet. Dabei entfielen insgesamt 140 TEUR auf die Gesellschaften in den USA, 123 TEUR auf die Immobilien-Gesellschaft in Italien, 115 TEUR auf die Gesellschaft in Kanada, 62 TEUR auf die Gesellschaft in Polen und 52 TEUR auf die Gesellschaft in Portugal.

Die Depotbankvergütung beläuft sich auf 93 TEUR und wurde im Rahmen der vertraglichen Grenzen bemessen.

Im Rahmen von Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind Aufwendungen in Höhe von 76 TEUR angefallen.

Die Sonstigen Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB in Höhe von 334 TEUR setzen sich aus diversen Beratungskosten (150 TEUR), aus Sachverständigenkosten (113 TEUR), aus sonstigen Kosten (53 TEUR) sowie aus Gebühren für Devisentermingeschäfte (18 TEUR) zusammen.

### **Ordentlicher Nettoertrag**

Der **ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 17.602 TEUR ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

### **Realisierte Gewinne**

Die **realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Anschaffungskosten. Die nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte. Mit Abzug der nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode.

Soweit anlässlich der Belegenheit von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften Gewinnsteuern gezahlt wurden, mindert sich der realisierte Gewinn um den gezahlten Betrag.

Im Geschäftshalbjahr wurden Gewinne in Höhe von 15 TEUR realisiert. Dabei handelt es sich um Veräußerungsgewinne aus aufgelösten Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten der Immobilie in Genf (Schweiz).

### **Realisierte Verluste**

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt und betragen für das abgelaufene Geschäftshalbjahr 4.810 TEUR. Dabei handelt es sich um 36 TEUR Veräußerungsverluste aus der Liquidation der beiden panamaischen Immobilien-Gesellschaften sowie um 4.773 TEUR Veräußerungsverluste aufgrund von prolongierten Devisentermingeschäften; diesen stehen unrealisierte Gewinne aus Währungskurseffekten gegenüber.

### **Veräußerungsergebnis**

Das **Veräußerungsergebnis** setzt sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zusammen und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr – 4.795 TEUR.

### **Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 5 und 6 InvG**

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

# Gremien

## Kapitalanlagegesellschaft

TMW Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
80333 München  
Tel.: +49 89 28645-0  
Fax: +49 89 28645-150

Handelsregister München  
HRB 149356  
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
zum 31. Dezember 2010: 25 TEUR  
Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2010: 2.976 TEUR

## Gesellschafter

100%  
Pramerica Real Estate International AG

## Geschäftsführung

Jobst Beckmann  
Marcus Kemmner  
Sebastian Lohmer  
Martin Matern  
Jan-Baldem Mennicken (seit 18. November 2010)

## Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Dr. Klaus Trescher  
Vorsitzender

Georg von Werz  
Stellvertretender Vorsitzender  
Vorstandsvorsitzender der  
Pramerica Real Estate International AG

Dr. Florian Esters (seit 5. Oktober 2010)  
Managing Director Product Development  
Pramerica Real Estate International AG

Thomas Hoeller  
Managing Director Marketing  
Pramerica Real Estate International AG

Jan-Baldem Mennicken (bis 4. Oktober 2010)  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG

Gerhard Wittl  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG

Volker Krenzler  
als unabhängiges Mitglied

## Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital  
zum 31. Dezember 2010: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2010: 161.226 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Elsenheimerstraße 33  
80687 München

# Gremien

## Sachverständigenausschuss I

Dipl.-Ing. Jochen Niemeyer, Frankfurt am Main  
Vorsitzender  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M)  
Immobilienanalyst CIS HypZert (R)  
Associated Member of the Appraisal Institute

Dipl.-Kfm. Stefan Brönnner, München  
Stellvertretender Vorsitzender  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter,  
München  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie Mieten und Pachten

## Ersatzmitglieder

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll, Hamburg  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
und die Ermittlung von Mietwerten

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Dirk Olaf Eßelmann, Münster  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## Sachverständigenausschuss II

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn  
Vorsitzender  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München  
Stellvertretender Vorsitzender  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Dirk Olaf Eßelmann, Münster  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## **Ersatzmitglieder**

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll, Hamburg  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
und die Ermittlung von Mietwerten

Dipl.-Ing. Jochen Niemeyer, Frankfurt am Main  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F/M)  
Immobilienanalyst CIS HypZert (R)  
Associated Member of the Appraisal Institute

Dipl.-Kfm. Stefan Brönnner, München  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter, München  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie Mieten und Pachten

# Immobilienbestand

## Hotel am Hofgarten, Düsseldorf, Deutschland

Das Hotel am Hofgarten befindet sich zwischen den Düsseldorfer Stadtteilen Altstadt und Pempelfort, direkt am nördlichen Rand des Hofgartens mit sehr guter verkehrstechnischer Anbindung an die Düsseldorfer City und den Flughafen. Der Vier-Sterne-plus-Hotelneubau wurde im zweiten Quartal 2009 fertiggestellt übernommen. Das Hotel verfügt über insgesamt 12.179 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 93 Stellplätze. Angrenzend an den Neubau befinden sich 306 m<sup>2</sup> zusätzliche Einzelhandelsflächen, die im Rahmen der Grundstücksarrondierung ebenfalls erworben wurden. Das von elf- auf zweigeschossig abgestufte Gebäude mit seiner ansprechenden Glas- und Natursteinfassade bietet 201 moderne und hochwertige Hotelzimmer verschiedener Größen. Im gesamten ersten Obergeschoss des Objekts befindet sich ein moderner Konferenzbereich. Der Service des Hotels wird durch einen im zweiten Untergeschoss gelegenen Wellnessbereich komplettiert. Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Bei der jährlichen Begutachtung ist im Dezember 2010 der Verkehrswert des Objekts zum Vorjahr um 9,5% von 41,11 Mio. EUR auf 37,19 Mio. EUR reduziert worden. Diese Veränderung



ist hauptsächlich auf eine geringer angesetzte marktübliche Miete und eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zurückzuführen.

### **Karlstraße, Frankfurt am Main, Deutschland**

Das neungeschossige Büro- und Gewerbegebäude wurde im Sommer 2006 fertiggestellt. Es befindet sich im Zentrum Frankfurts in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs und ist damit sehr gut an den öffentlichen regionalen und überregionalen Verkehr angebunden sowie für den Individualverkehr gut erreichbar. Bei der Errichtung des Gebäudes wurde auf eine sehr gute bauliche Ausführung, den neuesten technischen Standard und eine gehobene Ausstattung der Mietflächen geachtet. Es verfügt über eine Nutzfläche von 16.131 m<sup>2</sup>. Die Grundrisse erlauben eine flexible Aufteilung der Büroflächen. Auf etwa 55% der bebauten Fläche befindet sich ein 1933 errichteter Hochbunker, bestehend aus Unter-, Erd- und Obergeschoss; der Bunker wurde komplett mit Büroflächen überbaut. Das Objekt ist derzeit zu 100% an fünf Mieter vermietet. Der Hauptmieter (knapp 90% der Mieteinnahmen) ist die Deutsche Bahn AG, die einen Mietvertrag bis 2016 abgeschlossen hat. Die Bunkerflächen sind an die Arcor AG & Co. (jetzt: Vodafone AG & Co. KG) bis zum 31. Dezember 2031 fest vermietet, die dort bereits seit dem 1. Januar 2002 einen Telekommunikationsknotenpunkt betreibt. Die Einzelhandelsflächen sind überwiegend an die Kaisers Tengelmann AG für zwölf Jahre und die Gastronomiefläche an der Kopfseite des Objekts ist für vier Jahre an einen Cafébetreiber vermietet. Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

#### **Veränderungen im Berichtszeitraum**

Im Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen gegenüber dem Jahresbericht vom 30. September 2010.



# Immobilienbestand

## Sumatrakontor, Hamburg, Deutschland

Das moderne, gemischt genutzte „Sumatrakontor“ liegt im Herzen des Überseequartiers der Hafencity Hamburg, des derzeit größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojektes Europas. Die Hafencity grenzt im Südosten an die Hamburger Innenstadt und ist nur durch die historische Speicherstadt von dieser getrennt. Sie ist Dreh- und Angelpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung Hamburgs. Die bisherigen Erfolge belegen, dass Wohnen, Arbeit und Freizeit harmonisch miteinander integriert werden können. Das Überseequartier mit seinen fast 7.000 Arbeitsplätzen, dem Kreuzfahrtterminal sowie der großen Einzelhandelskonzentration soll der Mittelpunkt der Hafencity werden. Erschlossen wird das Quartier u. a. durch die einzige U-Bahn-Station in der Hafencity, die voraussichtlich 2012 fertiggestellt wird und sich unmittelbar vor dem „Sumatrakontor“ befindet. Der Neubau mit seinen variierenden, hochwertigen Fassadenelementen bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten von

modernen Wohn- und Büro- bis hin zu Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Er wurde von dem international renommierten holländischen Architekturbüro Erick van Egeraat entworfen und wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2011 übergeben. Verkäufer ist die Überseequartier Neptun GmbH.

Das Objekt wird durch eine Konzerngesellschaft von Pramerica in München verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Bis zum 31. März 2011 konnten über 80% der Einzelhandelsflächen an namhafte Mieter wie Edeka, Deutsche Bank und Rossmann vermietet werden. Im Wohnbereich sind bereits über 40 Wohnungen (über 40% der Wohnflächen) vermietet und größtenteils an die Mieter übergeben worden.



### Arte Fabrik, München, Deutschland

Das multifunktionale Bürogebäude „Arte Fabrik“ liegt in der Franzstraße/Feilitzschstraße im renommierten Münchner Stadtteil Schwabing und besitzt eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz. Das Bauvorhaben wurde Ende 2005 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 11.092 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 195 Stellplätze in der Tiefgarage. Das sechsstöckige Gebäude mit seiner Glas- und Putzfassade bietet moderne Büro-, Freizeit- und Einzelhandelsflächen, die zum Teil klimatisiert sind und in manchen Gebäudebereichen überdurchschnittliche Deckenhöhen aufweisen. Das Objekt ist zum Stichtag zu 100% an neun Mieter u. a. aus den Bereichen Film, Kino, Wellness und Fitness, Gastronomie, Einzelhandel und die Stadt München mit einer Kindertagesstätte vermietet. Das Unternehmen Constantin Film AG hat seinen Hauptsitz im Objekt. Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

#### Veränderungen im Berichtszeitraum

Innerhalb des Berichtszeitraumes wurde eine Nachklimatisierung mehrerer Flächen des Mieters Constantin umgesetzt. Hierbei handelt es sich um Mietflächen, in denen insbesondere in den Sommermonaten hohe Temperaturen auftraten.

Außerdem muss derzeit die Doppelglasfassade aufgrund eines Planungsfehlers überarbeitet werden, um die Funktionalität des Luftaustausches zu gewährleisten. Die Kosten für diese Maßnahmen beliefen bzw. belaufen sich auf insgesamt rund 600 TEUR.



Der Verkehrswert des Gebäudes ist bei der jährlichen Begutachtung im März 2011 im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

# Immobilienbestand

## Emerald, Helsinki, Finnland

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 10.084 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 164 Tiefgaragen und 24 Außenstellplätze. Das attraktive sechsgeschossige Riegelgebäude mit einer Glas-, Naturstein- und Aluminiumfassade bietet moderne, teilklimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können. Der Stadtteil Pitäjänmäki ist einer der neuen, bereits etablierten Bürostandorte der finnischen Landeshauptstadt, in dem sich namhafte Mieter wie z. B. Nokia, ABB und Stockmann angesiedelt haben. Der Standort ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die das Grundstück tangierende Straße Pitäjänmäki 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. Die Projektentwicklung konnte zum Zeitpunkt der Fertigstellung vom Verkäufer und Projektentwickler Peab AB vollvermietet übernommen werden. Das Objekt wird von Leopold Asset Management Ltd. in Helsinki verwaltet.



### Veränderungen im Berichtszeitraum

Bei der jährlichen Begutachtung des Objekts am 20. Januar 2011 wurde ein Verkehrswert von 33,21 Mio. EUR ermittelt, was einer Abwertung von 2,32 Mio. EUR (6,5%) gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Abwertung ist hauptsächlich auf eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zurückzuführen.

## Qualis, Paris, Frankreich

Die Büroimmobilie „Qualis“ (ehemals „Tour Gallieni“) befindet sich in der Avenue du Général de Gaulle in der Gemeinde Bagnolet, ca. 7 km östlich des Stadtzentrums von Paris in unmittelbarer Nähe des Boulevard Périphérique. Das Gebäude, das im März 2010 nach einer Totalsanierung fertiggestellt wurde, ist als neuwertig anzusehen und gehört zu den technisch modernsten Gebäuden im Teilmarkt Bagnolet.

„Qualis“ umfasst auf 23 Geschossen mit drei Untergeschossen eine Nutzfläche von ca. 26.592 m<sup>2</sup>. In der angrenzenden Tiefgarage stehen 508 Stellplätze zur Verfügung, die im Rahmen der Transaktion ebenfalls erworben wurden. Das Gebäude mit einer Glas- und Aluminiumfassade bietet moderne klimatisierte Büroräume, die flexibel genutzt werden können. Verkehrstechnisch ist die Immobilie exzellent angebunden. Sie liegt direkt am Autobahnknotenpunkt A 3 / Périphérique. Über die Autobahnbindung sind die Flughäfen Roissy-Charles de Gaulle und Orly in jeweils ca. 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen. In etwa 100 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Gallieni des Pariser U-Bahn-Netzes.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Bei der jährlichen Begutachtung des Objekts im Dezember 2010 wurde der Verkehrswert mit 101,32 Mio. EUR um 2,36 Mio. EUR (2,3%) niedriger angesetzt als im Vorjahr. Diese Abwertung ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ansatz von Leerstandskosten.

Die Vermarktung des Objekts wird weiterhin von drei großen Maklerhäusern in Paris betreut. Am 30. März 2011 wurde der Verkehrswert des Objekts in den Fonds eingestellt und ersetzt den bis dahin angesetzten Kaufpreis. Dies führte zu einem Ein-



wertungsgewinn von 154 TEUR. Gleichzeitig wurde die Gesamtfläche zur Ermittlung der Leerstandsquote des Fonds herangezogen.

# Immobilienbestand

## L'Avancée, Créteil/Paris, Frankreich

Die aus zwei Gebäuden bestehende Büroimmobilie „L'Avancée“ liegt im Pariser Vorort Créteil, etwa 13 km südöstlich vom Stadtzentrum von Paris entfernt. Die Bürogebäude liegen in exponierter Lage des „Europarks“, dem etablierten Bürozentrum von Créteil. Der „Europark“ wurde 1986 eröffnet und umfasst eine Fläche von 29 Hektar. Mittlerweile haben sich dort 144 Unternehmen mit ca. 3.200 Mitarbeitern angesiedelt, darunter internationale Technologieunternehmen wie Epson, Nashuatec, Valeo und SNEF.

Der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Route National 406 ist der „Europark“ direkt an den äußeren Ring von Paris angeschlossen. Der Flughafen Orly ist 13 km bzw. der Flughafen Charles de Gaulle 33 km vom Standort entfernt. Die Metrolinie 8 bindet Créteil mit drei Haltestellen an das Pariser U-Bahn-Netz an. Die neue Haltestelle „Parc des Sports“ wird voraussichtlich im Jahr 2011 eröffnet und ist fußläufig gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Objekt. Der Pariser Vorort Créteil verfügt auch über einen Bahnhof, der an die RER-Linie A angebunden ist. Die Projektentwicklung „L'Avancée“ schließt die letzte verbleibende Baulücke des Europaparks.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Das Objekt „L'Avancée A“ wurde bei der jährlichen Begutachtung im November 2010 mit einem Verkehrswert von 17,56 Mio. EUR und damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,62 Mio. EUR (3,4%) niedriger angesetzt. Diese Abwertung ergibt sich aus einer mietfreien Zeit, der nur teilweise durch eine Verringerung des Liegenschaftszinssatzes aufgefangen wurde.



Das Objekt „L'Avancée B“ ist bei der jährlichen Begutachtung im November 2010 mit einem Verkehrswert von 15,99 Mio. EUR angesetzt worden, was einer Abwertung von 0,42 Mio. EUR (2,6%) entspricht. Wie bei „L'Avancée A“ ergibt sich diese Abwertung hauptsächlich aus einer mietfreien Zeit.

Die Vermietungsquote von „L'Avancée A“ beträgt derzeit 100%. Bei „L'Avancée B“ liegt die Vermietungsquote derzeit bei 62,1%.

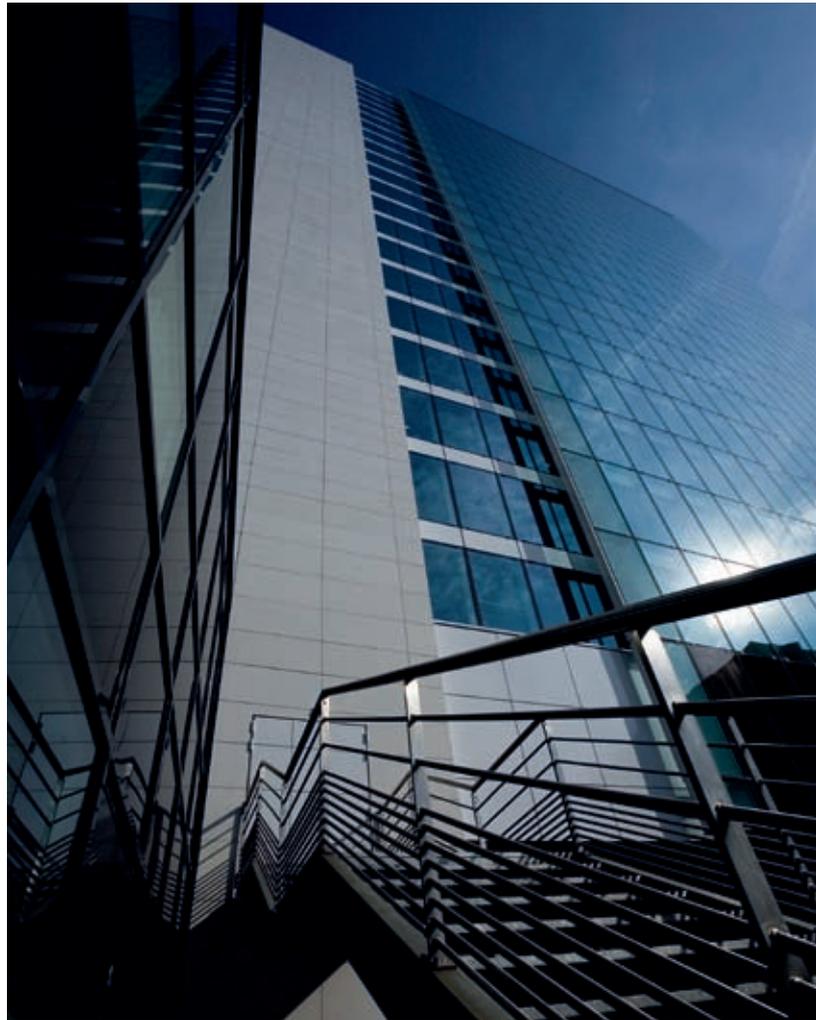
### **Tour Vista, Puteaux/Paris, Frankreich**

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 2005 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 16.770 m<sup>2</sup>. Die Tiefgarage mit 442 Parkplätzen ist ausschließlich für die Mieter des Gebäudes vorgesehen. Die einzelnen Stockwerke sind raumhoch verglast und bieten eine Tiefe von ca. 16 m. Die Flächen können flexibel für ca. 40 bis 70 Arbeitsplätze pro Etage aufgeteilt werden. Das Hochhaus verfügt über modernste technische Anlagen im Bereich Klimatechnik, Schallschutz und Gebäudemanagement.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Paris verwaltet.

#### **Veränderungen im Berichtszeitraum**

Der Verkehrswert des Gebäudes ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Mio. EUR auf 124,85 Mio. EUR zurückgegangen. Die Wertminderung resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung des Ertragswertes und der nachhaltigen Miete gegenüber der vorhergehenden Bewertung.



# Immobilienbestand

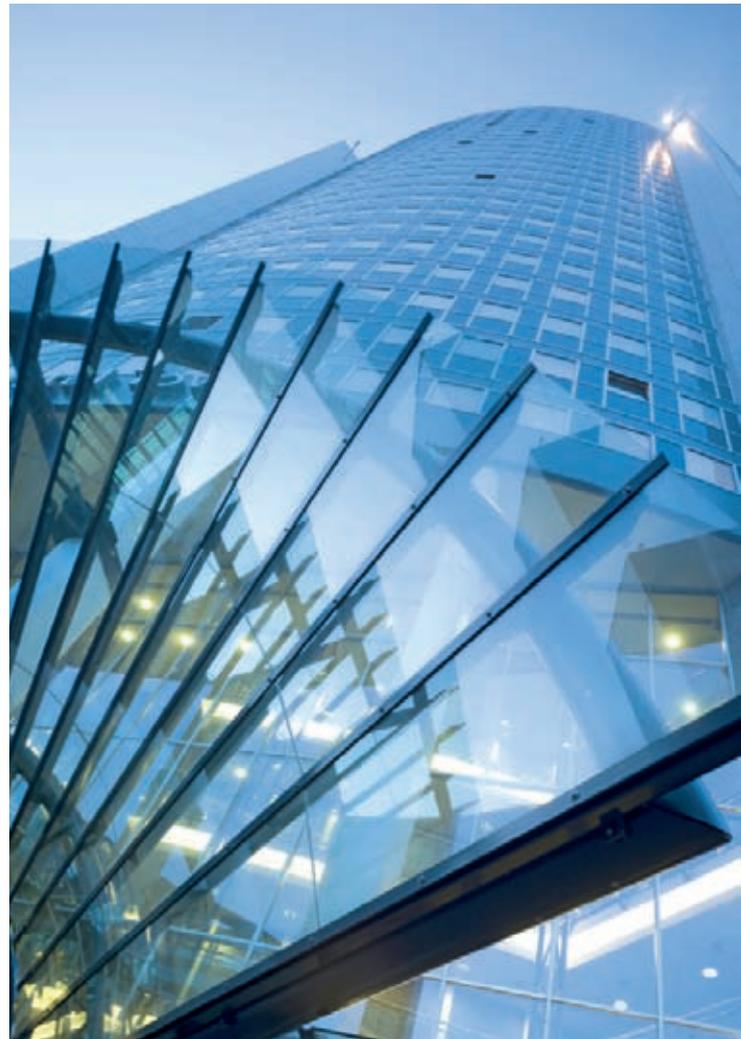
## Crystal Tower, Amsterdam, Niederlande

Der „Crystal Tower“ liegt in dem angesehenen, 75 ha großen Businesspark „Teleport“ in Sloterdijk im Nordwesten von Amsterdam. Wegen seiner guten Verkehrsanbindung an die Ringautobahn A 10 haben insbesondere Großbanken wie z. B. ABN AMRO, Rabobank und ING umfangreiche Bürokomplexe im „Teleport“ errichtet. Zu den internationalen Nutzern im Park zählen Firmen wie Warner Bros. und Hewlett Packard. Das Gebäude wurde von der international bekannten holländischen Architektengruppe AGS entworfen und Ende 2002 fertiggestellt. Es verfügt über insgesamt 20.355 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 212 Stellplätze in der Tiefgarage. Die 27-stöckige Büroimmobilie mit ihrer Glas- und Granitfassade bietet modernste, vollklimatisierte Büroflächen, die eine flexible Nutzung gewährleisten. Crystal Tower ist derzeit zu 97% an unterschiedliche Mieter u. a. aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Medien, Rechtsberatung und Immobilienwirtschaft vermietet. Der Hauptmieter ist die internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit circa 65% der Mieteinnahmen des Objekts.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Objekts ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,02 Mio. EUR auf 61,46 Mio. EUR (– 4,7%) zurückgegangen. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf eine Herabsetzung der marktüblichen Mieten sowie eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zurückzuführen.



### **Koningshof, Amsterdam, Niederlande**

Das multifunktionale Bürogebäude „Koningshof“ liegt in verkehrsgünstiger Lage im Westen von Amsterdam nur etwa zehn Minuten vom internationalen Flughafen Schiphol entfernt. Das Gebäude ist Teil eines etablierten Büromarkts in der Nähe der Queens Towers und gegenüber dem World Fashion Center. Die 1966 errichtete Immobilie wurde in den Jahren 1998–1999 und 2001–2002 umfangreich modernisiert und verfügt über insgesamt 13.448 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 129 Stellplätze in der Tiefgarage.

Das vierstöckige Gebäude mit seiner Granitsteinfassade bietet moderne Büroflächen, die zum Teil klimatisiert sind und überdurchschnittliche Deckenhöhen aufweisen. Es ist an mehrere Mieter u. a. aus den kreativen Bereichen Architektur, Werbung und Printmedien vermietet.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

#### **Veränderungen im Berichtszeitraum**

Während sich die Vermietungssituation im Umfeld des Koningshofs noch nicht entspannt hat, konnten zwei neue Mietverträge über Flächen von insgesamt 300 m<sup>2</sup> sowie eine Mietvertragsverlängerung über ca. 900 m<sup>2</sup> unterzeichnet werden.



Derzeit werden diverse Renovierungsarbeiten in Höhe von rund 300 TEUR am Objekt (Eingangsbereich, leer stehende Mietflächen) durchgeführt, um die Vermarktung der Mietflächen zu verbessern.

# Immobilienbestand

## Kromme Schaft, Houten, Niederlande

Das Bürogebäude „Kromme Schaft“ besteht aus zwei miteinander verbundenen vier- bis fünfgeschossigen Baukörpern und ist Teil eines Bürokomplexes von insgesamt sechs Gebäuden. Das Objekt verfügt über insgesamt 12.593 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 253 Außenstellplätze und befindet sich im derzeit neu entstehenden Büro- und Gewerbegebiet „De Koppeling“ im südlichen Gemeindegebiet von Houten. Die Mittelstadt Houten liegt im suburbanen Umfeld der Universitäts- und Provinzhauptstadt Utrecht, der viertgrößten Stadt der Niederlande. „Kromme Schaft“ ist verkehrstechnisch sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Direkt vor der Immobilie befindet sich eine Busstation mit Anschluss an fünf Buslinien. Durch die gut ausgebaute Ringstraße Rondweg gelangt man direkt in das 1,5 km entfernte Stadtzentrum von Houten mit dem Hauptbahnhof. Die A 27 ist in ca. 3 km Entfernung erreichbar und bietet Anschluss an die in alle Landesteile führenden Autobahnen. Über die Nationalstraße N 409 gelangt man schnell in das ca. 12 km entfernte Stadtzentrum von Utrecht.

Das Objekt ist zu 100% an Royal KPN NV (ehemals Getronics NV), ein international tätiges Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche, langfristig bis 2021 vermietet.



Mit der Verwaltung des Objekts ist eine Konzerngesellschaft in Großbritannien beauftragt.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Februar 2011 wurde der Verkehrswert des Objekts gegenüber dem Vorjahr von 36,80 Mio. EUR auf 36,20 Mio. EUR (– 1,6%) reduziert. Der Grund für diese Abwertung ist die marktbedingte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes und die niedriger angesetzte marktübliche Miete.

### **Europoint III, Rotterdam, Niederlande**

Das moderne Bürogebäude „Europoint III“ liegt verkehrsgünstig im Westen der mit rund 600.000 Einwohnern zweitgrößten niederländischen Stadt Rotterdam. Es verfügt über eine Nutzfläche von 31.092 m<sup>2</sup> und ist Teil des Bürokomplexes Europoint I bis IV. Zu der Anlage gehört eine Parkgarage, von deren insgesamt 1.674 Parkplätzen 511 Plätze Teil der Akquisition durch den TMW Immobilien Weltfonds sind. Die Bürotürme II, III und IV, die in den Jahren 1971 bis 1975 nach den Plänen des bekannten amerikanischen Architekturbüros Skidmore, Owings & Merrill, LLP, erbaut wurden, verfügen über eine identische, zeitlose Stein-Glas-Fassade, welche das Stadtbild von West-Rotterdam maßgeblich prägt. Durch umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten in den Jahren 2001 bis 2003 wurde das Objekt auf den neuesten technischen Stand gebracht. Die beiden Bürotürme Europoint II und III mit jeweils 23 Stockwerken sind durch eine gemeinsame Lobby miteinander verbunden. Europoint II und III sowie die dazugehörigen 1.052 Parkplätze sind zu 100% bis 2015 an die Stadt Rotterdam vermietet. Der Standort ist sowohl mit dem Pkw als auch öffentlichen Verkehrsmitteln wie U-Bahn, Bus und Straßenbahn gut erreichbar.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Großbritannien verwaltet.

#### **Veränderungen im Berichtszeitraum**

Im Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen gegenüber dem Jahresbericht vom 30. September 2010.



# Immobilienbestand

## 85 Fleet Street, London, Großbritannien

Das Investitionsobjekt liegt in der Fleet Street in der City of London, in der sich vorrangig Firmen aus dem Beratungs- und Finanzsektor befinden. Im direkten Umfeld sind u. a. Goldman Sachs, KPMG und JP Morgan Chase ansässig. Der Standort verfügt über eine exzellente Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Das in den 1930er-Jahren errichtete Gebäude wurde 2007 umfassend saniert sowie modernisiert und verfügt über insgesamt 8.821 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hinter einer historischen aufwendigen viktorianischen Steinfassade befinden sich modernste, vollklimatisierte Büro- und Einzelhandelsflächen, die flexibel genutzt werden können.

Das Investitionsobjekt liegt in der City of London, dem nur 2,6 km<sup>2</sup> großen Herzen der Londoner Finanzwelt, an der berühmten Fleet Street, in der vor über 300 Jahren die ersten britischen Zeitungen produziert wurden. In direkter Nachbarschaft befinden sich die königlichen Gerichtshöfe und auch das Ufer der Themse ist fußläufig erreichbar. Die Bebauung im Umfeld besteht aus modernen Verwaltungsgebäuden, die sich teilweise hinter alten Backsteinfassaden befinden. Vor allem internationale und nationale Banken sowie Anwaltskanzleien haben ihren Sitz in der traditionsreichen City of London.

Das unter der Adresse 85 Fleet Street bekannte Gebäude wurde in den 1930er-Jahren als Hauptsitz der Nachrichtenagentur Reuters und des Presseverbands nach den Plänen des bekannten englischen Architekten Sir Edwin Lutyens erbaut. Das neugeschossige Gebäude ist in den letzten zwei Jahren umfassend modernisiert und mit neuester Technik versehen worden. Laut Sachverständigengutachten befindet es sich somit in einem durchweg neuwertigen Zustand.

Das Objekt ist derzeit zu ca. 90% langfristig an fünf Mieter vermietet. Hauptmieter mit ca. 52% ist die Anwaltskanzlei Fulbright & Jaworski International LLP. Das Restaurant im Erdgeschoss und ersten Untergeschoss (Prescott and Partners UK) wurde im



Juni 2009 eröffnet. Für die Leerstandsflächen hatte der Verkäufer eine Mietgarantie bis Juni 2010 gestellt. Seit Ablauf der Mietgarantie des Verkäufers beträgt die Leerstandsquote 9,6%. Es handelt sich hierbei um die Bürofläche im 1. OG. Mehrere Mietinteressenten haben die Fläche besichtigt, konkrete Mietvertragsverhandlungen fanden aber noch nicht statt.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft vor Ort verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen gegenüber dem Jahresbericht vom 30. September 2010.

## Jingumae, Tokio, Japan

Das gemischt genutzte Gebäude befindet sich im Stadtbezirk Shibuya der japanischen Landeshauptstadt Tokio. Es liegt gut sichtbar in einer Nebenstraße der bekannten Einkaufsstraße Omotesando. Nach der Ginza ist Omotesando der zweit teuerste Einzelhandelsstandort Tokios. Durch das breite Angebot werden sowohl junge als auch ältere, wohlhabende Kunden angesprochen. Auf der hoch frequentierten Omotesando-Straße befinden sich weltweit renommierte Ladenmieter wie Christian Dior, Burberry, Chanel oder Emporio Armani.

Die Immobilie wurde im Jahr 2005 errichtet. Das dreigeschossige Gebäude wird im Erd- und Untergeschoss durch einen großzügigen, offen gestalteten Einzelhandelsbereich mit 484 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genutzt. Im ersten und zweiten zurückgesetzten Obergeschoss befinden sich drei Wohneinheiten. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und verfügt über insgesamt ca. 733 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche.

Die Immobilie ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz Tokios angeschlossen. Fußläufig ist die Metro-Haltestelle „Omotesando“ der Chiyoda-, Hanzomon- und Ginza-Linien in ca. fünf Minuten zu erreichen, die Haltestellen „Meijijingu“ der Chiyoda-Linie und „Harajuku“ der JR-Linie sind ebenfalls nur einige Gehminuten entfernt. Das Gebäude ist vollständig vermietet. Hauptmieter des Fondsobjektes ist mit ca. 65% der Flächen und fast 52% der Mieteinnahmen des Gebäudes der exklusive Reisegepäckhersteller TUMI, der die Ladenflächen als einen von fünf Flagship-stores in Tokio nutzt. 1975 in den USA gegründet, ist TUMI heute eine der führenden Marken für anspruchsvolle Reise-, Business- und Lifestyle-Accessoires. Der Verkauf erfolgt in über 50 eigenen Läden und Kaufhäusern in mehr als 40 Ländern. Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Japan verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 10. März 2011 wurde der Verkehrswert des Gebäudes mit 2,86 Mrd. JPY festgelegt, was gegenüber dem Vorjahr einer Wertminderung von 9,92% entspricht. Die Minderung resultiert im



Wesentlichen aus den reduzierten marktüblichen Mietansätzen sowie der gesunkenen Ist-Miete für den verlängerten Mietvertrag mit dem Mieter TUMI und dem erhöhten Liegenschaftszinssatz. Die aktuell vertraglich vereinbarten Mieten liegen oberhalb marktüblicher Marktansätze – die Differenzen zwischen den aktuell gezahlten und marktüblichen Mieten wurden über die verbleibenden Vertragslaufzeiten als Overrent berücksichtigt. Der Liegenschaftszins ist um 30 bp auf nunmehr 4,00% gestiegen.

Das Gebäude wurde durch das Erdbeben im März 2011 nicht beschädigt.

# Immobilienbestand

## Yamashita-cho, Yokohama, Japan

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; von der unweit gelegenen Motomachi-Chukagai-Station bestehen Verbindungen zur Yokohama-Station und von dort zur Shibuya-Station im Zentrum von Tokio.

Das siebengeschossige Geschäftshaus mit 5.673 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde 1993 als Flagshipstore unter Verwendung hochwertiger Baumaterialien errichtet. So besteht die Fassade aus weißen Glaskeramikelementen, die dem Gebäude einen modernen, zeitlosen Charakter verleihen. Für die exklusive Kundschaft stehen 48 Valet-Parkplätze in einer automatischen Parkanlage im Untergeschoss zur Verfügung. Die Verkaufsgeschosse sind sehr ansprechend und großzügig ausgestattet und sowohl durch Rolltreppen als auch durch Aufzüge erschlossen. Die Grundrisse und die von drei Seiten belichtete Fassade würden nach einem Umbau auch eine Büronutzung in den oberen Geschossen zulassen.

Das Fondsobjekt ist bis zum Januar 2016 vollständig an Barneys Japan vermietet. 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 drei Barneys-Standorten in Japan. Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Japan verwaltet.



### Veränderungen im Berichtszeitraum

Zum 10. März 2011 wurde der Verkehrswert des Gebäudes mit 6,58 Mrd. JPY festgelegt, was gegenüber dem Vorjahr einer Wertminderung von 4,22% entspricht. Die Minderung resultiert im Wesentlichen aus dem reduzierten marktüblichen Mietansatz um rund 3,1% gegenüber der vorhergehenden Bewertung. Die Differenz zur aktuell gezahlten Miete ist als Overrent über die Restvertragslaufzeit berücksichtigt worden.

Das Gebäude wurde durch das Erdbeben im März 2011 nicht beschädigt.

### Centro Meridiana, Bologna, Italien

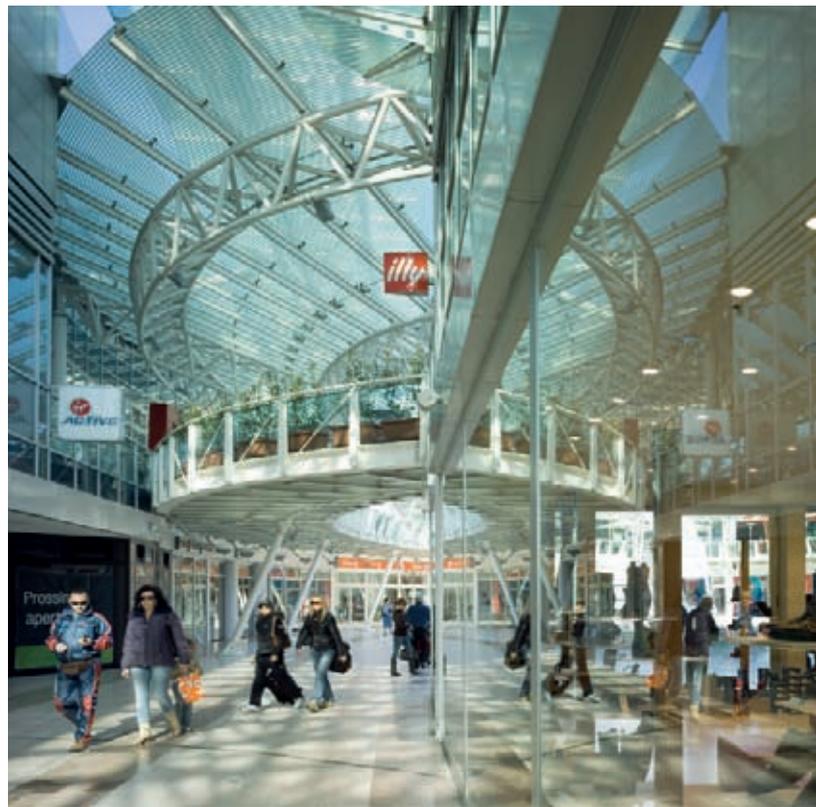
Das moderne Einkaufszentrum „Centro Meridiana“ liegt sehr verkehrsgünstig – mit direktem Autobahnanschluss an die A 1 – in der Gemeinde Casalecchio di Reno, etwa 8 km westlich des Zentrums der Stadt Bologna. Die Immobilie wurde in drei Bauabschnitten zwischen 1999 und 2003 in ansprechendem mediterranem Stil errichtet und verfügt über insgesamt 29.090 m<sup>2</sup> Nutzflächen sowie 704 Tiefgaragenstellplätze. Zusätzliche 1.096 Tiefgaragenstellplätze stehen durch den angeschlossenen, nicht im Kaufumfang enthaltenen „Esselunga Supermarkt“ zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum besteht funktional aus zwei Bereichen, dem so genannten Marktplatz und der Galerie, die jeweils unterschiedlich in Stahlbetonbauweise mit vorgehängter Klinkerfassade sowie Stahlskelettbauweise mit Glasrahmenfassade ausgeführt wurden. Das Objekt ist vollvermietet. Die Mieter umfassen die Branchen Unterhaltung und Kino, Gastronomie, Wellness und Fitness, Mode und Textil, Elektronik sowie diverse Serviceanbieter.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

#### Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen gegenüber dem Jahresbericht vom 30. September 2010.



# Immobilienbestand

## Espace & Explorer, Lissabon, Portugal

Die aus zwei Gebäuden bestehende Büroprojektentwicklung „Espace & Explorer“ befindet sich im „Parque das Nações“, dem städtischen Entwicklungsgebiet des ehemaligen Weltausstellungsgeländes von 1998 in Lissabon. Das Areal ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden, die Metrostation Oriente liegt fußläufig ca. 200 m von der Liegenschaft entfernt. Der mittlerweile etablierte Bürostandort liegt rund 12 km nordöstlich des Stadtzentrums am Ufer des Tejo. Er profitiert neben der guten Anbindung an den Flughafen (ca. 4 km) und die öffentlichen Verkehrsmittel vor allem von seinem hohen Freizeit- und Erholungswert an der Uferpromenade.

Namhafte internationale Unternehmen wie IBM, Sony, Luft-hansa, Vodafone, Fuji-Siemens oder Danone haben sich in den letzten Jahren angesiedelt. Geschäfte mit Produkten des täglichen Bedarfs und Infrastruktureinrichtungen wie das beliebte Shopping-Center Vasco da Gama befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Das Neubauvorhaben soll im vierten Quartal 2010 fertiggestellt werden. Nach vorliegender Planung verfügen beide Objekte über insgesamt 15.572 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 360 Tiefgaragenstellplätze. Die fünfgeschossigen Gebäude in Betonskelettbauweise und Vorhangfassade mit Natursteinverkleidung in Teilbereichen sind durch die weitgehend stützenfreie Planung und das vorgesehene Fassadenraster von 1,35 m flexibel aufteilbar. Die gehobene Ausstattung entspricht den Anforderungen an moderne Büroflächen.

Die Projektentwicklung wird von einer Konzerngesellschaft vor Ort beaufsichtigt und verwaltet.

Das bei einer Projektentwicklung bestehende Kosten- und Vermietungsrisiko konnte durch eine Festpreis- und Mietgarantie inkl. der Nebenkosten für 14 Monate signifikant reduziert werden. Mit der Vermarktung ist ein großes Maklerhaus exklusiv beauftragt. Im dritten Quartal 2010 wurde „Espace & Explorer“ als „Best Project Office of the Year“ in Portugal ausgezeichnet.



### Veränderungen im Berichtszeitraum

Am 28.09.2010 erfolgte eine Nachbewertung der beiden Objekte, die im vorangegangenen Halbjahresbericht noch nicht berücksichtigt wurde. Im Zuge dieser Bewertung wurde der Verkehrswert von „Espace“ auf 30,72 Mio. EUR festgelegt, was einer Abwertung von 1,98 Mio. EUR (6,1%) entspricht. Der Verkehrswert von „Explorer“ wurde zu 15,38 Mio. EUR ermittelt, was einen Wertverlust von 0,98 Mio. EUR (6,0%) gegenüber dem Vorjahr bedeutet. In beiden Fällen liegt der Grund für die Abwertung in einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.

Im Berichtszeitraum konnten ca. 1.200 m<sup>2</sup> Büroflächen in „Espace“ zu Marktkonditionen an „Intrum Justitia“, Europas führenden Anbieter von Credit Management Services, vermietet werden. Die Mietvertragslaufzeit beträgt 7,5 Jahre.

## Colonos Plaza, Buenos Aires, Argentinien

Das moderne Bürogebäude „Colonos Plaza“ befindet sich im Osten des Stadtzentrums von Buenos Aires, im bekannten Stadtteil Puerto Madero direkt am Rio de la Plata gelegen. Der Stadtteil zählt zu den historischen Vierteln von Buenos Aires und wurde in den letzten Jahren im Rahmen der Stadterneuerung baulich neu geplant und umfangreich saniert. „Colonos Plaza“ wurde im Jahr 2001 errichtet und besteht aus zwei Bürotürmen mit jeweils neun Geschossen. Die drei Untergeschosse, welche die gesamte bebaute Grundstücksfläche von 3.155 m<sup>2</sup> umfassen, bieten 435 Stellplätze. Das „Class A +“-Gebäude mit seiner Glasfassade bietet moderne, klimatisierte Büroflächen, die flexibel genutzt werden können. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und verfügt über 22.623 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche.

Das Gebäude ist derzeit zu ca. 80% vermietet, u. a. an ABN AMRO, eine führende internationale Bank, AON und Techint, ein argentinisches Unternehmen mit Firmensitz in Buenos Aires. Als Mischkonzern ist Techint vorwiegend in den Bereichen Bauwesen und Stahlproduktion tätig.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in Brasilien verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes ist im Vergleich zum Vorjahr um 7,0% auf 68,88 Mio. USD gesunken. Die Reduzierung ist im Wesentlichen auf die Gewährung von mietfreien Zeiten zurückzuführen.

Im Berichtszeitraum konnten ca. 8.590 m<sup>2</sup> Büroflächen zu Marktkonditionen an die brasilianische Bank „Banco Itau“ vermietet werden. Der Mietvertragslaufzeit von Banco Itau beträgt zehn Jahre.



# Immobilienbestand

## Felix de Amesti, Santiago de Chile, Chile

Die Projektentwicklung „Felix de Amesti“ liegt in der Avenida Apoquindo im renommierten Stadtteil „Las Condes“ der chilenischen Hauptstadt Santiago de Chile und ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Das Objekt ist durch die 10 m entfernte Haltestelle „Escuela Militar – Los Dominicos“ direkt an das U-Bahn-Netz von Santiago angeschlossen. Las Condes liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Santiago und zählt neben der Gemeinde Vitacura zu den beliebtesten Wohn- und Einkaufsgebieten der Hauptstadt. Bei der Projektentwicklung handelt es sich um einen Büroimmobilienneubau mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Das Gebäude bietet eine Nutzfläche von 22.252 m<sup>2</sup> und 598 Stellplätze. Der architektonisch ansprechende 21-geschossige Stahlbetonskelettbau mit zurückgesetzter Glas- und Aluminiumfassade wird moderne und klimatisierte Büroflächen haben, die flexibel genutzt werden können. Die teilweise mehrgeschossigen Einzelhandelsflächen werden in einem den Büroturm halb umfassenden Gebäudeteil entstehen. Zusammen mit dem bis ins erste Untergeschoss reichenden offenen Innenhof verleihen sie dem Gebäude einen repräsentativen und einzigartigen Charakter.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes ist im Vergleich zum Vorjahr um 70 TCLF (ca. 1,86 Mio. EUR) auf 1.690 TCLF (– 4,0%) gesunken. Die Abwertung resultiert im Wesentlichen aus dem Leerstand von Mietflächen, wobei dieser Effekt teilweise durch niedrigere nicht umlagefähige Betriebskosten und den Ansatz von Mieten für Archiv- und Lagerflächen wieder aufgefangen wird.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt ca. 11.700 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet werden. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt vier Jahre. Die größten Mieter im Objekt sind PAZ mit 3.131 m<sup>2</sup>, Body Line Fitness mit 1.254 m<sup>2</sup>, Kühne & Nagel mit 1.040 m<sup>2</sup> und Hilti Chile mit 1.007 m<sup>2</sup>. Aktuell liegt der Vermietungsstand bei 83,8%. Für die noch leer stehenden Flächen besteht eine Mietgarantie vom Verkäufer.



## 112th Street, Edmonton, Kanada

Das moderne „Class A“-Objekt besteht aus zwei siebenstöckigen Bürogebäuden, einem dreistöckigen Anbau und einem einstöckigen Verbindungsbau. Das Objekt liegt am westlichen Rand des Stadtkerns von Edmonton, der Hauptstadt der kanadischen Provinz Alberta mit ca. 730.000 Einwohnern, und ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt mit 50 m und die nächste Straßenbahnhaltestelle mit 200 m in fußläufiger Entfernung.

Das in den Jahren 1978, 1980 und 2003 fertiggestellte Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Der jetzige Mieter war bis 2004 Eigentümer des Objekts. Er hat sich verpflichtet, verschiedene Arbeiten am Objekt durchzuführen. 2007 wurden vom Mieter Renovierungs- und Umbaumaßnahmen (z. B. Bau der neuen Haupteingangshalle) im Umfang von 6,2 Mio. CAD vorgenommen. Dies entspricht in etwa 350 CAD/m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über 17.587 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche sowie 310 Tiefgaragen- und 37 Außenstellplätze.

Die Immobilie ist seit Dezember 2004 mit einer 15-jährigen Vertragslaufzeit bis Dezember 2019 an den Alleinmieter Stantec Consulting Ltd. vermietet. Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten sowie die Kosten für die gesamte Instandhaltung (Triple-Net-Miete). Der Vermieter übernimmt lediglich die Kosten im Hinblick auf die Bausubstanz und das Tragwerk („structural repairs“). Die Erfüllung des Mietvertrags ist von der Muttergesellschaft Stantec Inc. garantiert.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in den USA und einem lokalen Partner in Edmonton verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen gegenüber dem Jahresbericht vom 30. September 2010.



# Immobilienbestand

## Logistikzentrum Gadki, Gadki, Polen

Das Logistikzentrum „Gadki“ liegt im Speckgürtel Posens, im polnischen Verwaltungsbezirk Großpolen (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. Die Büroflächen sind mit einer unterstützenden Klimaanlage ausgestattet und können als Großraum-, aber auch als Einzelbüros genutzt werden. „Gadki“ erfüllt mit seinen vielfältigen Anlagen (Waschstraße, Tankstelle, Lager- und Büroflächen) die Ansprüche an ein modernes Logistikzentrum. Das Objekt wurde im Rahmen einer „Sale & Leaseback“-Transaktion mit einem zehnjährigen Mietvertrag auf Double-Net-Basis (ohne Dach und Fach) erworben.



Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes in Gadki wurde im Dezember 2010 gegenüber dem Vorjahr um 1,38 Mio. EUR auf 22,93 Mio. EUR (– 5,7%) reduziert. Diese Abwertung resultiert aus einer Erhöhung des Liegenschaftszinses.

### Logistikzentrum Grodzisk, Grodzisk, Polen

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 Kühllagerbereich. Die Gebäude wurden sukzessive von 1998 bis 2004 erbaut. Das Objekt wurde im Rahmen einer „Sale & Leaseback“-Transaktion mit einem zehnjährigen Mietvertrag auf Double-Net-Basis (ohne Dach und Fach) erworben.



Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in München verwaltet.

#### Veränderungen im Berichtszeitraum

Der Verkehrswert des Gebäudes in Grodzisk-Mazowiecki ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,20 Mio. EUR auf 16,47 Mio. EUR (– 6,8%) gefallen. Analog zu „Gadki“ resultiert diese Abwertung aus einer Erhöhung des Liegenschaftszinses.

## Immobilienbestand

### Rolling Acres Plaza, The Villages, USA

Das qualitativ hochwertige „Class A“-Power-Center (Fachmarktzentrum) „Rolling Acres Plaza“ ist Teil der nach einem Masterplan erbauten Siedlung „The Villages“ in Lady Lake, ca. 65 km nordwestlich von Orlando und 32 km südlich von Ocala. Das Power-Center liegt verkehrsgünstig am Highway 441/27 und an der Rolling Acres Road. Über den Highway 441/27 besteht eine direkte Verbindung zur Interstate 75 nach Tampa und Gainesville sowie zur Hauptverkehrsachse Florida Turnpike nach Orlando und Miami. Über die Rolling Acres Road ist die Siedlung „The Villages“ gut erschlossen. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Fachmarktzentrum durch eine Buslinie (Greater Orlando Public Transport System) problemlos zu erreichen.

Das Center ist derzeit zu 96,8% an 20 Mieter vermietet. Die Restlaufzeit der Mietverträge für diese Flächen beträgt ca. fünf Jahre zuzüglich entsprechender Verlängerungsoptionen. Die Mietflächen verfügen über einen mieterspezifisch abgestimmten, guten Ausstattungsstandard und befinden sich in neuwertigem Zustand. Zum Power-Center gehören 1.037 oberirdische Parkplätze.

Das Objekt wird von einer Konzerngesellschaft in den USA verwaltet.

#### Veränderungen im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen gegenüber dem Jahresbericht vom 30. September 2010.



### **Orbital Sciences Campus, Sterling, USA**

Das „Loudoun County Portfolio“ beinhaltet den Gebäudekomplex „Orbital Sciences Campus“, bestehend aus drei modernen, multifunktionalen Büroimmobilien. Die Gebäude befinden sich unweit des Dulles International Airports im Großraum Washington D. C. Die Verkehrsanbindung ist durch die überregional bedeutende Route 28 sowie die State Route 267 sehr gut. Die Objekte wurden im Jahr 2001 fertiggestellt und verfügen über insgesamt ca. 31.330 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 1.402 Stellplätze. Der „Orbital Sciences Campus“ ist zu 100% an die Orbital Sciences Corporation bis 2016 vermietet. Die Orbital Sciences Corporation ist eines der weltweit führenden Unternehmen auf dem Gebiet der Raumfahrttechnik und Satellitenherstellung.

Die Gebäude werden von einer Konzerngesellschaft in den USA direkt verwaltet.

#### **Veränderungen im Berichtszeitraum**

Im Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen gegenüber dem Jahresbericht vom 30. September 2010.





### Wichtiger Hinweis

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 fordern Sie für jede (Geld-)Anlageentscheidung das jeweils allein gültige Vertragswerk (Anlegervereinbarung/AVB/BVB) bei der Kapitalanlagegesellschaft an.

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 dem diesbezüglichen Immobilienstandort abweichend ausfallen.

Diese Broschüre ist nur für den Adressaten erstellt und darf weder teilweise noch ganz kopiert werden, ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt und ist vertraulich zu behandeln.

### Impressum

Herausgeber:  
TMW Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
80333 München

Fotos:  
Barbara Staubach, Frankfurt am Main, Deutschland  
Josef Dreisörner, München, Deutschland  
Erwin Stegmann, Biberstein, Schweiz  
Daniel Shearing, London, Großbritannien

Reference Number:  
SDAR-8GKJTT

TMW Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
80333 München

[vertrieb@weltfonds.de](mailto:vertrieb@weltfonds.de)  
[www.weltfonds.de](http://www.weltfonds.de)

