

TMW Immobilien Weltfonds

Aktuelle Informationen zur Fondsauflösung

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

mit dieser Broschüre wollen wir Sie aktuell und ausführlich über die eingeleitete Auflösung des Immobilien-Sondervermögens „TMW Immobilien Weltfonds“ informieren.

Nach umfassender Prüfung aller Möglichkeiten der Liquiditätsbeschaffung sowie eingehenden Gesprächen, insbesondere auch mit den größten Anteilhabern des Offenen Immobilienfonds „TMW Immobilien Weltfonds“, sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass eine nachhaltige Öffnung des Fonds zum Ablauf der zweijährigen Aussetzung am 8. Februar 2012 nicht gewährleistet ist.

Ein wesentlicher Grund für die Entscheidung zur Auflösung des Sondervermögens liegt darin begründet, dass wir aufgrund entsprechender Ankündigungen aus dem Kreise der Anlegerschaft davon ausgehen müssen, bei Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme mit Rückgabewünschen in Höhe von über 300 Mio. EUR (über 41% des Nettofondsvermögens) konfrontiert zu werden. Allein diese bereits heute bekannten Rückgabewünsche würden - selbst wenn ausreichend liquide Mittel rechtzeitig beschafft werden könnten - das Fondsvolumen soweit schrumpfen lassen, dass wir für die bleibewilligen Anleger aus unserer Sicht kein der ursprünglichen Anlagephilosophie gerecht werdendes Restportfolio aufrecht erhalten können. Wir müssen ferner davon ausgehen, dass zu den uns bereits mitgeteilten Rückgabewünschen noch eine unbestimmte Menge an weiteren Rückgaben hinzukommen wird.

Ein weiterer Aspekt, der für die Entscheidung zur Auflösung relevant war, resultiert aus den zwischenzeitlich beschlossenen rechtlichen Änderungen für Immobilien-Sondervermögen aufgrund der Vorschriften des neuen Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes (AnsFuG). Hierin wird zukünftig die maximal zulässige Fremdfinanzierungsquote von 50% auf 30% der Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien abgesenkt. Diese Änderung würde in naher Zukunft dazu führen, dass Fremdkapital zurückgeführt werden muss, wofür wir im Hinblick auf den erwarteten Abfluss von Anlegergeldern zusätzlich weitere Immobilien verkaufen müssten. Ferner würde sich dadurch die Anlagestrategie des „TMW Immobilien Weltfonds“ in erheblicher Weise verändern.

Wir haben uns deshalb dazu entschieden, frühzeitig den Schritt der Kündigung des Verwaltungsmandates und damit verbunden der Auflösung des Sondervermögens zu gehen, um Planungssicherheit zu schaffen und Ihnen einen schnellstmöglichen Zugang zu Ihrem Kapital zu ermöglichen.

Gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit §16 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Immobilien-Sondervermögens „TMW Immobilien Weltfonds“ kündigt daher die TMW Pramerica Property Investment GmbH das Verwaltungsmandat unwiderruflich mit Wirkung zum 31. Mai 2014. Wir werden die Kündigung unseres Verwaltungsmandates im elektronischen Bundesanzeiger, auf unserer Internetseite sowie in allen weiteren Pflichtpublikationen veröffentlichen.

Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 31. Mai 2014 bleiben wir als Kapitalanlagegesellschaft für die weitere Verwaltung und die Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds ebenso wie für die Betreuung unserer Kunden verantwortlich.

Durch die Kündigung der Verwaltung wird die Auflösung des Fonds eingeleitet und damit zugleich die Aussetzung der Ausgabe von Anteilscheinen endgültig.

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Liquiditätsbeschaffung sind seit der ersten Aussetzung des Fonds im Oktober 2008 bereits vier Immobilien im Wert von rund 229 Mio. EUR verkauft worden. Es ist unser erklärtes Ziel, die noch vorhandenen Immobilien ebenso zügig und zu bestmöglichen Preisen zu veräußern.

Mit der Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds respektieren wir die Rückgabewünsche unserer Anleger und möchten Ihnen an dieser Stelle für das der TMW Pramerica Property Investment GmbH und dem TMW Immobilien Weltfonds entgegengebrachte Vertrauen danken.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführung der
TMW Pramerica Property Investment GmbH



Marcus Kemmer

Sebastian Lohmer

Jobst Beckmann

Martin Matern

Jan-Baldem Mennicken

Historie

Der TMW Immobilien Weltfonds wurde am 1. Juni 2005 als Offener Immobilienfonds aufgelegt und ist nach dem Grundsatz der Risikostreuung weltweit investiert. Mit dem Erwerb des ersten Objektes in Amsterdam begann die bewegte Geschichte des noch jungen Fonds. Von Anfang an wurde dem Thema Transparenz hohe Bedeutung beigemessen und in diesem Bereich branchenweit neue Maßstäbe gesetzt. Bis heute ist die TMW Pramerica Property Investment GmbH beispielsweise die einzige Kapitalanlagegesellschaft, die die wichtigsten Zahlen der Sachverständigengutachten oder Angaben zu Einzelmietern regelmäßig veröffentlicht. Als aufmerksamer Leser der Halbjahres- und Jahresberichte, Vertriebsmitteilungen, Fact Sheets und des Internets wissen Sie es selbst am besten. Für seine offene Informationspolitik wurde das Management denn auch mehrfach von unabhängigen Stellen ausgezeichnet.

Der nächste Meilenstein war im Mai 2007, als die Ausgabe von Anteilen für insgesamt 9 Monate eingestellt wurde. Hintergrund war, dass man nicht zum Zyklushöhepunkt gezwungen werden wollte, unkontrollierbare Mittelzuflüsse zeitnah investieren zu müssen. An der Diskussion über die Fristenkongruenz und den damit verbundenen Risiken von Fondsschließungen haben wir uns frühzeitig und engagiert beteiligt und z. B. auf einer Veranstaltung in Frankfurt am Main im Mai 2008 sehr offen auf die Problematik hingewiesen. Zum damaligen Zeitpunkt stieß der Vorschlag einer quartalsweisen, quotalen Bedienung von Rückgaben allerdings bei den Wenigsten auf Gegenliebe. Die Konsequenzen haben wir alle noch im gleichen Jahr schmerzlichst zu spüren bekommen.

In den neun Monaten von Februar bis Oktober 2008 hatte der TMW Immobilien Weltfonds Mittelzuflüsse von über 500 Mio. € erhalten, was dann, ausgelöst durch die Finanzkrise und dem bekannten Massenexodus aus Offenen Immobilienfonds, ein jähes Ende fand. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass sich alle unsere Investoren, mit denen wir eine Zeichnungsscheinvereinbarung getroffen hatten, an diese Verpflichtung gehalten haben: Das war zum damaligen Zeitpunkt ein Volumen von immerhin rund 550 Mio. € bzw. rund 45% des

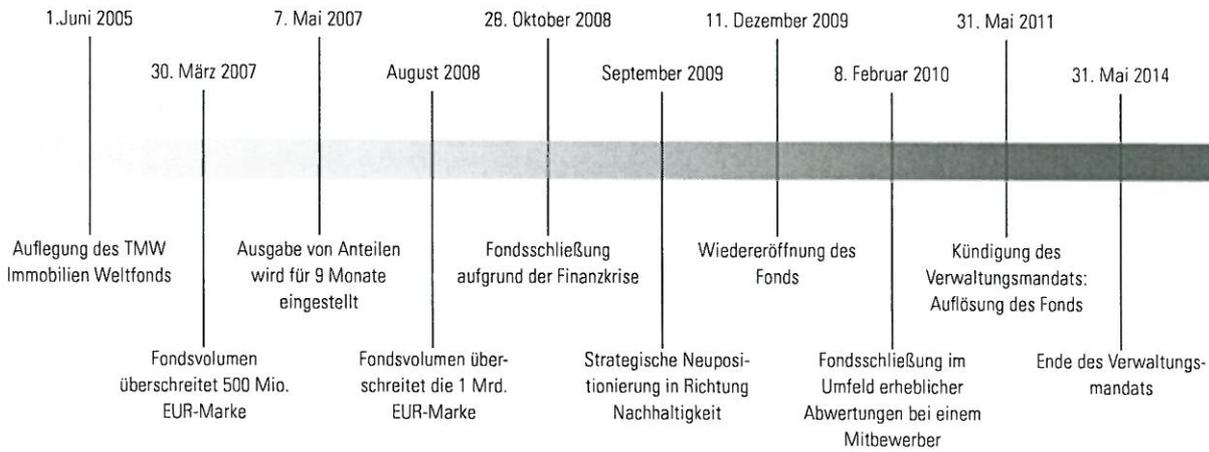
Fondsvermögens. Gleichwohl mussten wir im Oktober 2008 die Rücknahme von Anteilscheinen aussetzen. In dieser der dann bis heute folgenden Lebenszyklusphase ist es dem Portfoliomanagement gelungen, mehrere Objekte zum bzw. sogar über dem Verkehrswert zu verkaufen.

Im September 2009 hat sich der TMW Immobilien Weltfonds neu positioniert und verfolgt seitdem als erster Offener Immobilienfonds den Weg der Nachhaltigkeit. Diese konsequent verfolgte und glaubhaft vermittelte Strategie wurde allgemein gut aufgenommen und führte zusammen mit weiteren Maßnahmen dazu, dass der Fonds zuverlässigen Hochrechnungen über zu erwartende Mittelrückflüsse zufolge ausreichend Liquidität generiert hatte, um die Rücknahme von Anteilscheinen am 11. Dezember 2009 wieder aufzunehmen.

Die Planungen und Absprachen mit den Investoren in Bezug auf die Wiedereröffnung sind umfänglich eingehalten worden, so dass die bereitgestellte Liquidität für den ersten Rückgabeschub ausgereicht hat. Die langsam einsetzende Trendwende mit ersten Mittelzuflüssen ab Mitte Januar 2010 ließ einen verhaltenen Optimismus aufkeimen - bis dieser erneut jäh gestoppt wurde. Aufgrund der unerwarteten massiven Abwertungsankündigung eines Mitbewerbers wurde der TMW Immobilien Weltfonds mit erheblichen Rückgaben konfrontiert, die im Februar 2010 in einer weiteren Aussetzung der Anteilscheinrücknahme endete.

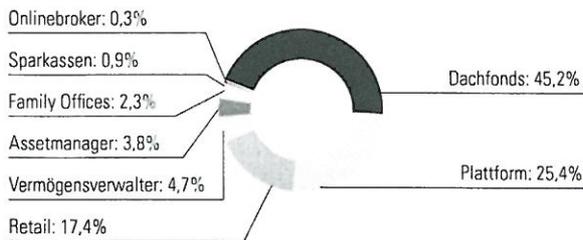
Enttäuschend war in diesem Zusammenhang insbesondere die Tatsache, dass fest zugesagte neue Mittel doch nicht geleistet wurden. Dabei ist es ein schwacher Trost, dass der Fonds die nächste Aussetzungswelle im Mai 2010 als Reaktion auf die Veröffentlichung der geplanten gesetzlichen Änderungen wohl auch nicht überstanden hätte. In der Folge wurden weitere Objekte über Verkehrswert verkauft, zuletzt Anfang 2011 das „Dundas Edward Center in Toronto, Kanada“ mit einer Bruttowertsteigerung von immerhin 37% in fünf Jahren. Aktuell befinden sich weitere Verkäufe in fortgeschrittenem Stadium.

Zeitstrahl

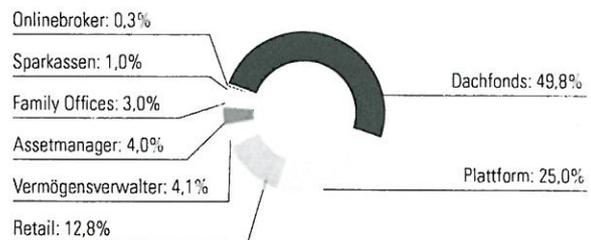


Entwicklung der Anlegerstruktur seit Beginn der Finanzkrise im zweiten Halbjahr 2008

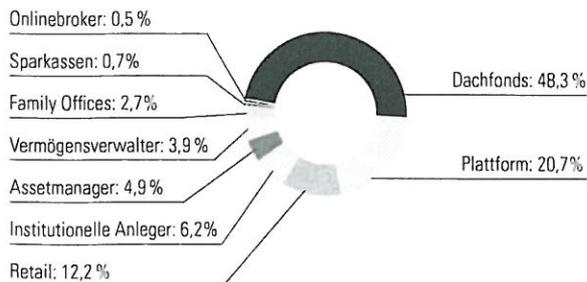
Anlegerstruktur per 30.09.2008



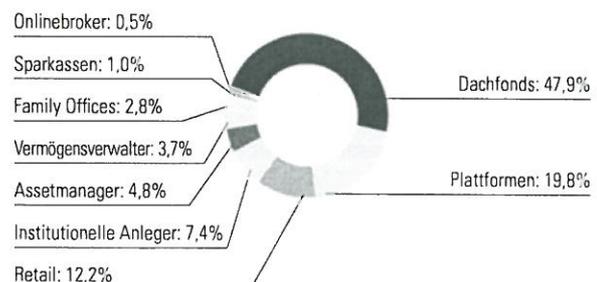
Anlegerstruktur per 30.09.2009



Anlegerstruktur per 31.03.2010



Anlegerstruktur per 31.03.2011



Fragen & Antworten zur Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds

Warum wird der TMW Immobilien Weltfonds aufgelöst und ausgezahlt?

Laut § 81 Investmentgesetz und den insoweit inhaltsgleichen Regelungen in den Vertragsbedingungen darf eine Kapitalanlagegesellschaft für ein Immobilien-Sondervermögen (sog. Offene Immobilienfonds) die Rücknahme von Anteilen aufgrund von Liquiditätsengpässen höchstens für zwei Jahre aussetzen. Diese zwei Jahre enden für den TMW Immobilien Weltfonds am 8. Februar 2012. Falls nach Ablauf der vorstehenden Frist von zwei Jahren keine ausreichende Liquidität für eine erfolgreiche und vor allem nachhaltige Wiederaufnahme der Anteilrücknahme zur Verfügung steht, verbleibt der Kapitalanlagegesellschaft nur die Möglichkeit, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen und dieses aufzulösen.

Mit dem klaren Ziel der Wiedereröffnung des Fonds haben wir in den letzten Monaten eine Vielzahl von Vertriebspartnern und Großanlegern befragt, um das zu erwartende Rücknahmevermögen für den Fall der Wiedereröffnung des Fonds prognostizieren zu können. Die Rückläufe haben das eindeutige Bild gezeichnet, dass das voraussichtliche Rückgabevermögen die aufzubauende Liquidität erheblich übersteigen werde. Demzufolge und vor dem Hintergrund des aktuell nach wie vor schwierigen Marktumfelds für Offene Immobilienfonds haben wir uns nach Information der für uns zuständigen Aufsichtsbehörde Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und Absprache mit den größten Investoren entschlossen, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen und damit aufzulösen. Wir sind davon überzeugt, dass damit den Interessen der Anleger am besten gedient wird.

Was bildet die rechtliche Grundlage für eine Auflösung/Kündigung?

Die rechtliche Grundlage bildet das deutsche Investmentgesetz (InvG). Gemäß § 81 InvG und den insoweit inhaltsgleichen Regelungen in den Vertragsbedingungen des TMW Immobilien Weltfonds, dürfen Offene Immobilienfonds aufgrund von Liquiditätsengpässen vorübergehend bis zu zwei Jahre die Rücknahme von Anteilscheinen aussetzen. Diese Frist endet

für den TMW Immobilien Weltfonds am 8. Februar 2012. Da ein nachhaltiger Fortbestand des Sondervermögens u.a. auf Grund des Umfangs der Rückgabewünsche nicht zu erwarten ist und damit zum Ablauf der vorstehenden Frist nicht mit einer dauerhaften Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme gerechnet werden kann, bleibt uns nur die Möglichkeit, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen und dieses aufzulösen.

Gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes in Verbindung mit § 16 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen kündigt die TMW Pramerica Property Investment GmbH daher frühzeitig die Verwaltung des TMW Immobilien Weltfonds mit Wirkung zum 31. Mai 2014. Durch die Kündigung der Verwaltung wird die Auflösung des Fonds eingeleitet und die Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilscheinen endgültig.

Gab es eine Alternative zur Auflösung und Auszahlung des TMW Immobilien Weltfonds?

Es gibt aus unserer Sicht keine verantwortungsvolle Alternative zur Auflösung des Fonds. Unser Bestreben ist es, allen Investoren den gleichen Preis und die gleiche Auszahlungsquote bieten zu können.

Um die erforderliche Liquidität für das gestiegene Rückgabeverlangen der Anleger zu generieren, hätten so viele Immobilien veräußert werden müssen, dass investmentrechtlichen Vorschriften, insbesondere zur Risikomischung und Streuung des Immobilienportfolios, nicht mehr hätte entsprochen werden können. Der Fonds würde mit Blick auf das dann vorhandene Restportfolio seinen Vorgaben nicht mehr genügen.

Wie hoch war zuletzt die freie Liquidität?

Der Gesamtbetrag der liquiden Mittel (Brutto-Liquidität) beläuft sich zum Ende des Geschäftshalbjahres (31. März 2011) auf 66.653.000 EUR. Nach Abzug der zweckgebundenen Mittel für Bauvorhaben, der für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel, der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen betragen die verfügbaren Mittel (freie Liquidität) i.H.v. 6.210.000 EUR bzw. 0,9% des Fondsvermögens.

Warum ist die Entscheidung zur Fondsauflösung bereits jetzt erfolgt? Sie hätten sich doch noch bis 8. Februar 2012 Zeit lassen können?

Unser erklärtes Ziel war es, möglichst frühzeitig für klare Verhältnisse zu sorgen und die Wünsche unserer Anleger, ihr investiertes Geld zeitnah zurückzuerhalten, zu respektieren. Das Volumen der vorliegenden Rückgabewünsche übersteigt die vorhandene und die bis zum 8. Februar 2012 noch generierbare Liquidität bei weitem und hat ein aus unserer Sicht unverzügliches Handeln erforderlich gemacht.

Wie läuft die Auflösung ab? Wer kümmert sich um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds?

Die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens erfolgt zum 31. Mai 2014. Innerhalb dieses Zeitraums hat die TMW Pramerica Property Investment GmbH Zeit, die verbliebenen Immobilien des TMW Immobilien Weltfonds zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Mai 2014 wird das Sondervermögen weiterhin vom Fondsmanagement der TMW Pramerica Property Investment GmbH betreut.

Mit Wirksamwerden der Kündigung wird seitens der TMW Pramerica Property Investment GmbH ein Auflösungsbericht verfasst. Das zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene Sondervermögen geht mit dem Wirksamwerden der Kündigung auf die Depotbank, (derzeit Caceis Bank Deutschland GmbH) über, die das dann noch verbliebene Sondervermögen abzuwickeln hat. Sollten daher bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht alle Immobilien oder Anteile an Immobilien-Gesellschaften veräußert worden sein, übernimmt die Depotbank den weiteren Verkauf und zahlt nach Abschluss aller Rechtsgeschäfte die restliche Liquidität an die Anleger aus.

Wann erhalte ich als Anleger mein Geld zurück?

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH wird halbjährliche Rückzahlungen an alle Anleger des TMW Immobilien Weltfonds durchführen. Das Modell der von uns gewählten halbjährlichen Rückzahlungen gewährleistet, dass alle

Anlegergruppen die gleiche Auszahlungsquote erhalten. Die erste Rückzahlung der bisherigen Veräußerungserlöse wird im Januar 2012 erfolgen. Der Umfang der halbjährlichen Rückzahlungen richtet sich nach der Liquidität des Sondervermögens zum jeweiligen Stichtag, unter Berücksichtigung erforderlicher Kreditrückführungen und Rückstellungen. Weitere Rückzahlungen sind in Abhängigkeit von den Veräußerungen der verbleibenden Immobilien geplant, wobei die Erlöse nur ausgezahlt werden können, soweit diese nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen, laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder sonstige zu erwartende Ausgaben den Erhalt der Erlöse im Sondervermögen verlangen. Die Auszahlungen erhalten Sie – falls möglich – auf demselben Wege wie die bisherigen jährlichen Ausschüttungen. Alle steuerlich erforderlichen Daten werden wir wie gewohnt veröffentlichen.

Wie werden Rückzahlungen steuerlich bewertet?

Auszahlungen sind in Höhe der Rückzahlungen des eingesetzten Kapitals beim Anleger grundsätzlich nicht steuerpflichtig, da es sich hierbei um Substanzauszahlungen handelt. Sofern in den Auszahlungen ordentliche oder außerordentliche Erträge (z.B. aus dem Verkauf von Immobilien oder Immobiliengesellschaften) enthalten sind, ergeben sich – auf Basis der hierzu ermittelten Besteuerungsgrundlagen nach § 5 InvStG – sowohl steuerfreie als auch steuerpflichtige Erträge. Bitte beachten Sie, dass die TMW Pramerica Property Investment GmbH nicht steuerberatend tätig werden darf. Wir möchten Sie somit hinsichtlich einer Klärung Ihrer steuerspezifischen Fragen bitten, sich mit Ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen.

An wen kann ich mich grundsätzlich bei Fragen wenden?

Der Berater Ihrer Hausbank oder Ihr persönlicher Anlageberater steht Ihnen bei konkreten Fragen zu Ihrem Portfolio und Ihren Anlagen zur Seite. Diese wurden von uns umfassend über die Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds informiert.

Fragen & Antworten zur Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds

Wie ist die künftige Kommunikation mit den Anlegern vorgesehen?

Informationen über weitere Maßnahmen und Entwicklungen erfolgen fortlaufend und regelmäßig bis zum Abschluss des Verfahrens. Tagesaktuelle Mitteilungen finden Sie wie gewohnt auf unserer Internetseite www.weltfonds.de. Fragen beantworten darüber hinaus die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der TMW Pramerica Property Investment GmbH gerne unter den folgenden Rufnummern: +49 (0)89 – 286 45 – 137 und 198 (Montag bis Freitag von 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr).

Sind die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und die Depotbank über die Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds unterrichtet?

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Depotbank des Sondervermögens (Caceis Bank Deutschland GmbH) sind über die Auflösung informiert worden. Darüber hinaus wird die Fondsauflösung im elektronischen Bundesanzeiger, bei WM Daten sowie im Internet auf unserer website www.weltfonds.de veröffentlicht.

Wie viel Zeit bleibt dem Fondsmanagement, um die restlichen Immobilien zu verkaufen?

Wir planen den Abschluss aller Verkäufe spätestens bis 31. Mai 2014. An diesem Tag endet das Verwaltungsmandat der TMW Pramerica Property Investment GmbH. Sollten dann wider Erwarten noch nicht alle Objekte veräußert worden sein, wird die Depotbank das Verfahren im Interesse der Anleger zu Ende führen und die restlichen Erlöse an die Anleger auszahlen.

Warum dauert das Verfahren mit einer anberaumten Zeit von drei Jahren so lange?

Die Länge der Kündigungsfrist bedeutet nicht, dass die komplette Zeitspanne für die Immobilienverkäufe ausgeschöpft wird. Wir werden vielmehr mit allen verfügbaren Ressourcen

bemüht sein, die Verkäufe so schnell wie möglich zum Abschluss zu bringen. Die eingeräumte Frist verbessert jedoch die Chancen, die Verkäufe im Interesse der Anleger ohne Zeit- und Preisdruck abzuschließen, und damit Notverkäufen vorzubeugen.

Wie ist die Auflösung eines Offenen Immobilienfonds zu bewerten?

Die Auflösung eines Offenen Immobilienfonds ist ein im Investmentgesetz und den Vertragsbedingungen aller Immobilien-Sondervermögen vorgesehender Vorgang. In der Praxis ist es bei Offenen Immobilienfonds bislang nur vereinzelt zu derartigen Auflösungen gekommen. Demgegenüber ist es im Wertpapiergeschäft ein gängiger Vorgang, dass Aktien- oder Rentenfonds, deren Fondsvolumen zu gering geworden ist oder deren Anlagestrategie sich geändert hat, zusammengelegt oder geschlossen werden. Allein in Deutschland wird dieses Verfahren bei mehr als hundert Fonds jährlich angewendet. Auch wenn die Auflösung eines Offenen Immobilienfonds somit nicht der Regelfall ist, stellt die Maßnahme gleichwohl einen sinnvollen Weg dar, einen Fonds, dessen Volumen zu gering geworden ist, in einem geordneten Verfahren abzuwickeln.

Wie verändert sich die Kostenstruktur, bzw. welche Kosten werden dem Fonds weiterhin belastet?

Die laufende Verwaltungsvergütung wird bis zum 31. Mai 2014 regulär weiterberechnet. Auf die Berechnung der Verkaufsvergütung werden wir ab dem 1. Juni 2011 verzichten, wenn der Verkaufspreis der jeweiligen Liegenschaft unter dem zuletzt in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Verkehrswert liegt.

Besteht für mein Investment eine Nachschusspflicht?

Bei Offenen Immobilienfonds besteht generell keine Nachschusspflicht für die Anleger.

Muss ich als Anleger mit außerordentlichen Kosten rechnen, die durch die Auflösung des Fonds bis 31. Mai 2014 anfallen?

Je nach Haltedauer, erzieltm Verkaufspreis und Art der Objektfinanzierung fallen im Zuge der Auflösung auf Ebene des Sondervermögens Kosten bzw. Aufwendungen wie Steuern und Gebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen bei den kreditgebenden Banken an. Dies sind jedoch marktgängige Kosten, die unabhängig von einer Auflösung des Fonds auch bei sonstigen Veräußerungen zum jeweiligen Zeitpunkt u. U. ebenfalls zum Tragen kämen.

Für auf Ebene des Sondervermögens anfallende potenzielle Steuern auf Veräußerungsgewinne bei direkt und indirekt gehaltenen Immobilien im Ausland wurden Rückstellungen in Höhe von 100% gebildet. Darüber hinaus werden ebenfalls entsprechende Rückstellungen für mögliche Kaufpreisabschläge auf Anteile an Immobilien-Gesellschaften aufgrund von in den Immobilien-Gesellschaften vorhandenen Steuerlasten gebildet.

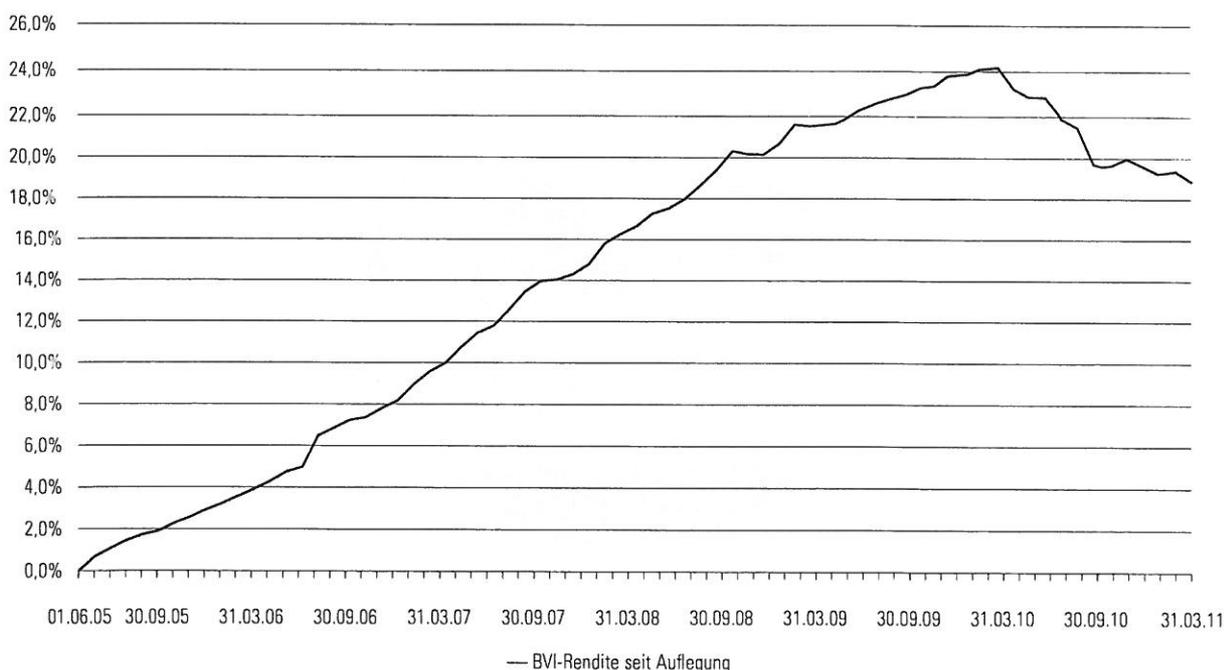
Wie kann ich den Wert meiner Anlage berechnen?

Den Wert Ihrer Anlage am TMW Immobilien Weltfonds können Sie leicht täglich neu ermitteln, indem Sie den aktuellen Anteilpreis mit der Zahl Ihrer Anteile multiplizieren. Der Anteilpreis wird weiterhin börsentäglich von der TMW Pramerica Property Investment GmbH veröffentlicht.

Wie war die Wertentwicklung des Fonds in der Vergangenheit?

Die Wertentwicklung des TMW Immobilien Weltfonds belief 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.

Wertentwicklung *) (BVI-Rendite) des TMW Immobilien Weltfonds seit Auflegung



*) 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.

Fragen & Antworten zur Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds

Muss ich mit Verlusten rechnen?

Wie sich der Anteilpreis bis zur endgültigen Auflösung und Auszahlung des TMW Immobilien Weltfonds entwickeln wird, ist schwer vorauszusagen und hängt von mehreren Faktoren ab. Ausschlaggebend sind z.B. die Entwicklung des Marktumfelds, die erzielbaren Veräußerungserlöse der Fondsimmobilien, die zukünftige Vermietungssituation, die Bewirtschaftungskosten, die Folgebewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen sowie Veräußerungsnebenkosten und Kosten für die vorzeitige Rückführung von Darlehen im Rahmen von Objektverkäufen. Verluste können daher nicht explizit ausgeschlossen werden, wobei die Verluste jedoch nicht zwangsläufig auf die Auflösung des Sondervermögens zurückgeführt werden können.

Wie können Sie die Gleichbehandlung aller Anleger bei der Auflösung des Fonds garantieren?

Die Auszahlung des Fondsvermögens soll über halbjährliche Rückzahlungen an alle Anleger erfolgen. Dieses von uns gewählte Modell ist der einzige Weg, sowohl institutionellen Anlegern als auch Privatanlegern in einem geordneten Verfahren Rückzahlungen zu gewähren. Alle Anleger erhalten pro Anteilschein einen bestimmten Betrag ihres Investments zurück. Gleichzeitig sinkt der Anteilpreis ihrer Anlage mit jeder Auszahlung entsprechend. Dieses Modell wird sich halbjährlich (jeweils im Januar und Juli) bei hinreichenden Veräußerungserlösen über den Zeitraum der gesamten Auflösung bis zum 31. Mai 2014 wiederholen. Dabei wird für alle Anleger die gleiche Rückzahlungsquote gewährleistet.

Kann ich trotz Auflösung des TMW Immobilien Weltfonds meine Anteile weiterhin über die Börse verkaufen?

Solange die Anteile des Fonds im Freiverkehr einer Börse gehandelt werden, können Sie auf diesem Weg Ihre Anteile veräußern. Die TMW Pramerica Property Investment GmbH hat die Fondsanteile jedoch nicht zum Handel an einer Börse zugelassen und hat auch keinen Einfluss darauf, ob ein Handel der Fondsanteile im Freiverkehr in Zukunft stattfindet.

In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass es sich bei Börsenkursen nicht um den täglich auf Basis der gesetzlichen Grundlagen ermittelten Anteilwert der TMW Pramerica Property Investment GmbH handelt. Der offizielle Rücknahmepreis wird weiterhin börsentäglich auf www.weltfonds.de veröffentlicht. Börsenkurse hingegen kommen ausschließlich durch Angebot und Nachfrage zustande. Sie sind nicht an das Fondsvermögen und den Anteilwert, die von der Kapitalanlagegesellschaft zusammen mit der Depotbank ermittelt werden, gekoppelt. Informationen zu den Chancen und Risiken eines Kaufs oder Verkaufs von Anteilen über eine Börse erhalten Anleger bei ihrem Anlageberater.

Welche Immobilien sind nach wie vor Bestandteil des Portfolios?

Eine detaillierte Übersicht über das aktuelle Portfolio des TMW Immobilien Weltfonds können Sie dem Immobilienverzeichnis auf Seite 12 ff dieser Broschüre entnehmen. Darüber hinaus informieren wir Sie über jeden Objektverkauf wie gewohnt separat, unter anderem auf unserer Internetseite www.weltfonds.de/Immobilien/Verkäufe.

Welche Immobilien haben Sie seit der ersten Schließung des Fonds im Oktober 2008 bereits veräußert?

Seit der ersten Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen im Oktober 2008 hat die TMW Pramerica Property Investment GmbH insgesamt vier Objekte mit einem Verkaufsvolumen in Höhe von rund 229 Mio. EUR veräußert. Besonders erfreulich war bei den bisherigen Verkäufen die Tatsache, dass alle Verkäufe zu Werten über den zuletzt ermittelten Verkehrswerten durchgeführt werden konnten.

Alle Detailangaben zu den Verkäufen finden Sie auf unserer Internetseite www.weltfonds.de/Immobilien/Verkäufe.

Hätte man die Auflösung und Auszahlung des TMW Immobilien Weltfonds nicht durch mehr Immobilienverkäufe verhindern können?

Im Zuge der Finanzkrise kam es aufgrund der Verunsicherung der Marktteilnehmer zu einem Einbruch bei den Transaktionsvolumina an den weltweiten Immobilienmärkten. Neben potenziellen Käufern und Verkäufern trifft dies auch auf finanzierende Banken als Kreditgeber im Rahmen der Finanzierung

des Kaufpreises zu. Für manche Immobilien (abhängig von Größe, Vermietungsstand, Land, Lage, und/oder Nutzungsart) waren die Märkte zwischenzeitlich nahezu komplett zusammengebrochen. In dieser Marktphase konnten bestimmte Objekte nicht zu angemessenen Werten verkauft werden.

Darüber hinaus haben wir in der Aussetzungsphase immer versucht, stets im Interesse unserer Anleger zu handeln und ein weiterhin ertragsstarkes und gut diversifiziertes Portfolio aufrecht zu erhalten. Mit dem getroffenen Beschluss der Auflösung des Fonds ändert sich diese Strategie nun wesentlich, da wir uns nicht mehr auf die Struktur des Fonds, sondern ausschließlich auf Verkäufe entsprechend den Marktgegebenheiten konzentrieren können.

Der Zeitraum von knapp drei Jahren für die endgültige Auflösung wird benötigt, um das Immobilienportfolio zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Unabhängig von dieser rechtlichen Frist plant das Fondsmanagement den schnellstmöglichen Verkauf der verbliebenen Immobilien im Sinne der Anleger.

Was macht sie zuversichtlich, die verbleibenden Immobilien innerhalb von knapp drei Jahren zu veräußern?

Die gute Größenklassenstruktur des Portfolios, einhergehend mit der guten Diversifikation auch auf Länderebene, sowie die positive Entwicklung der Miet- und Investitionsmärkte stimmen uns optimistisch, die Objekte bis zum 31. Mai 2014 abverkauft zu haben.

Stehen weitere Neubewertungen der verbleibenden Immobilien innerhalb des Portfolios an?

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass die Immobilien mindestens alle 12 Monate von unabhängigen Sachverständigen neu bewertet werden. Darüber hinaus haben Bewertungen zu erfolgen, wenn der zuletzt festgestellte Wert aufgrund der Änderung wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr als sachgerecht angesehen wird. Diese Regeln gelten auch für die 25 noch verbliebenen Immobilien des TMW Immobilien Weltfonds. Wenngleich das Fondsmanagement keine konkreten Anlässe dafür hat, können in Einzelfällen außerordentliche Bewertungen nicht ausgeschlossen werden.

Was geschieht mit den verbleibenden Immobilien, sollten diese nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht verkauft worden sein?

Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Mai 2014 wird das Sondervermögen weiterhin von der TMW Pramerica Property Investment GmbH betreut. Mit Ende der Kündigungsfrist wird ein Auflösungsbericht verfasst. Das dann ggf. noch verbliebene Sondervermögen (d.h. insbesondere etwa restliche Immobilien und sonstige Vermögensgegenstände sowie Forderungen und Verbindlichkeiten) geht mit Ablauf des 31. Mai 2014 auf die Depotbank (derzeit Caceis Bank Deutschland GmbH) über. Wir gehen zwar derzeit davon aus, dass wir bis zum Ablauf der Kündigungsfrist alle Objekte veräußert haben werden; sollte dies jedoch nicht der Fall sein, ist sichergestellt, dass die Depotbank das weitere Liquidationsverfahren abschließen wird.

Müssen die noch zum Verkauf anstehenden Immobilien möglicherweise weit unter Wert verkauft werden?

Die Kündigungsfrist bis 31. Mai 2014 dient dazu Notverkäufe unter Zeitdruck möglichst zu vermeiden. Wie bislang auch, lassen wir jedes der zu veräußernden Objekte von verschiedenen Maklern beurteilen. Von jedem der Makler fordern wir ein Marketingkonzept an. Die Mandatierung erfolgt an den Makler, bei dem wir die höchsten Erlöse aus der Veräußerung erwarten dürfen. Die Verträge über den Verkauf von Objekten werden in geeigneten Fällen nach umfassenden Bieterverfahren unterzeichnet, um höchstmögliche Verkaufspreise zu erzielen. Hierbei wird eine Vielzahl von Kaufinteressenten angesprochen, die in einem geregelten Verfahren in mehreren Ausschlussrunden Kaufpreisangebote abgeben können. Welche Preise im Einzelnen erzielt werden können, hängt natürlich letztlich von den jeweiligen Marktbedingungen ab.