

TMW Immobilien Weltfonds



2. Abwicklungsreport zum 30. Juni 2012

TMW Pramerica Property Investment GmbH

**Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,
sehr geehrte Vertriebspartnerinnen und Vertriebspartner,**

mit diesem Abwicklungsbericht möchten wir Ihnen einen Überblick über den Stand der Abwicklung des Immobilien-Sondervermögens TMW Immobilien Weltfonds per 30. Juni 2012 geben. Unser oberstes Anliegen ist es, Sie transparent und nachvollziehbar über den Liquidationsprozess zu informieren.

Durchgeführte Verkäufe in den letzten sechs Monaten

Innerhalb der letzten sechs Monate konnten wir für das Sondervermögen zwei weitere Verkäufe mit einem Verkehrswertvolumen von ca. 148,5 Mio. EUR bzw. rund 12% des Portfolios realisieren.

Zum Stichtag 9. Februar 2012 wurde das 22.374 m² große Büro- und Einzelhandelsobjekt „Felix de Amesti“ in Santiago de Chile an Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A., Santiago de Chile (ein Mitglied der Versicherungsgruppe Zurich Financial Services) verkauft. Das zu einem ursprünglichen Investitionsvolumen von 1.688.785 UF (Chilean Unidad de Fomento) erworbene Objekt erzielte einen Verkaufserlös in Höhe von 2.139.200 UF (ca. 27 % über Investitionsvolumen). Der letzte Verkehrswert betrug 1.800.000 UF. Insgesamt fielen für den Verkauf des Objektes Nebenkosten in Höhe von rund 78.000 UF an. Die Nebenkosten setzen sich im Wesentlichen aus Maklergebühren, Rechtsberatungskosten und Verkaufsgebühren zusammen. Hinzu kommen die aufgrund des deutlich über Buchwert liegenden Verkaufspreises anfallenden ausländischen Gewinnsteuern in Höhe von 141.000 UF. Der nach Abzug aller Kosten verbleibende Verkaufserlös beläuft sich auf rund 1.920.000 UF, der im Verhältnis zum letzten Verkehrswert zu einer positiven Differenz von rund 120.000 UF führt. Insgesamt hat die Investition eine sehr erfreuliche Gesamtverzinsung (IRR) von ca. 14% erwirtschaftet.



Felix de Amesti, Santiago de Chile, Chile

Zum Stichtag 20. April 2012 wurde nach langen Verhandlungen das 8.821 m² große Bürogebäude „85 Fleet Street“ in London verkauft. Die Vermarktungszeit von fast neun Monaten wurde maßgeblich durch die Euro- und Staatsschuldenkrise beeinflusst. In diesem Zeitraum wurden über 300 internationale Investoren um Angebote gebeten. Nach mehreren Bieterunden hat ein russischer Privatinvestor das höchste Gebot abgegeben. Der Bruttoverkaufspreis in Höhe von 70,00 Mio. GBP liegt leicht über dem letzten Verkehrswert von 68,09 Mio. GBP. Es müssen jedoch noch Mietausfallkosten in Höhe von 1,22 Mio. GBP für den 10%igen Leerstand im Objekt sowie Kosten für die vorzeitige Rückzahlung der Finanzierung in Höhe von 1,76 Mio. GBP und Verkaufsnebenkosten für Makler und Notar in Höhe von 0,39 Mio. GBP abgezogen werden. Da der Bruttoverkaufspreis unter dem zum Kündigungsstichtag (31. Mai 2011) gültigen Verkehrswert in Höhe von 74,00 Mio. GBP liegt, wurde vereinbarungsgemäß auf die Berechnung einer Verkaufsgebühr durch die TMW Pramerica Property Investment GmbH verzichtet.



Fleet Street, London, England

	Felix de Amesti, Santiago de Chile, Chile	Fleet Street, London, England
Letzter gutachterlicher Verkehrswert	1,80 Mio. UF	68,09 Mio. GBP
Verkaufspreis	2,14 Mio. UF	70,00 Mio. GBP
Verkaufsnebenkosten	0,22 Mio. UF	3,37 Mio. GBP
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	1,92 Mio. UF	66,63 Mio. GBP
Darlehensabzug	0,79 Mio. UF	40,74 Mio. GBP
Nettoerlös	1,13 Mio. UF	25,89 Mio. GBP

Mit den in 2011 bereits verkauften Objekten L'Avancée A/Créteil und 112 Street/Edmonton sind damit seit Beginn der Kündigungsperiode am 31. Mai 2011 vier Objekte bzw. rund 16% des Immobilienportfolios abverkauft. Somit verbleiben 22 Objekte mit einem Verkehrswertvolumen von rund 1 Mrd. EUR im Fonds.

Finanzierungssituation und Folgen für die kommenden Ausschüttungen

Das Fondskonzept des TMW Immobilien Weltfonds sah die weitgehende Ausschöpfung der gesetzlich möglichen Finanzierungsquote von 50% der Verkehrswerte der Immobilien vor. Die Fremdfinanzierungen waren auf ein weltweit investierendes Portfolio, die Erzielung von attraktiven Wertentwicklungen und die unterstellte Langfristigkeit des Investitionsinteresses unserer Anleger ausgerichtet, einhergehend mit der höchstmöglichen Absicherung der entsprechenden Währungsrisiken. Das Fremdkapital beläuft sich per 31. Mai 2012 auf rund 492 Mio. EUR, was einer Finanzierungsquote von 48,2 % (bezogen auf die Summe der Verkehrswerte) entspricht. Die finanzie-

renden Banken zeigten sich bisher entgegenkommend was die Abwicklung des Sondervermögens betrifft. So hat noch keine Bank von dem vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrecht im Falle der Fondsabwicklung Gebrauch gemacht. Allerdings fordern die Banken vermehrt die grundpfandrechtliche Besicherung der Kredite und/oder Teilrückzahlungen von Darlehen bei Wertreduzierungen der beliehenen Immobilien, um die ursprünglich vereinbarte oder derzeit marktübliche Finanzierungsquote auf Objektebene wieder herzustellen. Bei Objektveräußerungen erwarten die Banken darüber hinaus die Bedienung ihrer Forderungen vor einer möglichen Eigenkapitalausschüttung ("Fremdkapital vor Eigenkapital"). Auf das Portfolio des Fonds bedeutet dies, dass wir die eingehenden Erlöse aus den oben geschilderten Verkäufen zunächst zur Rückführung von Darlehen verwenden müssen. Neben der Rückführung der Darlehen der veräußerten Gebäude erwarten die Banken darüber hinaus eine Teilrückzahlung für meist hochfinanzierte Bestandsobjekte, wie man den nachfolgenden Tabellen entnehmen kann. Im Juli 2012 ist daher eine Ausschüttung an die Anleger nicht möglich.

Verkäufe vs. Darlehenstilgungen seit 31. Mai 2011 Verkäufe seit 31. Mai 2011

Objekt	Status	VKW (€)	Verkaufspreis (€)	Darlehen (€)	SUMME Verkaufskosten(€)	Verkaufserlös (€)	% fo GAV	% pf GAV (cum.)
L' Avancée A	verkauft 10/2011	17.560.000	19.650.002	9.475.000	1.242.640	8.932.362	1,4%	1,4%
112th Street	verkauft 10/2011	36.383.899	38.652.006	21.189.932	3.110.407	14.351.667	2,9%	4,4%
Felix de Amesti	verkauft 02/2012	63.357.973	75.297.430	27.940.866	8.093.403	39.263.162	5,1%	9,5%
85 Fleet Street	verkauft 04/2012	85.102.926	87.490.157	50.919.272	4.212.026	32.358.860	6,9%	16,3%
Summe						94.906.051		

Darlehenstilgungen seit 31. Mai 2011

Objekt	Grund der Rückzahlung	Tilgung in Währung	Tilgung in €	Fälligkeit
Sumatrakontor	Ablehnung der Auszahlung der Tranchen 2 und 3 wegen Fondsliquidation*	20.000.000	20.000.000	19.10.11
Fleet Street	Abwertung/ Loan to Value**	1.314.690	1.643.178	30.11.11
Qualis	Abwertung/ Loan to Value**	3.096.500	3.096.500	30.03.12
Jingumae	Abwertung/ Loan to Value**	642.400.000	6.572.315	27.04.12
Yamashita-cho	Abwertung/ Loan to Value**	720.000.000	7.366.232	27.04.12
Qualis	Vereinbarungsgemäße Tilgung von 19 Mio € in Abhängigkeit von Vermietungsstand***	19.000.000	19.000.000	30.06.12
Colonos Plaza	Abwertung/ Loan to Value**	4.565.000	3.681.066	30.06.12
Jingumae	Vereinbarungsgemäße Reduktion des LTV von 80% auf 50% ****	619.500.000	6.338.028	31.07.12
Yamashita-cho	Vereinbarungsgemäße Reduktion des LTV von 80% auf 50% ****	1.704.000.000	17.433.415	31.07.12
Crystal Tower	Abwertung/Loan to Value**	3.797.000	3.797.000	2. HJ 2012
Alle Kredite	Kosten Eintragung von Hypotheken****	2.500.000	2.500.000	2. HJ 2012
Summe			91.427.734	

Weitere Vorgehensweise

Zur Abwicklung des Sondervermögens werden wir den uns zur Verfügung stehenden Zeitrahmen bis Mai 2014 nutzen, um in Ihrem Interesse die bestmöglichen Verkaufspreise für die Fondsimmobilien zu realisieren sowie Zusatzkosten (wie Vorfälligkeitsentschädigungen) zu minimieren. Dazu überprüfen wir ständig in enger Kooperation mit den Spezialisten des Pramerica-Netzwerkes vor Ort unsere Verkaufsstrategie. Dabei sind für uns insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung:

- Entwicklung des Immobilienmarktes am jeweiligen Standort
- Prognostizierte konjunkturelle Entwicklung im Zeitverlauf
- Vermietungssituation des Objektes, Analyse und Durchführung möglicher Optimierung (Mietvertragsverlängerungen, Neuabschlüsse etc.)
- Finanzierungssituation, Lösungsmöglichkeiten der Darlehensverträge und mögliche Vorfälligkeitsentschädigungen
- Steuerliche Folgen des Desinvestments und Analyse von steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten

*) Der Darlehensvertrag für dieses Objekt (damals noch im Bau) sah zwei weitere Kredittranchen in Höhe von je 10 Mio. € vor, die im Zuge der Fertigstellung der Projektentwicklung bzw. bei Erreichen eines definierten Vermietungsstandes zur Auszahlung kommen sollten. Die Auszahlung dieser Tranchen wurde unter Verweis auf das Sonderkündigungsrecht der Bank im Falle der Liquidation des Sondervermögens TMW Immobilien Weltfonds abgelehnt.

**) Der Loan to Value ist der Quotient aus Darlehenssumme und Verkehrswert der finanzierten Immobilie. Üblicherweise wird in Kreditverträgen für diesen Quotienten ein Maximalwert definiert. Steigt im Zeitablauf der Quotient durch z.B. eine Abwertung über diesen Maximalwert, so ist der Kredit vorzeitig soweit zu tilgen, bis der Maximalwert wieder erreicht oder unterschritten wurde. Bei den hier angegebenen Objekten wurden aufgrund von Abwertungen Rückzahlungen vorgenommen, die z.T. auch Vorfälligkeitsentschädigungen auslösten.

***) Zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Abwicklung des TMW Immobilien Weltfonds stand das Objekt Qualis zu 100% leer, was für die finanzierende Bank ein erhöhtes Risiko beispielsweise im Verwertungsfalle bedeutet. Mit der Bank wurden deshalb Teilrückzahlungen in Abhängigkeit vom jeweils erzielten Vermietungsstand vereinbart.

****) Für die japanischen Objekte wurde ursprünglich ein Loan to Value (siehe **) in Höhe von 80% vereinbart. Im Zuge der Verlängerung der Darlehenslaufzeit im April 2012 wurde mit der Bank die Reduktion des Loan to Value-Quotienten auf 50% vereinbart. Dies erfordert die Teilrückzahlung des Darlehens im Juli 2012.

*****) Bei einigen Objekten erfolgte bisher keine Eintragung von Hypotheken zu Gunsten der jeweils finanzierenden Bank. Im Zuge der Abwicklung werden von den Banken mitunter Eintragungen gefordert, die die hier angegebenen Kosten auslösen würden.

Ausblick

Die bisher abgeschlossenen Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von rund 202 Mio. EUR (rund 16% der Summe der Verkehrswerte) blieben hinter den Erwartungen zurück. Diese Zahlen spiegeln allerdings nur einen Teil der gesamten Verkaufsaktivitäten wider. Im Folgenden wollen wir die bisherigen Aktivitäten, die über tatsächlich erfolgte Verkäufe hinausgehen, zusammenfassen und einen Ausblick für das Jahr 2012 geben.

Neben den bereits verkauften Objekten wurden Makler für die Vermarktung weiterer Objekte mit einem Gesamtvolumen von über 450 Mio. EUR mandatiert.

Am weitesten fortgeschritten sind die Verhandlungen über die „Arte Fabrik“ in München, deren Verkauf in den nächsten Wochen beurkundet werden soll.



Arte Fabrik, München, Deutschland

Bei mehreren Objekten hatte sich die Chance zur Verlängerung bzw. Neuabschluss von Mietverträgen ergeben. Im Interesse unserer Anleger haben wir daher die Vermarktung der Objekte für die Dauer der Mietvertragsverhandlungen zurückgestellt, da wir davon ausgehen, dass verbesserte Mietvertragsstrukturen sowohl zu höheren Verkaufspreisen führen, aber auch einen größeren Käuferkreis ansprechen werden.

Die hier dargestellte Planung ist lediglich als Momentaufnahme zu verstehen, die laufend mit dem Marktgeschehen abgeglichen und durch interne und externe Experten (Pramerica Research, Portfolio und Asset Management, beauftragte Maklerhäuser usw.) überprüft wird und somit Änderungen unterliegt. Wir bitten um Verständnis, dass wir, sofern sich Marktgegebenheiten ändern oder sich kurzfristig Chancen zur Verbesserung der Vermarktungschancen eines Objektes z.B. durch neue oder verlängerte Mietverträge ergeben, Anpassungen an der Verkaufsstrategie vornehmen werden. Dies geschieht ausschließlich in Ihrem Interesse, wobei wir im Einzelfall gezwungen sind, zwischen maximalem Preis und schneller Liquiditätsbeschaffung abzuwägen.

Ob es eine erste Substanzausschüttung im Januar 2013 geben wird, hängt maßgeblich vom Erfolg weiterer Transaktionen ab. Das derzeitige Transaktionsumfeld erscheint uns zunehmend ungünstig. Die negativen Auswirkungen der europäischen Schuldenkrise auf die Immobilienmärkte können nicht abschließend eingeschätzt werden.

Wir werden Ihnen auch weiterhin eine hohe Transparenz über unsere Aktivität bieten. Die weitere Entwicklung werden wir in unseren Monatsberichten bzw. Vertriebsmitteilungen sowie den halbjährlichen Auflösungsberichten kommunizieren.

Ihnen möchten wir an dieser Stelle für Ihr Interesse und Vertrauen danken.

Aktuelle Markteinschätzung

Bei der Abwicklung des TMW Immobilien Weltfonds – insbesondere im Hinblick auf Erfolg und Geschwindigkeit des Abverkaufs – spielt das Marktumfeld eine entscheidende Rolle. Seit Bekanntgabe der Abwicklung des TMW Immobilien Weltfonds im Mai letzten Jahres kam es aus unserer Sicht zu einer Verschlechterung der Lage auf den globalen Immobilienmärkten. Näheres hierzu haben wir für Sie im Folgenden zusammengestellt.

Weltwirtschaft

Ein nachhaltig kräftiger Aufschwung der Weltwirtschaft ist noch nicht in Sicht. Sowohl die Stimmungslage als auch die Wachstumsaussichten bewegen sich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Die Unsicherheiten sind nach wie vor ausgeprägt. Ganz wesentlich wirkt hier die ungelöste Eurokrise negativ, aber auch allgemein die dämpfende Wirkung der Konsolidierung in den Staatshaushalten und dem Privatsektor vieler entwickelter Volkswirtschaften.

Die wirtschaftliche Aktivität in den Schwellenländern wird durch die schwache Expansion in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften weiter gehemmt. Um die binnenwirtschaftlichen Antriebskräfte in den Schwellenländern zu stimulieren, wird in den kommenden Monaten wieder eine expansivere Wirtschaftspolitik verfolgt werden.

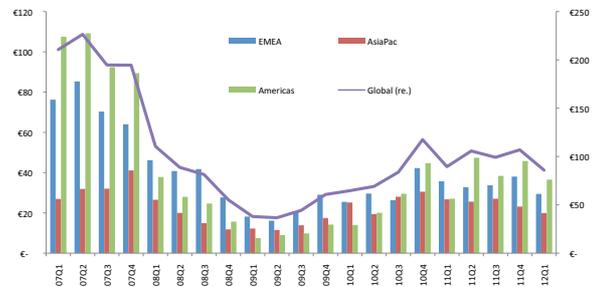
Der Zuwachs der Weltproduktion insgesamt dürfte sich im Jahr 2012 auf 3,5% abschwächen, im kommenden Jahr dürfte sie mit 4,0% wieder ähnlich hoch sein wie im vergangenen Jahr. Die fortgeschrittenen Volkswirtschaften sollten mit 1,4% in diesem bzw. 2,0% im kommenden Jahr einen im historischen Vergleich durchschnittlichen Wachstumsbeitrag leisten. Die Schwellenländer werden voraussichtlich zwar mit 5,6% im Jahr 2012 bzw. 6,0% im Jahr 2013 deutlich schneller wachsen, befinden sich aber mit den erwarteten Wachstumsraten leicht unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Globale Immobilienmärkte

Da die Nachfrage an den Mietmärkten vom volkswirtschaftlichen Umfeld beeinflusst wird, zeigt sich in vielen Märkten noch ein schwaches Wachstumsprofil. Mit der im vergangenen Jahr wieder aufgetretenen Verunsicherung wurden die mittelfristigen Wachstumsprognosen wieder abgesenkt und somit wird vor allem für die entwickelten Märkte Europas und Asiens das Mietwachstumspotenzial als sehr begrenzt eingeschätzt. In den USA, wo bisher größtenteils die Mieten seit 2009 gesunken sind und sich nicht wie in Europa und Asien zwischenzeitlich erholten, wird nun ein zyklischer Aufschwung an den Mietmärkten erwartet.

Globales Transaktionsvolumen

Die Prognose der Mietmärkte ist ein Element, welches die Liquidität der Investmentmärkte beeinflusst. So konnte in den USA über die letzten Quartale durchaus eine Tendenz der Erholung der Investmentaktivität festgestellt werden, während die Investmentaktivität in Europa und Asien seit Ende 2010 eher wieder rückläufig ist.

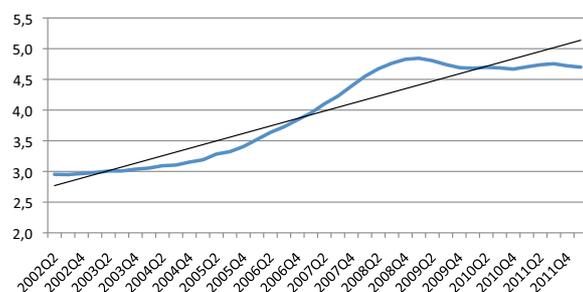


Quelle RCA, 2012

Finanzierungssituation

Seit Ausbruch der Finanzkrise ist nach wie vor zu beobachten, dass Banken sehr zurückhaltend bei der Kreditvergabe sind. Das Wachstum stagniert seit dem Jahr 2009, was die selektive Herangehensweise der Banken beim Neugeschäft widerspiegelt. Wird eine bestimmte Schwelle an Immobilien- oder Marktrisiko überschritten, wird häufig keine Finanzierung mehr gewährt.

Kreditvolumen in der Eurozone (ohne Privathaushalte)

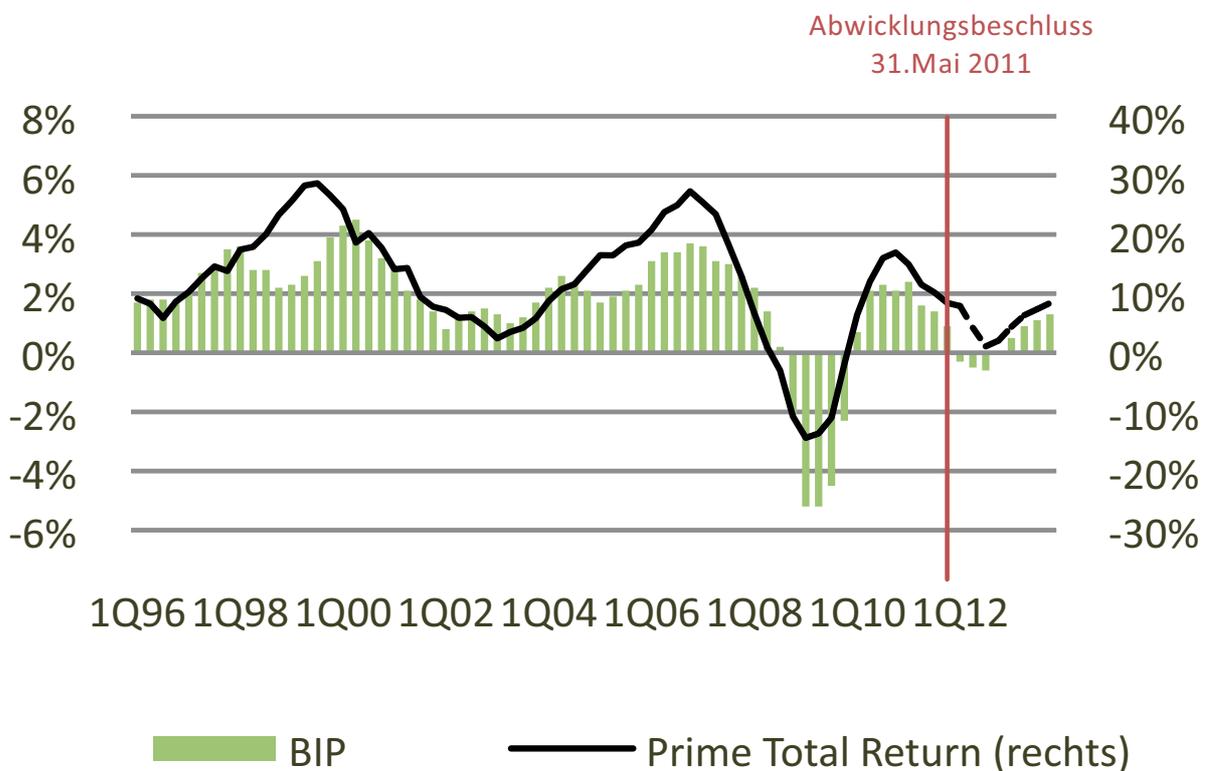


Quelle RCA, 2012

Ähnlich dem äußerst gezügelten Risikoappetit der Banken, verhält es sich mit der generellen Stimmungslage der Investoren. Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten werden hauptsächlich risikoarme „Core“-Investitionen getätigt, für die auch sehr niedrige Renditen akzeptiert werden. Da die Unsicherheit schwierig einzupreisen ist, findet in nicht „Core“-Segmenten nur ein eingeschränkter Markt statt, zu deutlich höheren Renditen.

Zudem fokussieren die Investoren verstärkt ihre Heimatmärkte, womit die Nachfrage durch grenzüberschreitende Investments stark zurückgegangen ist.

Reales BIP-Wachstum in Europa und Prime Market Total Returns mehrerer europäischer Städte



Quelle RCA, 2012

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.

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 des diesbezüglichen Immobilienstandortes abweichend ausfallen.

Stand: 30. Juni 2012 (sofern nicht anders im Text angegeben)

Der Name Pramerica, das Pramerica Logo und das Pramerica Rock Symbol sind urheberrechtlich geschützte Marken von Prudential Financial, Inc. und deren Tochtergesellschaften und dürfen nicht ohne schriftliche Erlaubnis des Eigentümers verwendet werden. Prudential Financial, Inc. USA gehört nicht zum Unternehmensverbund Prudential plc., der seinen Hauptsitz in Großbritannien hat.

Impressum

Herausgeber:
TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

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

Reference Number:
SDAR-8VVCJ6

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

vertrieb@weltfonds.de
www.weltfonds.de

