TMW Immobilien Weltfonds

3. Abwicklungsreport zum 31. Dezember 2012

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Pramerica

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 31. Dezember 2012 geben.

Durchgeführte Verkäufe in den letzten sechs Monaten

Innerhalb der letzten sechs Monate konnten wir für das Sondervermögen drei weitere Verkäufe mit einem Verkehrswertvolumen (Stand 31. Dezember 2012) von ca. 132,3 Mio. EUR realisieren, dies entspricht rund 10,6 % des Verkehrswert- bzw. Buchwertvolumens per Auflösungsbeschluss am 31. Mai 2011.

Darüber hinaus konnten die Verkäufe vier weiterer Objekte mit einem Verkehrswertvolumen per 31. Dezember 2012 von insgesamt 125,6 Mio. EUR (dies entspricht weiteren rund 10,1 % des Verkehrswert- bzw. Buchwertvolumens zum 31. Mai 2011) beurkundet werden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. die Zahlung des Kaufpreises wird für das erste bzw. zweite Quartal 2013 erwartet.

Zu den Verkäufen im Einzelnen

Verkauf des Gebäudekomplexes „Orbital Sciences Campus", Dulles, USA

Am 29. November 2012 konnten die drei Bürogebäude für 85,6 Mio. USD verkauft werden. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert (29. April 2012) lag bei 90,5 Mio. USD.

Der Gebäudekomplex „Orbital Sciences Campus" besteht aus drei modernen, multifunktionalen Büroimmobilien. Die Gebäude befinden sich unweit des Dulles International Airports im Großraum Washington D.C. Die Objekte wurden im Jahr 2001 fertiggestellt und verfügen über insgesamt 31.330 m² Nutzfläche sowie 1.402 Stellplätze. Der Mietvertrag mit der Orbital Sciences Corporation konnte unlängst bis zum Jahre 2023 verlängert werden. Die Orbital Sciences Corporation ist eines der weltweit führenden Unternehmen auf dem Gebiet der Raumfahrttechnik und Satellitenherstellung.

Die Verkaufsnebenkosten belaufen sich auf rund 0,7 Mio. USD zuzüglich einer Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens in Höhe von rund13,0 Mio. USD.

„Orbital Sciences Campus", Dulles, USA

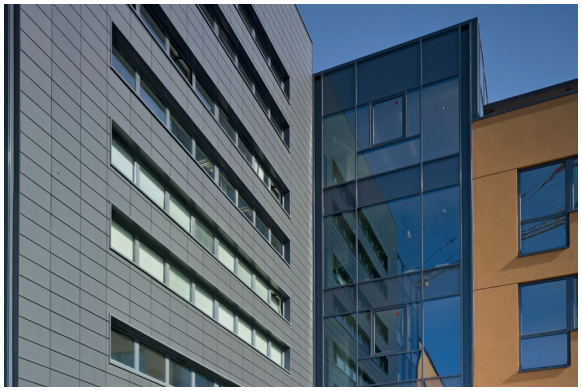
Die Entschädigung bemisst sich an dem Zinsunterschied zwischen dem vereinbarten Darlehenszins in Höhe von 5,75 % mit dem derzeitig sehr viel niedrigeren Marktzins in Höhe von ca. 1,35 % bis Ende der Darlehenslaufzeit im November 2017. Aufgrund der langen Restlaufzeit des Darlehens lässt sich nur ein geringer Teil der Vorfälligkeitsentschädigungen durch einen späteren Verkauf einsparen (Anteil pro Jahr ca. 2,6 Mio. USD). Die ersparte Vorfälligkeitsentschädigungen von z. B. einem Jahr wäre bereits aufgebraucht, wenn sich der Verkaufspreis durch Marktveränderungen oder der dann kürzeren Mietvertragsrestlaufzeit nur um 3 % verändert. Wegen diesem Risiko und der nach wie vor unsicheren wirtschaftlichen Situation in den USA hat sich das Management für den Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt entschieden.

Verkauf des Objekts „L'Avancée B", Créteil, Frankreich

Am 21. Dezember 2012 konnte das Büroobjekt „L'Avancée B" in Frankreich für 15,2 Mio. EUR verkauft werden. Der letzte gutachterlich festgestellte Verkehrswert lag zum Verkaufszeitpunkt bei 15,8 Mio. EUR.

Die Büroimmobilie „L'Avancée B" liegt im Pariser Vorort Créteil, etwa 13 km südöstlich vom Stadtzentrum entfernt. Das Bürogebäude befindet sich in exponierter Lage des „Europarks", dem etablierten Bürozentrum von Créteil. Im Oktober 2012 wurde zusätzlich eine weitere Fläche von 414 m² langfristig an ein französisches Ingenieurbüro vermietet. Mit dieser Vermietung war das Gebäude zum Verkaufszeitpunkt zu 91,7 % an fünf Mieter vermietet.

Erfreulicherweise konnte der Verkehrswert im Zuge des Verkaufs nahezu erreicht werden, allerdings musste für den Leerstand eine 18-monatige Mietgarantie gewährt werden. Die Verkaufsnebenkosten belaufen sich auf insgesamt rund 0,3 Mio. EUR.



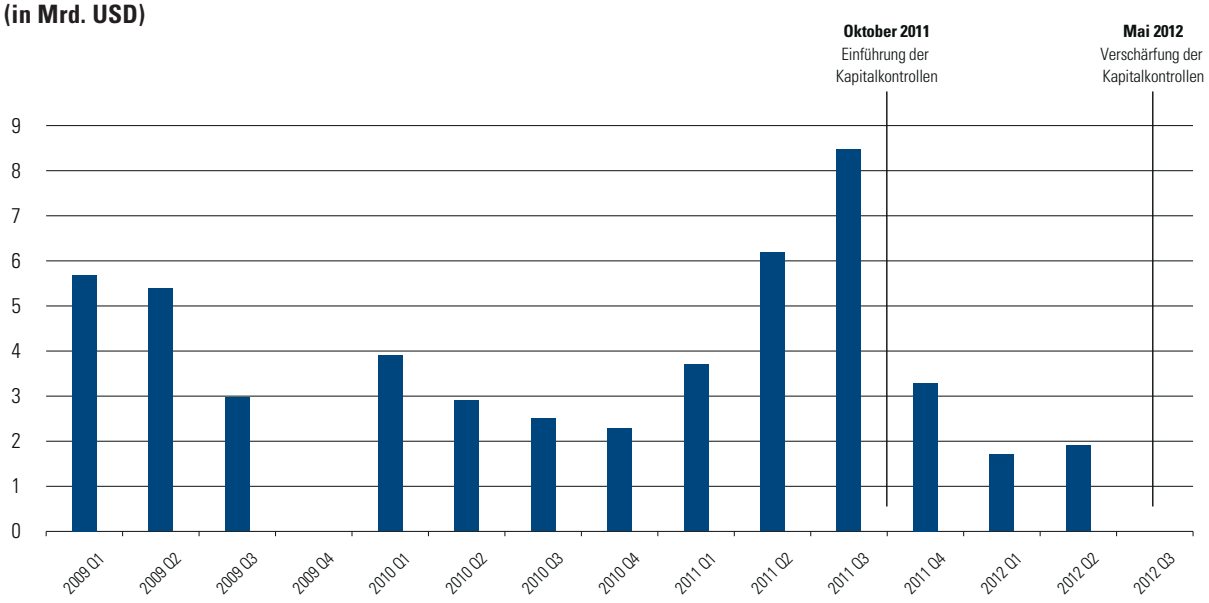
„L'Avancée B", Créteil, Frankreich

Verkauf der Gesellschaft „Sociedad de Inversiones Inmobiliarias del Puerto S.A." („SIIPSA"), Eigentümerin des Objekts „Colonos Plaza", Buenos Aires, Argentinien

Am 28. Dezember 2012 konnten die Anteile an der argentinischen Beteiligungsgesellschaft „SIIPSA" verkauft werden. Mit dem Verkauf der Anteile wurde auch das Objekt „Colonos Plaza" an den Käufer übertragen.

Der Verkaufspreis für das Objekt bzw. die Anteile liegt mit 40,3 Mio. USD deutlich unter dem derzeitigen Verkehrswert. Maßgeblich für diesen hohen Abschlag sind negative politische und wirtschaftliche Entwicklungen in Argentinien, insbesondere aber die neuen, rigiden Devisenbeschränkungen. Dies spiegelt sich auch in der stark rückläufigen Entwicklung ausländischer Direktinvestitionen in Argentinien wider, wie die folgende Abbildung zeigt:

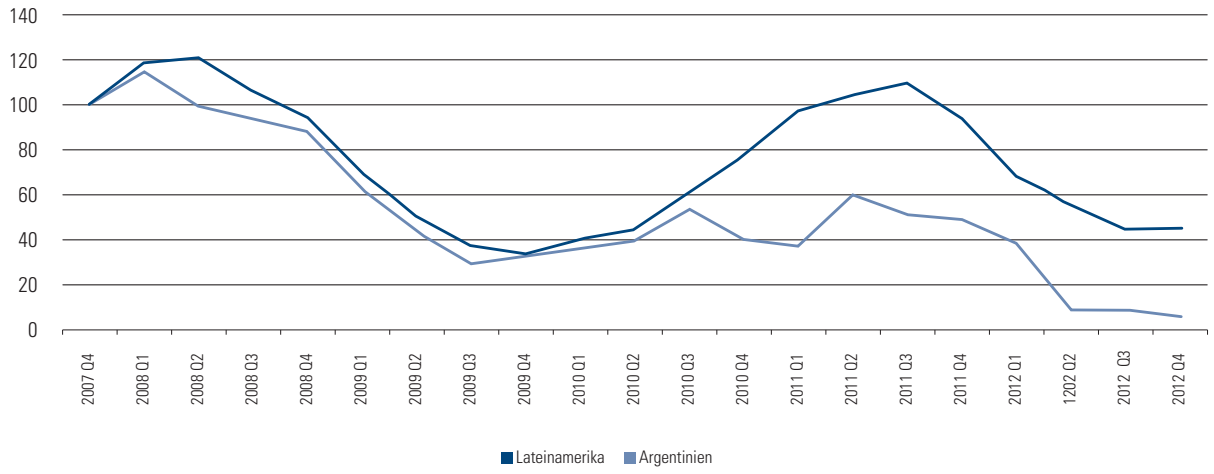
Ausländische Direktinvestitionen in Argentinien (in Mrd. USD)



Quelle: The Institute Of International Finance (IIF), Pramerica, 2013.

Die Transaktionstätigkeit in Argentinien ist entsprechend der lateinamerikanischen und aufgrund der weltweiten Rezession auch insgesamt deutlich zurückgegangen. Entgegen der Erholungstendenz in Lateinamerika in den Jahren danach, konnte sich der Markt in Argentinien jedoch nur stabilisieren.

Immobilien Transaktionsvolumen in Argentinien und Lateinamerika insgesamt (Rollierende Summe über vier Quartale, Index Q4 2007=100)



Quelle: Real Capital Analytics (RCA), Pramerica, 2013.

Schließlich zeigt sich über die vergangenen Quartale, dass aufgrund der Investitionsunsicherheiten durch ein verschlechtertes politisches Umfeld für den Markt mittlerweile kaum noch Liquidität zur Verfügung steht und sogar einheimische Investoren sehr zurückhaltend sind.

Die weiterhin schlechten Prognosen für Argentiniens Wirtschaft, die zunehmenden Restriktionen im Kapitaltransfer bzw. beim Kauf von Devisen sowie Maßnahmen wie die Verstaatlichung des spanischen Ölkonzerns „Repsol S.A." sprechen für einen schnellstmöglichen Ausstieg aus den argentinischen Investmentanlagen. Vor diesem Hintergrund ist der Verkauf der Immobilie nach einer Vermarktungsdauer von über einem Jahr zu USD in Verbindung mit der Zahlung des Kaufpreises für die Anteile an der lokalen Beteiligung direkt an den Fonds – wenn auch zu erheblichen Abschlägen – insgesamt positiv zu werten.

Die Nettomittelrückflüsse belaufen sich nach Abzug von Verkaufsnebenkosten sowie Rückzahlung der Fremdfinanzierung auf rund 7,8 Mio. USD.

„Colonos Plaza", Buenos Aires, Argentinien

Verkäufe der letzten sechs Monate im Überblick

	Orbital Sciences Campus, Dulles, USA	L'Avancée B, Créteil, Frankreich	Colonos Plaza, Buenos Aires, Argentinien
Letzter gutachterlicher Verkehrswert	90,50 Mio. USD	15,75 Mio. EUR	64,24 Mio. USD
Verkaufspreis	85,60 Mio. USD	15,18 Mio. EUR	40,30 Mio. USD
Verkaufsnebenkosten	13,66 Mio. USD [1]	0,27 Mio. EUR	0,35 Mio. USD
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	71,94 Mio. USD	14,91 Mio. EUR	39,95 Mio. USD
Darlehensabzug	58,82 Mio. USD	7,88 Mio. EUR	32,12 Mio. USD
Nettoerlös	13,12 Mio. USD	6,75 Mio. EUR [2]	7,83 Mio. USD

Mit den im Jahr 2011 und im ersten Halbjahr 2012 bereits verkauften Objekten „L´Avancée A", „112th Street", „Felix de Amesti" und „85 Fleet Street" sind damit seit dem Beginn der Liquidation des TMW Immobilien Weltfonds am 31. Mai 2011 sieben Objekte bzw. rund 25,7 % des Immobilienportfolios [3] verkauft worden.

Damit verbleiben 19 Objekte mit einem Verkehrswertvolumen per 31. Dezember 2012 von rund 817,8 Mio. EUR im Fonds. Nach dem Abzug der bereits beurkundeten Verkäufe verblieben noch 15 Objekte bzw. 692,2 Mio. EUR im Fonds.

Finanzierungssituation und Folgen für die kommenden Ausschüttungen

Das Fondskonzept des TMW Immobilien Weltfonds sah die weitgehende Ausschöpfung des gesetzlich möglichen Finanzierungsgrades von bis zu 50 % der Verkehrswerte der Immobilien vor. Unsere Finanzierungspolitik war 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 Finanzierungsportfolio beläuft sich per 2. Januar 2013 auf 348,7 Mio. EUR, was einer Finanzierungsquote von 42,6 % (bezogen auf die Summe der Verkehrswerte per 2. Januar 2013) entspricht.

Die finanzierenden 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 weiterhin eine grundpfandrechtliche Besicherung der Kredite und/oder Teilrückzahlungen von Darlehen bei Wertreduzierungen der beliehenen Immobilien, um die ursprünglich vereinbarte oder derzeit marktübliche Finanzierungsquote auf der Objektebene wiederherzustellen. Bei Objektveräußerungen erwarten die Banken darüber hinaus die Bedienung ihrer Forderungen vor einer möglichen Eigenkapitalausschüttung („Fremdkapital vor Eigenkapital"). Auf das Portfolio des Fonds betrachtet bedeutet dies, dass wir die eingehenden Verkaufserlöse aus den oben geschilderten Verkäufen zunächst insbesondere zur (Teil-)Rückführung von Darlehen – vollständig für die veräußerten Gebäude sowie teilweise für einige (meist hochfinanzierte) Bestandsobjekte – verwenden mussten. Ferner muss Vorsorge für die Rückzahlung von Krediten getroffen werden, die in den nächsten Monaten fällig werden, sofern keine Verlängerung der Kreditlaufzeit möglich sein sollte.

Im Januar 2013 ist daher eine Substanzausschüttung für den TMW Immobilien Weltfonds nicht möglich. Per 9. Januar 2013 erfolgte eine reine Ertragsausschüttung in Höhe von 0,26 EUR je Anteil.

1 Inklusive Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von ca. 13,0 Mio. USD wegen vorzeitiger Rückzahlung der Objektfinanzierung
2 Neben Verkaufskosten sind hiervon bereits eine Mietgarantie für Leerstand (18 Monate) sowie Verrechnungen von Mieten und Betriebskosten abgezogen.
3 Prozentzahl auf Basis des Verkehrs- und Buchwertvolumens per 31. Mai 2011

Ausblick

Verkaufsplan 2013

Im ersten Quartal 2013 werden wir kurzfristig mit der Vermarktung weiterer vier Objekte mit einem Gesamtvolumen von 129,6 Mio. EUR beginnen.

Für alle übrigen Objekte wird der Verkaufsprozess noch im Jahr 2013 gestartet. Hierbei handelt es sich insbesondere um Objekte, die hinsichtlich des Vermietungsstandes und der Mietvertragsstrukturen noch Optimierungschancen bieten, die wir durch aktives Asset Management im Vorfeld einer Vermarktung nutzen möchten.

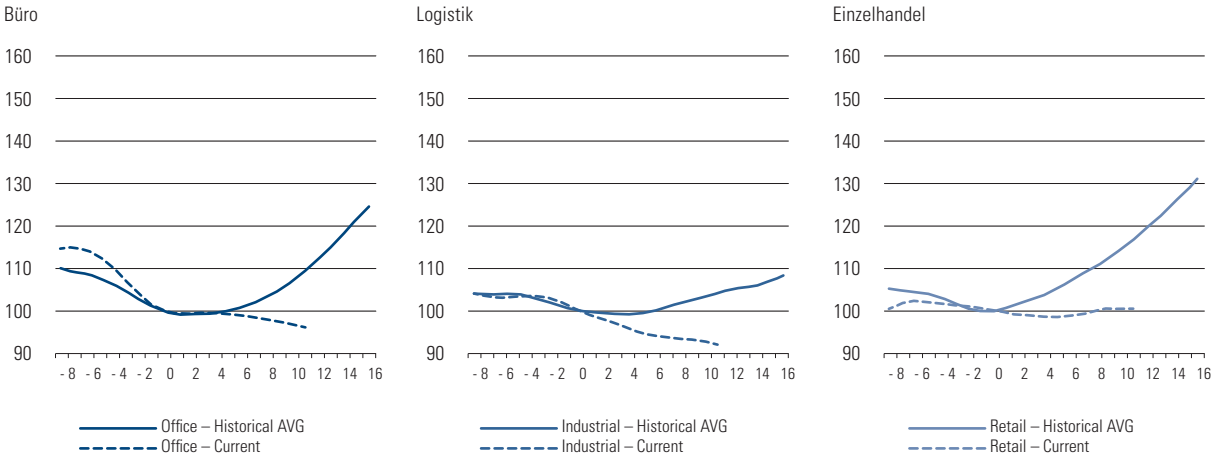
Entwicklung der Immobilienmärkte und Auswirkungen auf geplante Verkäufe

Wir müssen leider feststellen, dass sich das Umfeld für Verkäufe aufgrund der sich abschwächenden wirtschaftlichen Entwicklung und der gravierenden Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung von Transaktionen weiterhin verschlechtert hat. Bei den Wertfortschreibungen erwarten wir deshalb nach wie vor erheblichen Anpassungsbedarf an die aktuellen Marktverhältnisse. Das derzeitige Transaktionsumfeld erscheint uns daher zunehmend ungünstig.

Besonders problematisch stellt sich die Lage insbesondere für die TMW Immobilien Weltfonds Investments in den Niederlanden, Portugal und Italien dar, aber auch in Frankreich deuten sich erste negative Entwicklungen an. Hinzu kommt, dass die TMW Immobilien Weltfonds Investments in diesen Märkten entweder bereits signifikante Leerstände aufweisen oder aufgrund auslaufender Mietverträge zunehmend Vakanzen drohen. Diese Kombination kann dazu führen, dass Objekte in diesen illiquiden Märkten derzeit nur sehr schwierig zu vermarkten sind. Um das Ziel des Abverkaufs aller Investments bis Mai 2014 realisieren zu können, kommt dem Asset Management besondere Bedeutung zu. Das Objekt „Eastview – Porte de Bagnolet“ im Pariser Osten beispielsweise konnte bisher nicht vermietet werden und steht mit 26.000 m² derzeit vollständig leer. Der erfolgreiche Verkauf dieses Objekts hängt maßgeblich von der Vermietung dieser Flächen noch innerhalb der Abwicklungsfrist ab.

Die Verschlechterung der Märkte insbesondere in Europa ist eine Folge der Finanz- und Eurokrise. Das Pramerica Real Estate Investors Research hat deswegen die Immobilienmarktentwicklung in Europa anhand historischer Mietpreiszyklen für die Sektoren Büro, Einzelhandel und Logistik genauer untersucht: In der folgenden Abbildung beschreiben die durchgezogenen Linien jeweils drei historische Zyklen im Zeitablauf (hier in Quartalen). Ab dem Tiefpunkt ist dargestellt, wie schnell es zu einer Erholung kam. Die gestrichelten Linien beschreiben jeweils den aktuellen Zyklus je Sektor (historische und aktuelle Zyklen sind jeweils beim Tiefpunkt übereinander gelegt). Dabei wird deutlich, dass es nach dem Tiefpunkt im Jahr 2009 nicht wie bei historischen Zyklen zu einer Erholung, sondern – nach einer nur leichten Erholung – sogar zu einem weiteren Rückgang der realen Mieten kam.

Entwicklung der realen Mieten im Vergleich historischer Zyklen (Index Tiefststand = 100, aktueller Zyklustiefststand Q3 2009)

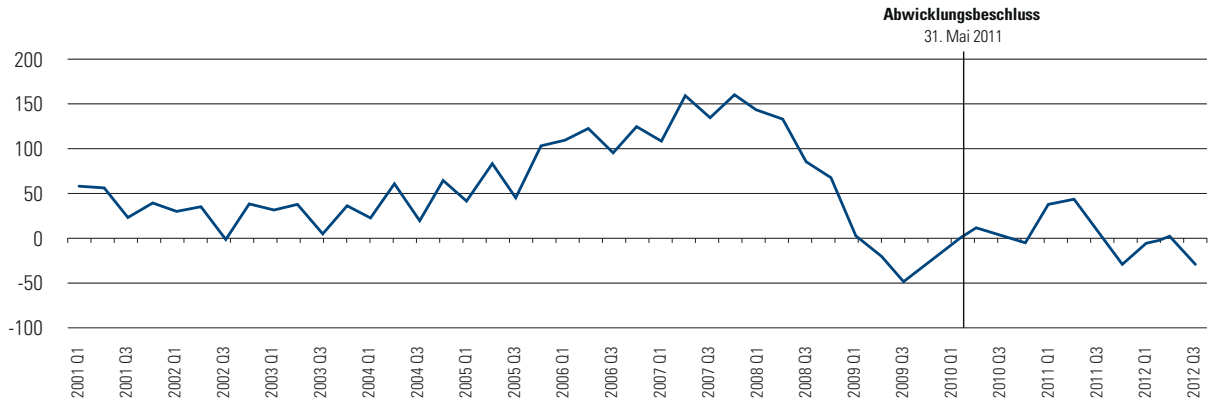


Quelle: Cushman&Wakefield, Pramerica 2013.

In dieser Phase einer langsamen und unsicheren Erholung bleiben Investoren sehr zurückhaltend und fokussieren Prime Objekte in liquiden Märkten.

Darüber hinaus ist die Kreditvergabe in Europa seit Ausbruch der Finanzkrise stark zurückgegangen. Dies erfolgte zunächst aufgrund der restriktiven Haltung der Banken, aber in den letzten Jahren auch zunehmend aufgrund mangelnder Nachfrage vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Unsicherheit. Für den Immobiliensektor gilt noch immer die restriktive Haltung der Banken, da die Kreditbücher nach wie vor nicht ausreichend von problematischen Altbeständen bereinigt wurden. Dies erhöht den Druck auf die Immobilienpreise, vor allem bei Objekten, die Leerstände oder andere Probleme aufweisen:

Netto Kreditvergabe von Banken im Euroraum (in Mrd. EUR pro Quartal)



Quelle: Europäische Zentralbank (EZB), Pramerica, 2013.

Die weiterhin zu erwartenden negativen Auswirkungen der europäischen Schuldenkrise auf die Immobilienmärkte können abschließend nicht eingeschätzt werden, allerdings ist eine signifikante Erholung der Märkte innerhalb zur Verfügung stehenden Zeitfensters von nunmehr noch rund 15 Monaten für die Abwicklung des TMW Immobilien Weltfonds aus heutiger Sicht sehr unwahrscheinlich.

Zukünftige Substanzausschüttungen

Ob es eine Substanzausschüttung im Juli 2013 geben wird, hängt maßgeblich vom Erfolg weiterer Transaktionen und dem Ausmaß vorzeitiger Darlehensrückführungen ab.

Wir werden Ihnen auch weiterhin eine umfangreiche Transparenz über unsere Aktivitäten 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.

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 dem diesbezüglichen Immobilienstandort abweichend ausfallen.

Stand: 31. Dezember 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

Reference Number:
KMIH-948M9L

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

vertrieb@weltfonds.de
www.weltfonds.de

rock-solid eco-smart™

Pramerica