



# **TMW Immobilien Weltfonds**

## **1. Abwicklungsreport**

Stand: 1. Dezember 2011

**TMW Pramerica Property Investment GmbH**



**Pramerica**

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

mit diesem Bericht möchten wir Ihnen ab sofort in vierteljährlichem Turnus einen Überblick über den Status Quo der Abwicklung des Immobilien-Sondervermögens TMW Immobilien Weltfonds geben. Unser oberstes Anliegen ist es dabei, Sie transparent und nachvollziehbar zu informieren. Wir freuen uns daher auf konstruktiv-kritisches Feedback Ihrerseits und werden Anregungen im Sinne einer laufenden Optimierung des Berichts gerne aufgreifen.

### Durchgeführte Verkäufe in den ersten 180 Tagen seit Kündigung

Innerhalb der letzten sechs Monate konnten wir für das Sondervermögen bereits zwei Verkäufe realisieren. Dabei handelt es sich um die Gebäude "L'Avancée A" in Créteil, Paris und 112th Street, Edmonton, Kanada. Käufer waren jeweils institutionelle Investoren. Beide Objekte konnten deutlich über dem zuletzt gutachterlich festgestellten Verkehrswert veräußert werden. Die Erlöse haben wir zur Tilgung vorhandener Darlehen verwendet bzw. sind zum Teil noch bis zur Feststellung der kanadischen Gewinnsteuern im Ausland hinterlegt.

Damit sind seit Beginn der Kündigungsperiode am 31. Mai 2011 rund 4% des Immobilienportfolios abverkauft. Somit verbleiben 24 Objekte mit einem Verkehrswertvolumen von rund 1,214 Mrd. € 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 ausgerichtet auf ein weltweit investierendes Portfolio, die Erzielung von attraktiven Wertentwicklungen und die unterstellte Langfristigkeit des Investitionsinteresses unserer Anleger, einhergehend mit der höchstmöglichen Absicherung der entsprechenden Währungsrisiken. Das Finanzierungsportfolio beläuft sich derzeit zum 31. Oktober 2011 auf rund 587 Mio. €, was einer Finanzierungsquote von

47,4 % (bezogen auf die Summe der Verkehrswerte) entspricht. Die finanzierenden Banken zeigten sich entgegenkommend was die Abwicklung des Sondervermögens betrifft. So hat noch keine Bank von dem vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrecht der Finanzierungen im Falle der Fondsabwicklung Gebrauch gemacht. Allerdings fordern die Banken vermehrt grundpfandrechtliche Besicherungen der Kredite und/oder Teilrückzahlungen von Darlehen bei Wertreduzierungen der beliebigen Immobilien, um die ursprünglich vereinbarte oder derzeit marktübliche Finanzierungsquote auf 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 Rückführung von Darlehen - vollständig für die veräußerten Gebäude, sowie teilweise für einige (meist hochfinanzierte) Bestandsobjekte - verwenden mussten und müssen. Im Januar 2012 ist daher noch keine Substanzausschüttung für den TMW Immobilien Weltfonds möglich.

### Weitere Vorgehensweise und Ausblick

Zur Abwicklung des Sondervermögens wollen wir den uns zur Verfügung stehenden dreijährigen Zeitrahmen nutzen, um in Ihrem Interesse die bestmöglichen Verkaufspreise für die Fondsimmobilen sowie geringe Zusatzkosten (wie Vorfälligkeitsentschädigungen) zu realisieren. Deshalb haben wir in den vergangenen Monaten in enger Kooperation mit den Spezialisten des Pramerica-Netzwerkes vor Ort eine Verkaufsstrategie entwickelt. Dabei waren für uns folgende Aspekte von Bedeutung:

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

|                                  | 112 th Street, Edmonton, Kanada | L'Avancée A, Créteil, Frankreich |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| letzter Gutachterl. Verkehrswert | 46,45 Mio. CAD                  | 17,56 Mio. EUR                   |
| Verkaufspreis                    | 49,25 Mio. CAD                  | 19,65 Mio. EUR                   |
| Verkaufsnebenkosten              | 4,52 Mio. CAD                   | 1,32 Mio. EUR                    |
| Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten | 44,73 Mio. CAD                  | 18,33 Mio. EUR                   |

Sicherlich blieben die bisher abgeschlossenen Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von rund 50 Mio. € (rund 4% der Summe der Verkehrswerte) hinter den Erwartungen zurück. Diese Zahlen spiegeln allerdings nur einen kleinen Teil der Verkaufstätigkeiten insgesamt wieder. 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 im Rahmen einer Ausschreibung ausgewählt und mandatiert. Somit wurden - gemessen an den Verkehrswerten - mehr als 1/3 der Objekte für einen Verkauf identifiziert und vorbereitet.

- Bei drei der oben genannten Objekte (Gesamtvolumen rund 190 Mio. €) hat sich kurzfristig die Chance zur Verlängerung bzw. zum 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, aber auch zu einer breiteren, potentiellen Käuferschicht führen können.
- Zwei Objekte befinden sich in Vorbereitung für eine Anfang 2012 geplante Vermarktung. Für beide Objekte werden derzeit parallel die Verkaufsunterlagen (Infopaket) zusammengestellt und soweit erforderlich Renovierungsmaßnahmen abgeschlossen.

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 Anpassungen an der Verkaufsstrategie vornehmen werden, sofern sich Marktgegebenheiten ändern oder sich kurzfristig Chancen zur Verbesse-

rung der Vermarktungschancen eines Objektes z.B. durch neue oder verlängerte Mietverträge ergeben. Dies geschieht ausschließlich im Interesse unserer Anleger, wobei wir im Einzelfall gezwungen sind, zwischen maximalem Preis und schneller Liquiditätsbeschaffung abzuwägen.

Nach Abwicklung dieser Transaktionen sollten wir im Juli 2012 in der Lage sein, die erste Substanzausschüttung vorzunehmen, wobei die Höhe von den eventuell erforderlichen Rückstellungen für Kreditrückführungen abhängt. Das derzeitige Transaktionsumfeld erscheint uns dafür noch günstig. Abzuwarten bleiben die Auswirkungen der europäischen Schuldenkrise auf die Immobilienmärkte, deren Einfluss nicht abschließend eingeschätzt werden kann.

### **Ausschüttungsergebnis für den 11. Januar 2012**

Ungeachtet der vorgesehenen Abwicklung erwies sich die Fondssubstanz als äußerst rentabel. Die laufende Ausschüttung des Sondervermögens konnte von € 2,00 je Anteil im Vorjahr auf € 2,30 je Anteil gesteigert werden. Das entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4,8 % und einem Gesamtausschüttungsvolumen in Höhe von 34,7 Mio. EUR.

Der steuerfreie Anteil an der Ausschüttung liegt im Januar 2012 für Anleger im Privatvermögen bei 62,8%.

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Abwicklung des Sondervermögens keine Wiederanlage der Ausschüttung vorgenommen werden kann. Von Seiten der Kapitalanlagegesellschaft erfolgt ausschließlich eine Barausschüttung.

Wir werden Ihnen auch weiterhin eine umfangreiche Transparenz über unsere Aktivität bieten. Die weitere Entwicklung werden wir in unseren Monatsberichten, bzw. Vertriebsmitteilungen sowie den vierteljährlichen 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. Reference Number:USCZ-8H-CB9X