

TMW Immobilien Weltfonds



4. Abwicklungsreport zum 30. Juni 2013

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 2013 geben.

Durchgeführte Verkäufe in den letzten sechs Monaten

Innerhalb der letzten sechs Monate konnten wir für das Sondervermögen vier weitere Verkäufe mit einem Volumen von 123,8 Mio. EUR¹ realisieren, dies entspricht 9,9 % des Verkehrswert- bzw. Buchwertvolumens per Auflösungsbeschluss am 31. Mai 2011.

Darüber hinaus konnten die Verkäufe zweier weiterer Objekte mit einem Volumen von insgesamt 123,7 Mio. EUR¹ (dies entspricht weiteren 9,9 % 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 dritte Quartal 2013 erwartet.

Zu den Verkäufen im Einzelnen

Verkauf des gemischt genutzten Objekts „Jingumae“, Tokio, Japan

Am 31. Januar 2013 wurde die gemischt genutzte Immobilie „Jingumae“ in Tokio, Japan für 1,45 Mrd. JPY verkauft. Der Verkaufspreis lag rund 9,9 % unter dem letzten, im Rahmen einer Sonderbewertung vom 15. Januar 2013 ermittelten Verkehrswert in Höhe von rund 1,61 Mrd. JPY. Die Sonderbewertung wurde aufgrund neuer Erkenntnisse, die im Zuge der Vermarktung der Immobilie gewonnen wurden, notwendig.



¹ Mit dem Devisenkurs vom 30.06.2013 bewertet.

² Wenn ein Darlehen mit einer festen Laufzeit bzw. einer Zinsbindung vorzeitig abgelöst wird, steht der Bank ein Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung zu, die in der Regel auch den entgangenen Gewinn umfasst. Die genaue Bemessung richtet sich nach dem jeweils anwendbaren Recht. Aber auch nach deutschem Recht gilt, dass die Vorfälligkeitsentschädigung auch den entgangenen Gewinn umfasst, wie seit vielen Jahren durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch hinsichtlich der konkreten Berechnung im Einzelnen festgelegt.

Zum Objekt:

Die gemischt genutzte Immobilie „Jingumae“ war seit 2008 im Bestand des Fonds. Das Gebäude befindet sich in der Nähe eines der teuersten Einzelhandelsstandorte Tokios und profitiert von der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Insgesamt verfügt das Gebäude über 733 m², davon werden 484 m² für Einzelhandelsflächen genutzt. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich Wohneinheiten. Die Vermietungsquote betrug zum Zeitpunkt des Verkaufs 90 %.

Verkauf des Fachmarktzentrums „Rolling Acres Plaza“, The Villages, Florida, USA

Am 26. April 2013 wurde das Power-Center (Fachmarktzentrum) „Rolling Acres Plaza“ in Florida für 31,8 Mio. USD verkauft. Der Verkaufspreis lag 3,9 % über dem letzten gutachterlich ermittelten Verkehrswert in Höhe von 30,6 Mio. USD. Das Objekt war mit einem Darlehen in Höhe von 26,5 Mio. USD finanziert. Um eine Vorfälligkeitsentschädigung² in Höhe von ca. 5 Mio. USD zu vermeiden, wurde im Bieterverfahren ein Kaufinteressent ausgewählt, der bereit war, das bestehende Darlehen zu übernehmen.



Zum Objekt:

Das 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. Das Center war zum Verkaufstag zu 96 % an 18 Mieter vermietet. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge für diese Flächen betrug ca. 3,5 Jahre, zuzüglich entsprechender Verlängerungsoptionen. Die Mietflächen verfügen über einen mieterspezifisch abgestimmten, guten Ausstattungsstandard. Zum Power-Center gehören 1.037 oberirdische Parkplätze.

Verkauf der gemischt genutzten Immobilie „Arte Fabrik“, München, Deutschland

Am 31. Mai 2013 wurde die gemischt genutzte Immobilie „Arte Fabrik“ in München für rund 39,7 Mio. EUR knapp unter dem Verkehrswert in Höhe von 41,0 Mio. EUR verkauft. Der Verkauf des Objekts wurde bereits im August 2012 beurkundet. Wie zahlreiche Medien berichteten, musste in München-Schwabing in der Nacht vom 28. auf den 29. August eine fünf Zentner schwere Fliegerbombe aus dem Zweiten Weltkrieg gesprengt werden. Noch vor Übergabe an den Käufer sind am Objekt durch die kontrollierte Sprengung dieser Fliegerbombe in unmittelbarer Nähe nicht unerhebliche Schäden entstanden.

Zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs war die Schadensbeseitigung noch nicht vollständig abgeschlossen. Dennoch erfolgte die Übergabe bereits am 31. Mai 2013. Für die verbleibenden Reparaturen wurden dem Käufer Einbehalte in Höhe von rund 1,6 Mio. EUR zugestanden, die erst nach Abschluss der Arbeiten zur Auszahlung kommen. Die Verkaufsnebenkosten betragen rund 0,5 Mio. EUR.



Zum Objekt:

Das multifunktionale Bürogebäude „Arte Fabrik“ liegt in der Franzstraße/Feilitzschstraße im Münchner Stadtteil Schwabing. Das Bauvorhaben wurde Ende 2005 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 11.092 m² 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 einigen Gebäudebereichen überdurchschnittliche Deckenhöhen aufweisen. Das Objekt ist zu fast 100 % an neun Mieter u. a. aus den Bereichen Film, Kino, Wellness und Fitness, Gastronomie sowie Einzelhandel und die Stadt München mit einer Kindertagesstätte vermietet. Das Unternehmen Constantin Film AG hat seinen Hauptsitz im Objekt.

Verkauf des Büroobjekts „Karlstraße“, Frankfurt am Main, Deutschland

Am 19. Juni 2013 ist das Bürogebäude „Karlstraße“ in Frankfurt am Main für rund 45,2 Mio. EUR deutlich über dem letzten Verkehrswert in Höhe von 43,3 Mio. EUR veräußert worden. Der Verkauf des Objekts wurde bereits im Dezember 2012 beurkundet. Die Übergabe erfolgte vereinbarungsgemäß erst nach Erfüllung aller kaufvertraglichen Bedingungen. Die Verkaufsnebenkosten betragen rund 0,9 Mio. EUR.



Zum Objekt:

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. Es verfügt über eine Nutzfläche von 16.131 m² und 49 Stellplätze. 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 war zum Tag des Verkaufs zu 100 % an fünf Mieter vermietet. Der Hauptmieter (knapp 90 % der Mieteinnahmen) ist die Deutsche Bahn AG. Die Bunkerflächen sind an die 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 einen Supermarkt bis 2019 und die Gastronomiefläche an der Kopfseite des Objekts ist bis 2015 an einen Cafébetreiber vermietet.

Bereits im September 2012 konnte der Mietvertrag mit der Deutsche Bahn AG auf insgesamt rund zehn Jahre Restlaufzeit verlängert werden. Dieser Verhandlungserfolg hat maßgeblich zu diesem Verkaufsergebnis beigetragen.

Verkäufe der letzten sechs Monate im Überblick

Mit den in 2011 und 2012 bereits verkauften Objekten sind seit Beginn der Liquidation des TMW Immobilien Weltfonds am 31. Mai 2011 elf Objekte bzw. rund 36,6 % des Immobilienportfolios¹ verkauft worden.

	„Jingumae“	„Rolling Acres Plaza“	„Arte Fabrik“	„Karlstraße“
Letzter gutachterlicher Verkehrswert	1,61 Mrd. JPY	30,60 Mio. USD	41,00 Mio. EUR	43,25 Mio. EUR
Verkaufspreis	1,45 Mrd. JPY	31,79 Mio. USD	39,66 Mio. EUR	45,17 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,04 Mrd. JPY	0,69 Mio. USD	0,48 Mio. EUR	0,85 Mio. EUR
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	1,41 Mrd. JPY	31,10 Mio. USD	39,18 Mio. EUR	44,32 Mio. EUR
Darlehensabzug	1,03 Mrd. JPY	26,37 Mio. USD ²	24,00 Mio. EUR	–
Sonstige Posten	–	–	1,61 Mio. EUR ³	1,81 Mio. EUR ³
Mittelzufluss bis zum Berichtszeitpunkt	0,38 Mrd. JPY	3,26 Mio. USD ⁴	13,58 Mio. EUR	42,51 Mio. EUR

Damit verbleiben 15 Objekte mit einem Verkehrswertvolumen per 30. Juni 2013 von rund 639,8 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 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 per 30. Juni 2013 auf rund 291,2 Mio. EUR, was einer Finanzierungsquote von 45,5 % (bezogen auf die Summe der Verkehrswerte per 30. Juni 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 grundpfandrechtl. 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 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 mehrere (meist hochfinanzierte) Bestandsobjekte – verwenden mussten. Ferner muss Vorsorge für Rückzahlung von Krediten getroffen werden, die in den nächsten Monaten fällig werden, sofern keine Verlängerung der Kreditlaufzeit möglich sein sollte.

Im Juli 2013 ist daher eine Substanzausschüttung für den TMW Immobilien Weltfonds nicht möglich.

¹ Prozentzahl auf Basis des Verkehrs- und Buchwertvolumens per 31.05.2011

² Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.

³ Kaufvertragliche Einbehalte sind Sicherungsleistungen für vom Verkäufer noch zu erbringende Leistungen, beispielsweise Übergabe der vollständigen Objektdokumentation, die üblicherweise erst nach Übergang erfolgt. Nach Erbringung der Leistung werden diese Einbehalte an den Verkäufer ausgezahlt.

⁴ Differenz ist auf die Anrechnung der Beteiligungsquote und auf Währungseffekte zurückzuführen.

Ausblick

Verkaufsplan 2013

Die folgende Tabelle zeigt den Verkaufstatus sowie die weitere Verkaufsplanung im Überblick:

Objekt	Anteil am Fondsvolumen basierend auf Verkehrswerten zum 31.05.2011	Anteil am Fondsvolumen basierend auf Verkehrswerten (kumuliert) zum 31.05.2011	Status zum 30.06.2013
„L'Avancée A“	1,4 %	1,4 %	
„112th Street“	2,7 %	4,1 %	
„Felix de Amesti“	4,2 %	8,3 %	
„85 Fleet Street“	6,8 %	15,1 %	
„Orbital Sciences Campus“	5,5 %	20,6 %	
„L'Avancée B“	1,3 %	21,9 %	verkauft
„Colonos Plaza“	3,9 %	25,8 %	
„Jingumae“	2,0 %	27,8 %	
„Rolling Acres Plaza“	1,9 %	29,7 %	
„Arte Fabrik“	3,2 %	32,9 %	
„Karlstraße“	3,7 %	36,6 %	
2 Objekte	12,7 %	49,3 %	beurkundet
10 Objekte	28,0 %	77,3 %	Exklusivität/Vermarktung
3 Objekte	22,7 %	100,0 %	Verkauf für 2. HJ 2013 angestrebt
Summe	100,0 %		

Neben den bereits beurkundeten Objektverkäufen (zwei Objekte) befinden sich derzeit weitere zehn Objekte in der Vermarktung, teilweise wurde potenziellen Käufern bereits Exklusivität eingeräumt.

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

Immobilienmärkte, Vermietungserfolge und deren 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 nicht verbessert hat. Bei den Wertfortschreibungen erwarten wir deshalb nach wie vor Anpassungsbedarf an die aktuellen Marktverhältnisse. Das derzeitige Transaktionsumfeld erscheint uns daher weiterhin ungünstig.

Besonders problematisch stellt sich die Lage 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 (Märkte, für die geringe Nachfrage nach Immobilien bei Investoren besteht) 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 26.942 m² derzeit vollständig leer. Der erfolgreiche Verkauf dieses Objekts hängt maßgeblich von der Vermietung dieser Flächen noch innerhalb der Abwicklungsfrist ab. Bei anderen Objekten konnten allerdings bereits wichtige Vermietungserfolge erzielt werden, die sich bereits positiv auf Verkäufe in der Vergangenheit ausgewirkt haben bzw. noch auswirken können.

Im Folgenden einige Beispiele:

- Objekt „Karlstraße“, Frankfurt, Deutschland: Vorzeitige Verlängerung des Hauptmietvertrages mit der Deutsche Bahn AG in 2012 führte zum Verkauf des Objekts über Verkehrswert.
- Objekt „Yamashita-cho“, Yokohama, Japan: Vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages mit dem alleinigen Mieter Barneys New York von drei verbleibenden auf acht Jahre wird den Verkauf des Objekts fördern.
- Objekt „Sumatrakontor“, Hamburg, Deutschland: Vermietung von über 4.000 m² Büroflächen an BP Europa SE ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur Vollvermietung und schließlich für den Verkauf des Objekts.
- Objekt „Explorer“, Lissabon, Portugal: Erst- und damit Vollvermietung von rund 4.000 m² Büroflächen an einen staatlichen Mieter, einer der größten Mietverträge, die in dem schwierigen portugiesischen Markt überhaupt in den letzten Jahren abgeschlossen werden konnten.

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 des zur Verfügung stehenden Zeitfensters von nunmehr nur noch rund zehn Monaten für die Abwicklung des TMW Immobilien Weltfonds aus heutiger Sicht sehr unwahrscheinlich. Insofern führen Vermietungserfolge im derzeitigen Marktumfeld nicht zwangsläufig zu Wertsteigerungen, sondern wirken je nach Immobilienmarktsituation einzelner Länder unter Umständen lediglich verlustbegrenzend.

Zukünftige Substanzausschüttungen

Ob es eine Substanzausschüttung im Januar 2014 geben wird, hängt maßgeblich vom Erfolg weiterer Transaktionen und dem Ausmaß vorzeitiger Darlehensrückführungen ab.

Über die weitere Entwicklung des TMW Immobilien Weltfonds wird in den Monatsberichten bzw. Vertriebsmitteilungen sowie den halbjährlichen Auflösungsberichten berichtet.

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 und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in dieser Broschüre geben einen aktuellen Überblick über den Fonds oder entsprechend genannte Teilthemen, sie geben jedoch keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, sich dazu, soweit erforderlich, sachkundiger Berater zu bedienen.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragsersparung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des Standortes und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

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-99QK5Q

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

vertrieb@weltfonds.de
www.weltfonds.de

