

Internationale Bank im Herzen der Londoner Finanzmetropole.

■ EuroSelect 12 LondonWall

Die ING Intermediate Holdings, eine der weltgrößten Banken, ist bis 2016 Hauptmieter in 60 London Wall.

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 12 wurde im Dezember 2006 voll platziert. EuroSelect 12 beinhaltet eine moderne Grade-A-Büroimmobilie in der Londoner City, dem Finanzzentrum der britischen Metropole. Das Gebäude „60 London Wall“ wurde 1991 im Stil der Postmoderne errichtet. Hauptmieter ist bis 2016 das internationale Bankhaus ING Intermediate Holdings Ltd., ein Unternehmen der ING Group. Gemessen an der Marktkapitalisierung zählt ING zu den 20 größten Finanzgruppen der Welt und zu den zehn größten in Europa (Stand: 30.06.2010). Das Unternehmen nutzt 60 London Wall als repräsentativen britischen Hauptgeschäftssitz und hat von der angemieteten Fläche 5.455m² an BNP Paribas untervermietet. Die übrigen Mietflächen sind an zehn Einzelhändler vermietet, deren Verträge eine Restlaufzeit von 1,5 bis 14 Jahren haben.

Die Bewertung der Immobilie zum 31.12.2009 zeigt die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Londoner Immobilienmarkt: Der Wert der Fondsimmobilie ist zum 31.12.2009 auf 156 Mio. GBP gesunken (2008: 160 Mio. GBP). Gegenüber dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie einen Bewertungsverlust von 23,54 %.

Gemäß Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs haben sich gegenüber dem prospektierten Investitions- und Finanzierungsplan Einsparungen ergeben. Die zusätzliche Liquidität beträgt rund 1 Mio. EUR bzw. rund 0,6 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio).

HARTE VERHANDLUNGEN MIT GUTEN ERGEBNISSEN.

Die im Kreditvertrag vereinbarte Beleihungsgrenze LTV (Verhältnis von Gesamtkreditbetrag zum Verkehrswert) wurde zum Jahresende 2009 überschrit-



ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Zwölf GmbH & Co. KG (EuroSelect 12 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2006/ 2006
Zahl der Gesellschafter	6.397
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND

1 Bürogebäude in London City (54–63 London Wall/20–30 Cophall Avenue)

24.250 m²: davon 22.279 m² Büro und 1.971 m² Einzelhandel

16 Tiefgaragenstellplätze

Baujahr: 1991

Vermietungsstand: 99,60 %

Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 6,67 Jahre

ten. In intensiven Gesprächen mit den finanzierenden Banken hat das Fondsmanagement eine bis Ende 2010 befristete Sondervereinbarung ausgehandelt, in der sich die Fondsgesellschaft verpflichtet, eine Sondertilgung in Höhe von insgesamt 7 Mio. GBP (ca. 8 % des Eigenkapitals) zu leisten und eine Risikoprämie in Höhe von 800.000 GBP zu zahlen. Für die infolge der Sondertilgung notwendige Anpassung der Zinssicherheiten (Swap) fallen weitere Gebühren an, die durch die Reduzierung der laufenden Zinsbelastung jedoch überkompensiert werden.

Aus den in GBP erzielten Liquiditätsüberschüssen des 2. Halbjahres 2009 sowie des Jahres 2010 werden insgesamt 7 Mio. GBP ohne Wechselkursverlust für diese Sondertilgung verwendet. Eine erneute Überprüfung des LTV ist per 31.12.2010 vorgesehen. Durch die Reduzierung der Darlehensschuld ist bei einer gleichzeitig positiven Marktentwicklung ein Erreichen des vereinbarten LTV im Laufe des Jahres 2011 realistisch. Bei einer späteren Veräußerung der

Immobilie kann den Gesellschaftern die zur Sonder-
tilgung verwendete Liquidität als zusätzlicher Kauf-
preisüberschuss wieder zufließen.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversamm-
lung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer
Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Um-
laufverfahren. Für das Geschäftsjahr 2008 fand am
30.10.2009 eine Gesellschafterversammlung statt.
Die Beschlussfassung für das Geschäftsjahr 2009
erfolgt im schriftlichen Umlaufverfahren.

INVESTITIONSPHASE			in EUR	
	SOLL	IST		
Investitionskosten	345.587.004	345.051.528		
Liquiditätsreserve	500.000	1.500.626		
Damnum	19.904.112	19.904.112		
Gesamtinvestition	365.991.116	366.456.266		
Agio	7.950.000	7.972.150		
Kommanditkapital ¹	159.000.000	159.443.000		
Fremdkapital (brutto) ²	199.041.116	199.041.116		
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00	0,22		

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)	
	SOLL	IST	SOLL	IST
Mieteinnahmen ³	65.600.312	65.464.508	17.118.225	16.532.161
Sonstige Einnahmen	169.217	1.186.286	61.041	53.881
Ausgaben ohne Tilgung ⁴	32.434.697	33.294.744	7.310.893	9.116.035
Zinsen	28.901.974	28.881.208	6.348.991	6.348.991
Tilgung	1.094.726	1.094.725	572.243	572.243
Bewirtschaftungskosten	682.585	503.613	176.393	143.645
Liquiditätsergebnis	32.240.106	32.261.326	9.296.129	6.897.764
Ausschüttung absolut ⁵	30.406.799	24.730.860	9.142.500	4.584.593
Ausschüttung in %	23,00	19,375	5,75	2,875
Steuerliches Ergebnis in %	0,15	0,83	0,05	0,03
Liquiditätsreserve ⁶	2.333.304	6.254.295	2.333.304	6.254.295
Stand Fremdkapital ²	197.946.390	197.946.391	197.946.390	197.946.391
Gebundenes Kapital	77.075	81.038	77.075	81.038

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 443.000 EUR (0,28%). Die Überzeichnung bei Schließung liegt im gesellschaftsvertraglich zulässigen Rahmen.

² Es wurden Darlehensverträge über insgesamt 137.000.000 GBP (inkl. 10% Damnum) geschlossen. Der ausgewiesene Betrag entspricht dem EUR-Gegenwert des zum Zeitpunkt der Zahlung des Kaufpreises in GBP aufgenommenen Darlehens. Unter Berücksichtigung des Umrechnungskurses zum 31.12.2009 valutiert das Darlehen mit 153.085.955 EUR. Die Zinsbindung endet am 30.12.2020. Stufenzinsvereinbarung mit anfänglichem Nominalzinssatz 3,2% p.a., anfängliche Tilgung 0,15%, beginnend am 01.07.2007.

³ Die Abweichung der Ist-Mieteinnahmen gegenüber dem Prospekt resultiert zum einen aus den bisher nicht abgeschlossenen Rent Reviews und zum anderen aus einer Leerstandsfläche.

⁴ Die Ausgaben ohne Tilgung beinhalten den Währungsverlust in Höhe von 1.941.846 EUR.

⁵ Die Abweichung des absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert im Wesentlichen aus der Aussetzung der Ausschüttung für das 2. Halbjahr 2009, aus der Überplatzierung und einem von der Prognose abweichenden tatsächlichen Platzierungsverlauf. Die Angabe der prozentualen Ausschüttung bezieht sich auf den Ausschüttungssatz, den jeder Gesellschafter bezogen auf seine Beteiligung erhalten hat. Da die Gesellschaft ihre Einnahmen in GBP erzielt und alle wesentlichen Ausgaben und die Ausschüttung in EUR beglichen werden, unterliegen Ausgaben und Ausschüttung zum großen Teil dem Wechselkursrisiko. Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Wechselkursrisikos eine jährliche Währungsreserve kalkuliert. Diese reichte bei den derzeitigen Kursen jedoch nicht aus, um die entstehenden Kursverluste zu decken. Zum 31.12.2009 stand zudem – entsprechend den Vereinbarungen des Kreditvertrages – eine Überprüfung des Verhältnisses von Kredithöhe zum Verkehrswert der Immobilie an. Aufgrund der Überschreitung des vereinbarten Verhältnisses zwischen der Gesamtkreditbelastung und dem Objektwert (LTV – Loan to Value) und der andauernden negativen Wechselkursentwicklung hat die Gesellschaft eine Sondervereinbarung mit den finanzierenden Banken befristet bis Ende 2010 geschlossen, mit welcher sich die Fondsgesellschaft verpflichtet eine Sondertilgung i. H. v. insgesamt 7.000.000 GBP zu leisten. Eine erneute Überprüfung des LTV ist per 31.12.2010 vorgesehen. Die Gesellschaft wird daher die Liquiditätsüberschüsse für das 2. Halbjahr 2009 sowie das Geschäftsjahr 2010 nicht für Ausschüttungen an die Gesellschafter, sondern zur Entschuldung einsetzen. Bei einer späteren Veräußerung der Immobilie fließt den Gesellschaftern die zur Sondertilgung verwendete Liquidität wieder zu.

⁶ Die Liquiditätsreserve entspricht dem Kontostand zum 31.12.2009 zuzüglich Forderungen abzüglich Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungsposten der Gesellschaft. Die positive Abweichung zum Soll-Wert ergibt sich insbesondere durch eine höhere Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase sowie die Liquiditätsüberschüsse des 2. Halbjahres 2009. Die Verwendung dieser Überschüsse für eine Sondertilgung erfolgte in 2010.

