

# TMW Immobilien Weltfonds



**5. Abwicklungsreport zum 31. Dezember 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 31. Dezember 2013 geben.

### Durchgeführte Verkäufe in den letzten sechs Monaten

Innerhalb der letzten sechs Monate konnten wir für das Sondervermögen sechs weitere Verkäufe (insgesamt acht Objekte) mit einem Verkehrswertvolumen (Stand 31. Mai 2011) von ca. 338 Mio. EUR realisieren, dies entspricht rund 27 % des Verkehrswert- bzw. Buchwertvolumens per Auflösungsbeschluss am 31. Mai 2011.

Darüber hinaus befinden sich vier weitere Objekte in der Käufer Due Diligence<sup>1</sup>. Zwei weitere Objekte werden aktuell vermarktet.

### Zu den Verkäufen im Einzelnen

#### Verkauf des Bürogebäudes „Tour Vista“, Puteaux (Paris), Frankreich

Am 19. Juli 2013 wurde das Bürogebäude „Tour Vista“ in Puteaux / Paris, Frankreich für 87,00 Mio. EUR und damit rund 12 % unter dem aktuellen Verkehrswert in Höhe von 98,50 Mio. EUR an einen britischen Immobilienfonds-Manager veräußert. Unter Berücksichtigung der Verkaufsnebenkosten in Höhe von 0,55 Mio. EUR, der Rückführung der Objektfinanzierung und Einbehalten betrug der Nettozufluss 32,65 Mio. EUR.



#### Zum Objekt:

Der Büroturm „Tour Vista“ liegt am Quai de Dion Bouton in der Gemeinde Puteaux, ca. 5 km westlich des Zentrums von Paris.

Zusammen mit La Défense bildet Puteaux einen der bekanntesten und wichtigsten Büromärkte von Paris. Der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das 1972 errichtete Bürogebäude wurde zwischen 2004 und 2007 vollkommen entkernt und vollständig modernisiert, wodurch es als neuwertig anzusehen ist. „Tour Vista“ verfügt auf 23 Geschossen mit drei Untergeschossen über eine Nutzfläche von 16.777,3 m<sup>2</sup>. Die Tiefgarage mit 442 Parkplätzen ist ausschließlich für die Mieter des Gebäudes vorgesehen.

Das Objekt ist gemäß den Nachhaltigkeitskriterien des international anerkannten Zertifizierungssystems für Bestandsobjekte BREEAM In-Use analysiert und mit dem Zertifikat BREEAM In-Use „GOOD“ ausgezeichnet worden.

Zum Verkaufszeitpunkt war das Objekt zu 77,4 % vermietet.

#### Verkauf des Bürogebäudes „Emerald“, Helsinki, Finnland

Am 20. August 2013 wurde das Bürogebäude „Emerald“ in Helsinki, Finnland für 12,00 Mio. EUR deutlich unter dem letzten Verkehrswert in Höhe von 25,21 Mio. EUR verkauft. Die Verkaufsnebenkosten betragen inklusive Vorfälligkeitsentschädigung 0,53 Mio. EUR. Der Nettoverkaufserlös (nach Verkaufsnebenkosten und Vorfälligkeitsentschädigung) in Höhe von 11,47 Mio. EUR wurde vollständig zur Rückführung der für dieses Objekt aufgenommenen Finanzierung verwendet.

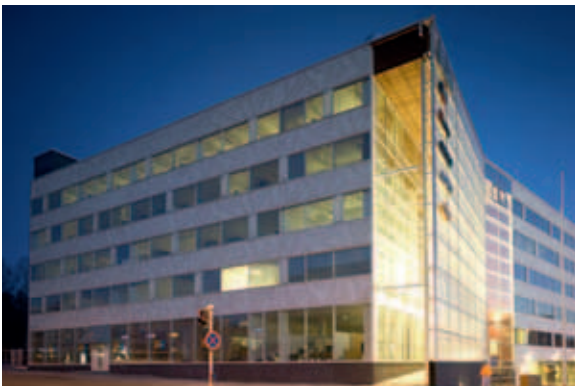
Mit der Vermarktung des Objektes wurde bereits Anfang 2012 begonnen, diese wurde aber mangels ausreichenden Käuferinteresses im Herbst 2012 wieder eingestellt. Gründe für das mangelnde Interesse waren vor allem die kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten sowie der Standort des Objektes. Der Standort (Stadtteil Pitäjänmäki) wurde von Käuferseite insbesondere deshalb als schwach eingeschätzt, da Nokia diesen Stadtteil als wichtigster Ankermieter verlassen und damit rund 300.000 m<sup>2</sup> leer stehende Büro- und Produktionsflächen hinterlassen hat. Der hohe Leerstand (ca. 28 %) führte wiederum zu einem deutlichen Mietpreisverfall in diesem Teilmarkt.

<sup>1</sup> Der Kaufinteressent kann die Objekte für einen definierten Zeitraum exklusiv einer technischen, rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Überprüfung unterziehen.

In der Folge haben wir uns auf die Verlängerung von Mietverträgen mit bestehenden Mietern im Gebäude konzentriert und konnten den Mietvertrag mit einem der Hauptmieter vorzeitig verlängern, allerdings zu einer deutlich niedrigeren Miete als ursprünglich vereinbart.

Im Februar 2013 haben wir die Verkaufsaktivitäten wieder aufgenommen und 24 lokale und internationale Investoren angesprochen, von denen 11 Investoren zunächst Interesse bekundeten. Nur zwei Investoren haben schließlich Angebote abgegeben, das beste Angebot in Höhe von 12,00 Mio. EUR erhielt den Zuschlag.

Wir bedauern dieses Ergebnis, sehen allerdings vor dem Hintergrund des Leerstandes in Pitäjänmäki für die nächsten Jahre keine Optimierungschancen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Analyse der Ertragsentwicklung des Objektes in der Zukunft, basierend auf dann deutlich niedrigeren Mieten, erscheint es uns vorteilhafter, mit dem Verkauf nicht zu warten, sondern den Exit bereits heute mit den bestehenden Restlaufzeiten und vergleichsweise hohen Mieten zu suchen.



### Zum Objekt:

Das Bürogebäude „Emerald“ liegt im Stadtteil Pitäjänmäki, etwa 7,5 km nordwestlich des Stadtzentrums von Helsinki. Das Gebäude wurde Anfang 2009 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 10.083,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 163 Tiefgaragen- und 24 Außenstellplätze. Der Stadtteil Pitäjänmäki galt als einer der neuen, bereits etablierten Bürostandorte der finnischen Landeshauptstadt, in dem sich namhafte Mieter aus der Telekommunikationsbranche (wie zum Beispiel Nokia) angesiedelt hatten. Der Standort ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Gebäude hat im September 2009 gemäß den Vorgaben des U.S. Green Building Councils die „LEED Silver“-Umweltklassifizierung erhalten.

### Verkauf des Logistikportfolios „Raben Portfolio“, Gadki bzw. Grodzisk-Mazowiecki, Polen

Am 12. September 2013 wurde das Logistikportfolio „Raben Logistik Portfolio“ in Gadki und Grodzisk-Mazowiecki, Polen für 23,35 Mio. EUR und damit rund 19 % unter dem letzten Verkehrswert in Höhe von 28,80 Mio. EUR verkauft. Die Verkaufsnebenkosten betragen 2,78 Mio. EUR, inklusive Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 2,05 Mio. EUR. und führten unter Berücksichtigung der Darlehensrückzahlung zu einem Nettozufluss in Höhe von 6,42 Mio. EUR.



### Zum Objekt:

Das Logistikzentrum „Gadki“ liegt im Ballungsraum Posen, im polnischen Verwaltungsbezirk Wielkopolskie. Das Objekt „Gadki“ besteht aus fünf Logistikhallen, zwei Bürogebäuden mit Kantine, zwei Pfortnerhäuschen und zwei weiteren Gebäuden mit einer Nutzfläche von insgesamt 41.355 m<sup>2</sup> sowie ca. 300 Außenstellplätzen, die in den Jahren 1995 bis 2002 sukzessive erbaut worden sind.

Das Logistikzentrum „Grodzisk“ mit seinen fünf Logistikhallen befindet sich ca. 30 km südwestlich von der polnischen Hauptstadt Warschau. Die Hallen des Logistikzentrums mit einer Nutzfläche von insgesamt 29.214 m<sup>2</sup> umfassen ein Hochregallager in Verbindung mit einer zweigeschossigen, integrierten Büronutzung sowie eine eingeschossige Halle mit abgetrennter Büroeinheit. Darüber hinaus verfügt „Grodzisk“ über ein weiteres Hochregallager und einen Kühllagerbereich. Die Gebäude wurden sukzessive von 1998 bis 2004 erbaut.

### Verkauf der Einzelhandelsimmobilie „Yamashita-cho“, Yokohama, Japan

Am 25. September 2013 wurde die im Rahmen eines Bieterverfahrens vermarktete Einzelhandelsimmobilie „Yamashita-cho“ in Yokohama, Japan für 3,80 Mrd. JPY rund 18 % unter dem aktuellen Verkehrswert in Höhe von 4,65 Mrd. JPY veräußert.

Die Verkaufsnebenkosten betragen 0,11 Mrd. JPY und führten unter Berücksichtigung der Darlehensrückzahlung zu einem Nettozufluss in Höhe von 2,09 Mrd. JPY.



### Zum Objekt:

Die Einzelhandelsimmobilie liegt südlich des Zentrums von Yokohama am Rande des hoch frequentierten Geschäftsviertels Motomachi mit einer großen Anzahl von hochwertigen Boutiquen und exklusiven Restaurants. Der Standort ist gut in die Infrastruktur der Stadt eingebunden. Das siebengeschossige Geschäftshaus mit 5.673 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde 1993 als Flagshipstore unter Verwendung hochwertiger Baumaterialien errichtet. Das Objekt ist vollständig an Barneys Japan vermietet. Der Mietvertrag konnte im März 2013 signifikant verlängert werden. Barneys Japan ist Lizenznehmer des weltbekannten Luxuskaufhauses Barneys New York, das 1923 gegründet wurde und heute auf der Madison Avenue beheimatet ist. Yokohama ist einer von nur fünf Barneys-Standorten in Japan.

### Verkauf der Hotelimmobilie „Hotel am Hofgarten“, Düsseldorf, Deutschland

Am 15. November 2013 wurde das „Hotel am Hofgarten“ in Düsseldorf für 35,92 Mio. EUR rund 2% unter dem letzten Verkehrswert in Höhe von 36,72 Mio. EUR verkauft. Die Verkaufsnebenkosten betragen 0,56 Mio. EUR und führten unter Berücksichtigung von Einbehalten in Höhe von 1,31 Mio. EUR zu einem Nettozufluss in Höhe von 34,05 Mio. EUR.



### Zum Objekt:

Das „Hotel am Hofgarten“ befindet sich zwischen den Düsseldorfer Stadtteilen Altstadt und Pempelfort, direkt am nördlichen Rand des Hofgartens mit sehr guter verkehrstechnischer Anbindung an die Düsseldorfer City und den Flughafen. Das Vier-Sterne-plus-Hotel, betrieben durch die renommierte Meliá-Gruppe, wurde im zweiten Quartal 2009 fertiggestellt. Das Hotel verfügt über insgesamt 12.176,4 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 93 Stellplätze. Angrenzend an den Neubau befinden sich rund 300 m<sup>2</sup> zusätzliche Einzelhandelsflächen, die im Rahmen der Grundstücksarrondierung ebenfalls erworben wurden. Das von elf- auf zweigeschossig abgestufte Gebäude mit seiner ansprechenden Glas- und Natursteinfassade bietet 201 moderne und hochwertige Hotelzimmer verschiedener Größen. Im gesamten ersten Obergeschoss des Objektes befindet sich ein moderner Konferenzbereich. Der Service des Hotels wird durch einen im zweiten Untergeschoss gelegenen Wellnessbereich komplettiert.

### Verkauf der Bürogebäude „Espace“ und „Explorer, Lissabon, Portugal

Am 19. Dezember 2013 konnte die portugiesische Beteiligungsgesellschaft verkauft werden. Mit dem Verkauf der Anteile wurden auch die Objekte „Espace“ und „Explorer“ an den Käufer übertragen.

Der Verkaufspreis für die Objekte betrug 26,92 Mio. EUR und lag rund 8% unter dem aktuellen Verkehrswert von 29,33 Mio. EUR. Die Verkaufsnebenkosten betragen 0,42 Mio. EUR. Der Verkauf der Anteile zusammen mit der Rückführung des Gesellschafterdarlehens mit den aufgelaufenen Zinsen aus dem Gesellschafterdarlehen führte nach Abzug der Verkaufsnebenkosten zu einem Nettozufluss in Höhe von 28,39 Mio. EUR.

Mit dem Käufer wurde ferner eine sogenannte „Earn-Out“ Regelung getroffen, die es uns ermöglicht innerhalb von 90 Tagen nach Verkauf mit vier benannten, potentiellen Mietern zu definierten Konditionen Mietverträge zu schließen und damit den Kaufpreis nachträglich nicht unerheblich zu erhöhen.



**Zum Objekt:**

Die aus zwei Gebäuden bestehenden Objekte „Espace“ und „Explorer“ befinden sich im „Parque das Nações“, dem städtischen Entwicklungsgebiet des ehemaligen Weltausstellungsgeländes von 1998 in Lissabon. Das Areal ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Beide Objekte verfügen über insgesamt 15.512 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 362 Tiefgaragenstellplätze. Die fünfgeschossigen Gebäude in Betonskelettbauweise und Vorhangfassade mit Natursteinverkleidung in Teilbereichen sind durch die weitgehend stützenfreie Planung und das vorgesehene Fassadenraster von 1,35 m flexibel aufteilbar. Die gehobene Ausstattung entspricht den Anforderungen an moderne Büroflächen.

Zum Verkaufszeitpunkt waren die Objekte auf Flächenbasis zu 86 % vermietet.

**Verkäufe der letzten sechs Monate im Überblick**

Mit den in 2011 und 2012 bereits verkauften Objekten sind damit seit Beginn der Liquidation des TMW Immobilien Wertfonds am 31. Mai 2011 20 Objekte bzw. rund 64% des Immobilienportfolios<sup>2</sup> verkauft worden.

	„Tour Vista“	„Emerald“	„Yamashita-cho“	„Gadki & Grodzisk“	„Hotel am Hofgarten“	„Espace & Explorer“
Letzter gutachterlicher Verkehrswert	98,50 Mio. EUR	25,21 Mio. EUR	4,65 Mrd. JPY	28,80 Mio. EUR	36,72 Mio. EUR	29,33 Mio. EUR
Verkaufspreis	87,00 Mio. EUR	12,00 Mio. EUR	3,80 Mrd. JPY	23,35 Mio. EUR	35,92 Mio. EUR	26,92 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,55 Mio. EUR	0,53 Mio. EUR	0,11 Mrd. JPY	2,78 Mio. EUR	0,56 Mio. EUR	0,42 Mio. EUR
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	86,45 Mio. EUR	11,47 Mio. EUR	3,69 Mrd. JPY	20,57 Mio. EUR	35,36 Mio. EUR	26,50 Mio. EUR
Darlehensabzug	53,60 Mio. EUR	11,74 Mio. EUR	1,60 Mrd. JPY	14,15 Mio. EUR	Keine Finanzierung	Keine Finanzierung
Sonstige Posten	0,10 Mio. EUR <sup>3</sup>	–	–	–	1,31 Mio. EUR <sup>3</sup>	–
Nettozufluss bis zum Berichtszeitpunkt	32,65 Mio. EUR	–	2,09 Mrd. JPY	6,42 Mio. EUR	34,05 Mio. EUR	28,39 Mio. EUR <sup>4</sup>

Damit verbleiben sieben Objekte mit einem Verkehrswertvolumen per 31. Dezember 2013 von rund 392 Mio. EUR im Fonds.

<sup>2</sup> Prozentzahl auf Basis des Verkehrs- und Buchwertvolumens per 31.05.2011

<sup>3</sup> Einbehalte

<sup>4</sup> Nettoerlös aus Verkauf der Anteile inkl. Rückführung des Gesellschafter-Darlehens mit aufgelaufenen Zinsen aus dem Gesellschafterdarlehen nach Abzug der Verkaufsnebenkosten

### Finanzierungssituation und Folgen für die kommenden Ausschüttungen

Im Zusammenhang mit der Rückführung von Krediten, konnte im Juli 2013 mit dem Großteil der finanzierenden Banken eine Übereinkunft getroffen werden, die die quartalsweise Teiltilgung der von diesen Banken begebenen Darlehen vorsieht. Im Gegenzug erklärten sich die Banken für die Gültigkeitsdauer dieser Vereinbarung bereit, keinen Gebrauch von vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechten im Falle der Fondsabwicklung zu machen. Das Fondsmanagement begrüßt im Interesse der Anleger diese Regelung, die eine weiterhin plan- und steuerbare Abwicklung des Fonds sicherstellt.

Per 15. August 2013, 15. November 2013 und 15. Januar 2014 wurden bereits drei Teiltilgungen mit einem Gesamtvolumen von rund 155 Mio. EUR vorgenommen. Dadurch reduzierte sich die Fremdkapitalquote von 44,6 % (per 31. Juli 2013) deutlich auf nunmehr rund 12,1 %.

Aufgrund dieser Vereinbarung war es im Berichtszeitraum nicht möglich, eine Kapitalrückzahlung vorzunehmen, da die Verkaufserlöse zunächst für die vollständige Ablösung dieser Darlehen verwendet werden müssen.

### Verkaufsplan 2014

Die folgende Tabelle zeigt den Verkaufsstatus 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 31.12.2013
„L’Avancée A“	1,4 %	1,4 %	
„112th Street“	2,7 %	4,1 %	
„Felix de Amesti“	4,2 %	8,2 %	
„85 Fleet Street“	6,8 %	15,1 %	
„Orbital Sciences Campus“	5,5 %	20,6 %	
„L’Avancée B“	1,3 %	21,9 %	
„Colonos Plaza“	3,9 %	25,7 %	
„Jingumae“	2,0 %	27,7 %	
„Rolling Acres Plaza“	1,9 %	29,6 %	verkauft
„Arte Fabrik“	3,2 %	32,9 %	
„Karlstraße“	3,7 %	36,6 %	
„Tour Vista“	10,0 %	46,6 %	
„Emerald“	2,7 %	49,3 %	
„Yamashita-cho“	4,6 %	53,8 %	
„Raben Portfolio“	3,2 %	57,0 %	
„Espace & Explorer“	3,7 %	60,7 %	
„Hotel am Hofgarten“	3,0 %	63,7 %	
6 Objekte	31,4 %	95,0 %	Vermarktung
1 Objekt	5,0 %	100,0 %	Verkauf für 2. HJ 2014 vorgesehen
<b>Summe</b>	<b>100,0 %</b>		

Es ist unser Ziel, dass wir noch vor der Übergabe des Restportfolios des TMW Immobilien Weltfonds an die Depotbank per 1. Juni 2014 eine Substanzausschüttung vornehmen können. Dies ist jedoch maßgeblich davon abhängig, ob ein größeres Objekt rechtzeitig veräußert werden kann und die freie Liquidität nach Abzug der noch offenen Darlehensforderungen und notwendigen Rückstellungen für eine Ausschüttung ausreichend ist.

Derzeit befinden sich sechs Objekte in der Vermarktung, bei einem Objekt kann mit der Vermarktung erst frühestens im 2. Halbjahr 2014 begonnen werden.

### Immobilienmärkte, Vermietungserfolge und deren Auswirkungen auf geplante Verkäufe

Das Transaktionsumfeld erscheint uns in einzelnen Märkten weiterhin ungünstig. Besonders dramatisch stellt sich die Lage nach wie vor insbesondere für die Investments in den Niederlanden dar. 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 in Vermarktung befindlichen Investments bis Mai 2014 realisieren zu können, kommt dem Asset Management besondere Bedeutung zu. Bei dem Objekt „Eastview – Port de Bagnolet“ in Paris konnte ein wichtiger Vermietungserfolg erzielt werden: die Büroimmobilie mit rund 26.000 m<sup>2</sup> war seit Übernahme in 2010 unvermietet geblieben. Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass die Immobilie im Juli 2013 zu rund 80% für eine Laufzeit von 12 Jahren fest an ein französisches Telekommunikationsunternehmen vermietet werden konnte. Damit verbessern sich die Vermarktungschancen für dieses Objekt erheblich.

### Übergang an die Depotbank

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH hat die Verwaltung des Sondervermögens am 31. Mai 2011 zum 31. Mai 2014 gekündigt. Dies bedeutet, dass zum Stichtag 1. Juni 2014 alle Vermögensgegenstände des Fonds auf die Depotbank übergehen. Die Depotbank wird die Verwaltung bzw. die Liquidation des TMW Immobilien Weltfonds danach fortführen.

Wir werden noch vor Übernahme durch die Depotbank, also bereits im Mai 2014 den nächsten Abwicklungsbericht veröffentlichen.

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 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 Ertrags Erwartung 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-9FTGXC

**TMW Pramerica Property Investment GmbH**  
**Wittelsbacherplatz 1**  
**80333 München**

**[vertrieb@weltfonds.de](mailto:vertrieb@weltfonds.de)**  
**[www.weltfonds.de](http://www.weltfonds.de)**

