

TMW Immobilien Weltfonds



6. Abwicklungsreport zum 31. Mai 2014

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. Mai 2014 geben. 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 übergegangen sind. Die Depotbank führt die Verwaltung bzw. die Liquidation des TMW Immobilien Weltfonds danach fort. Daher erhalten Sie den 6. Abwicklungsreport einen Monat früher als gewohnt und ein letztes Mal aus dem Hause TMW Pramerica Property Investment GmbH.

Durchgeführte Verkäufe in den letzten fünf Monaten

Innerhalb der letzten fünf Monate konnten wir für das Sondervermögen zwei weitere Verkäufe mit einem Verkehrswertvolumen (Stand 31. Mai 2011) von ca. 159 Mio. EUR realisieren, dies entspricht rund 13 % des Verkehrswert- bzw. Buchwertvolumens per Auflösungsbeschluss am 31. Mai 2011.

Zu den Verkäufen im Einzelnen

Verkauf der gemischt genutzten Immobilie „Sumatrakontor“, Hamburg, Deutschland

Zum 7. Mai 2014 wurde das Objekt Sumatrakontor an einen durch Blackstone verwalteten Fonds veräußert. Die Immobilie wurde seit Dezember 2013 im Rahmen eines Bieterverfahrens vermarktet. Der Verkaufspreis für das Objekt beträgt 106,0 Mio. EUR und liegt rund 12,4 % unter dem derzeitigen Verkehrswert in Höhe von 120,9 Mio. EUR (Stichtag 25. Oktober 2013).

Der Verkauf der Immobilie führt nach Verkaufsnebenkosten, Ablösung der verbleibenden Objektfinanzierung und Abzug von kaufvertraglich vereinbarten Einbehalten (rund 9,1 Mio. EUR) zum 7. Mai zu einem Mittelzufluss in Höhe von 91,3 Mio. EUR. Diese Voraussetzungen für die Auszahlung der Einbehalte wurden in den folgenden zwei Wochen erfüllt, die Einbehalte sind mittlerweile dem Fonds zugeflossen.



Zum Objekt:

Das moderne, gemischt genutzte „Sumatrakontor“ liegt im Herzen des Überseequartiers der Hafencity Hamburg, des derzeit größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojektes Europas. Die Hafencity grenzt im Südosten an die Hamburger Innenstadt und ist nur durch die historische Speicherstadt von dieser getrennt. Sie ist Dreh- und Angelpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung Hamburgs.

Die bisherigen Erfolge belegen, dass Wohnen, Arbeit und Freizeit harmonisch miteinander integriert werden können. Das Überseequartier mit seinen fast 7.000 Arbeitsplätzen, dem Kreuzfahrtterminal sowie der großen Einzelhandelskonzentration soll der Mittelpunkt der Hafencity werden.

Erschlossen wird das Quartier u. a. durch die einzige U-Bahn-Station in der Hafencity, die im vierten Quartal 2012 fertiggestellt wurde und sich unmittelbar vor dem „Sumatrakontor“ befindet.

Der Neubau mit seinen variierenden, hochwertigen Fassadenelementen bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten von modernen Wohn- und Büro- bis hin zu Einzelhandelsflächen. Er wurde von dem international renommierten holländischen Architekturbüro Erick van Egeraat entworfen und im Oktober 2011 vom TMW Immobilien Weltfonds übernommen.

Zum Verkaufszeitpunkt war das Objekt unter Berücksichtigung sämtlicher abgeschlossener Mietverträge zu 82 % vermietet.

Verkauf des Bürogebäudes „Kromme Schaft“, Houten, Niederlande

Am 23. Mai (mit Wirkung im Fonds per 26. Mai 2014) wurde „Kromme Schaft“ in Houten/Niederlande an einen israelischen Investor veräußert.



Zum Verkaufsprozess:

Die Immobilie wurde seit Mai 2013 im Rahmen eines breit angelegten Bieterverfahrens vermarktet. Nachdem im August 2013 bereits die Angebote sondiert wurden, waren weitere Verhandlungsrunden notwendig, bis im Februar 2014 die finale Prüfungs- und Vertragsverhandlungsphase mit dem Käufer beginnen konnte. Innerhalb weniger Wochen wurde der Kaufvertrag mit dem Käufer abgestimmt, am 23. Mai 2014 unterzeichnet und das Objekt übertragen.

Der Verkaufspreis für das Objekt beträgt 15,7 Mio. EUR und liegt rund 34,6 % unter dem derzeitigen Verkehrswert in Höhe von 24,0 Mio. EUR (Stichtag 12. Februar 2014). Das Manage-

ment hat die Gebote durch einen lokalen Gutachter plausibilisieren lassen und die Bestätigung erhalten, dass die uns vorliegenden Gebote dem aktuellen Marktumfeld für vergleichbare Objekte in die Niederlande entsprechen. Vor dem Hintergrund, dass der bestehende Mietvertrag im Objekt nicht vorzeitig verlängert werden konnte und eine Verbesserung des Marktumfelds für Transaktionen nicht zu erwarten ist, hat sich das Management zu einem Verkauf des Objekts entschlossen.

Der Verkauf der Immobilie führt nach Abzug von Verkaufsnebenkosten zu einem Mittelzufluss in Höhe von 15,4 Mio. EUR (vor Verrechnung von Mietabgrenzungen). Im Rahmen des Kaufvertrags wurden keine Einbehalte vereinbart.

Zum Objekt:

Das Bürogebäude „Kromme Schaft“ besteht aus zwei miteinander verbundenen vier- bis fünfgeschossigen Baukörpern und ist Teil eines Bürokomplexes von insgesamt sechs Gebäuden. Das Objekt verfügt über insgesamt 12.593 m² Nutzfläche sowie 253 Außenstellplätze und befindet sich im Büro- und Gewerbegebiet „De Koppeling“ im südlichen Gemeindegebiet von Houten, das sich in ca. 12 km Entfernung vom Stadtzentrum von Utrecht befindet. Das Objekt ist zu 100 % an KPN Corporate Market BV (ehemals Getronics NV), ein international tätiges Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche, langfristig bis 2021 vermietet.

Verkäufe der letzten fünf 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 rund 64 % des Immobilienportfolios¹ verkauft worden.

	Sumatrakontor	Kromme Schaft
Letzter gutachterl. Verkehrswert	120,98 Mio. EUR	23,99 Mio. EUR
Verkaufspreis	106,00 Mio. EUR	15,70 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	1,39 Mio. EUR	0,27 Mio. EUR
Verkaufspreis abzgl. Nebenkosten	104,61 Mio. EUR	15,43 Mio. EUR
Darlehensabzug	3,80 Mio. EUR	Keine Finanzierung
Sonderposten	0,36 Mio. EUR (VAT)	Keine Sonderposten
Nettozufluss	100,45 Mio. EUR	15,43 Mio. EUR

¹ Prozentzahl auf Basis des Verkehrs- und Buchwertvolumens per 31. Mai 2011

Damit verbleiben fünf Objekte mit einem Verkehrswertvolumen per 31. Mai 2014 von rund 231 Mio. EUR im Fonds. Diese Immobilien wurden zum 1. Juni 2014 auf die Depotbank übertragen.

Finanzierungssituation und Ausschüttungen

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der oben genannten Objekte konnten nunmehr alle Finanzierungen, für die der Fonds haftet, zurückgeführt werden. Es existiert noch ein Darlehen in einer italienischen Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 22,5 Mio. EUR.

Wir gehen ferner davon aus, dass zum nächsten Ausschüttungstermin (im Juli 2014) eine Substanzausschüttung erfolgen kann. Die CACEIS Bank Deutschland GmbH wird hierüber rechtzeitig informieren.

Vermietungserfolge

Bei dem Objekt „Eastview – Porte de Bagnolet“ in Paris konnte ein weiterer wichtiger Vermietungserfolg erzielt werden: Die Büroimmobilie mit rund 26.000 m² ist seit Juli 2013 zu rund 80 % für eine Laufzeit von zwölf Jahren fest an das französische Telekommunikationsunternehmen Orange vermietet. Im April 2014 konnten nun auch die verbleibenden 20 % der Flächen an Orange, ebenfalls für zwölf Jahre, fest vermietet werden. Wir haben mit der Vermarktung der Immobilie bewusst auf die nun erreichte Vollvermietung gewartet und sehen nunmehr sehr gute Chancen, die Immobilie zu einem attraktiven Preis zu veräußern.

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. Die Darstellungen in dieser Broschüre geben einen Überblick über die Anlage und stellen keinen verbindlichen Prospekt dar. Die Broschüre enthält keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, die Anlage und deren Risiken für den Anleger eingehend zu prüfen und sich dazu soweit erforderlich sachkundiger Berater zu bedienen. Bitte fordern Sie für jede (Geld-)Anlageentscheidung das jeweils allein gültige Vertragswerk (Verkaufsprospekt/AVB/BVB) bei der Kapitalanlagegesellschaft an.

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 Standorts und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandorts 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-9KSEER

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
80333 München

vertrieb@weltfonds.de
www.weltfonds.de

