

## grundbesitz global verkauft Büroimmobilie in Brisbane/ Australien

+++ Verkauf der Büroimmobilie „120 Edward Street“ im Juli 2024 +++ Verkauf nach erfolgreicher Steigerung der Mieteinnahmen und Verbesserung der Nachhaltigkeitszertifizierung des Objekts +++ Steigerung der Fondsliquidität +++



“ Nach der erfolgreichen Neuausrichtung der Immobilie konnten mit dem Verkauf die Ergebnisse für den Fonds realisiert und gleichzeitig künftige Risiken aufgrund der in den kommenden Jahren erwarteten Neubauten in Brisbane vermieden werden. Darüber hinaus wird die Liquidität des Fonds gestärkt.

”

**Christian Bäcker,**  
Fondsmanager  
grundbesitz global



grundbesitz global hat die im Jahr 2017 erworbene Büroimmobilie „120 Edward Street“ im australischen Brisbane, der Hauptstadt des australischen Bundesstaates Queensland, zu einem Preis von umgerechnet rund 65,8 Mio. Euro veräußert.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in der Innenstadt von Brisbane, die Central Railway Station befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Büroimmobilie wurde im Jahr 2001 errichtet und 2015/2016 renoviert. Sie umfasst mehr als 15.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die sich auf 21 Stockwerke verteilen, darunter Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Der Vermietungsstand konnte zuletzt auf rund 95% und die Mieteinnahmen seit Ankauf um rund 20% gesteigert werden. Dieses Ergebnis wurde erzielt durch Investitionen in enger Zusammenarbeit zwischen dem Portfoliomanagement und den lokalen DWS Asset-Management-Teams. Sie umfassten eine Erneuerung der Lobby sowie eine teilweise Modernisierung der Fassade sowie Heizungs- und Lüftungstechnik. Hierdurch konnte das lokale Nachhaltigkeitszertifikat NABERS (National Australian Built Environment Rating System) vor einigen Monaten von 4 auf 4,5 Sterne verbessert werden.

Für einen Verkauf sprach neben der Schaffung von zusätzlicher Liquidität für den Fonds insbesondere die erwartete Entwicklung des Büroimmobilienmarkts in Brisbane. In den kommenden Jahren wird sich die Wettbewerbssituation durch geplante Neubauten voraussichtlich deutlich verschärfen. Vor diesem

Hintergrund erscheint der heutige Verkaufszeitpunkt nach erfolgreicher Repositionierung des Objekts und vor Fertigstellung geplanter Neubauten in der Stadt aus Sicht des Fondsmanagements bestmöglich gewählt.

Der erzielte Verkaufspreis entsprach dem letzten Verkehrswertgutachten, lag jedoch unter der Bewertung vor dem Anstieg der Zinsen. Auch auf dem australischen Immobilienmarkt haben die deutlich gestiegenen Zinsen zu einem Rückgang der Immobilienpreise geführt. Die im Objekt gestiegenen Mieten konnten diese Auswirkungen nur teilweise kompensieren.



### Büroimmobilie 120 Edward Street, Brisbane/Australien

Grundstücksgröße	rd. 1.820 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	rd. 15.600 m <sup>2</sup>
Baujahr	2001
Erwerb	2017
Verkaufspreis	rd. 65,8 Mio. Euro
Wechselkurs zum 31.07.2024:	1 EUR= 1,65105 AUD

#### Wichtige Hinweise:

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Der Fonds grundbesitz global ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzesbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des Basisinformationsblattes und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter <https://realassets.dws.com/>

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter <https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Dieser Fonds nimmt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU- Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter <https://realassets.dws.com/informationen-zur-nachhaltigkeit/> Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die DWS Grundbesitz GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern.

Die ausgegebenen Anteile dieses Fonds dürfen nur in solchen Rechtsordnungen zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. So sind die Anteile dieses Fonds insbesondere nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (Securities Act) von 1933 in seiner aktuellen Fassung zugelassen und dürfen daher weder innerhalb der USA noch US-Bürgern oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder verkauft werden. Außerdem sind die Anteile der Fonds nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 01.08.2024