

Verkauf Büroimmobilie „ATAGO East Building“, Tokio/ Japan

+++ Verkauf der in zentraler Lage von Tokio gelegenen Büroimmobilie im November 2022 +++
Objekt war fast zwanzig Jahre im Bestand des Fonds +++ Verkaufspreis rund 109,4 Mio. Euro +++



“ Wir konnten die Büroimmobilie in Tokio mit einem Mehrerlös von rund 15% gegenüber dem letzten gutachterlich ermittelten Verkehrswert veräußern. Damit wird zudem entsprechend der Fondsstrategie der Büroimmobilienanteil des Fonds weiter reduziert.

Den Verkaufserlös werden wir in moderne Immobilien investieren und dabei die Diversifizierung des Portfolios weiter ausbauen.

”

Christian Bäcker,
Fondsmanager
grundbesitz global



Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat im November 2022 die in zentraler Lage von Tokio gelegene Büroimmobilie „ATAGO East Building“ veräußert. Das Objekt war bereits seit dem Jahr 2003 im Immobilienportfolio des weltweit investierenden Fonds und damit eine der ältesten Fondsimmobilien.

„ATAGO“ war über die gesamte Haltedauer hinweg gut vermietet und der Verkehrswert hat sich insbesondere in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Die Immobilie ist mittlerweile jedoch mehr als zwanzig Jahre alt. Zudem schätzt das Fondsmanagement die kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des „Grade B“-Gebäudes auch angesichts vieler Projektentwicklungen im Teilmarkt, die ab dem Jahr 2023 vermarktet werden, im Vergleich zu anderen potentiellen Investitionsstandorten nur als moderat ein. U.a. wird im kommenden Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten mit der Vermietung des höchsten Bürogebäudes des Landes, das in der näheren Umgebung von „ATAGO“ liegt, begonnen.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge im Objekt beträgt landesspezifisch nur rund ein Jahr. Zudem hat sich die Vermietungsdauer von leer stehenden Flächen im Objekt deutlich erhöht - einhergehend mit einem allgemeinen Anstieg des Leerstands in Tokio und im Teilmarkt des Objekts. Vor diesem Hintergrund hat sich das Fondsmanagement dazu entschieden, die Immobilie zu veräußern.

Der Verkauf der Immobilie führt zudem die Strategie des Fondsmanagements konsequent fort, die Qualität des Gesamtportfolios laufend zu verbessern und damit künftige Risiken zu reduzieren. Außerdem wird durch den Verkauf das Immobilienportfolio weiter diversifiziert. So sinkt der Anteil der Nutzungsart Büro am Gesamtportfolio (nach Mieteinnahmen) durch den Verkauf auf rund 40% per Ende November 2022 und damit auf den niedrigsten Stand seit Auflage des Fonds im Jahr 2000.

Der Verkaufserlös soll in moderne Objekte mit attraktiven Entwicklungschancen investiert werden. Ziel ist zudem eine weitere Diversifizierung des Portfolios nach Lagen und Nutzungsarten. Dabei berücksichtigt das Fondsmanagement die beiden angestrebten ökologischen Merkmale des Fonds, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Immobilien des Fonds, schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Fonds - bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg - weitgehend klimaneutral sein wird.



Büroimmobilie „ATAGO East Building“, Tokio/ Japan

Grundstücksgröße	rd. 1.560 m ²
Nutzfläche	rd. 6.680 m ²
Anzahl Parkplätze	37
Erwerb	2003
Baujahr	2000
Verkaufspreis	rd. 109,4 Mio. Euro
Wechselkurs zum 30.11.2022:	1 EUR = 143,44452 JPY

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 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen 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 realestate.dws.com.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realestate.dws.com – <https://realestate.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://realestate.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?assetGuid=14d1cab5-a6c0-42dc-936d-361bbd597c75&source=DWS>

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: 01.12.2022