

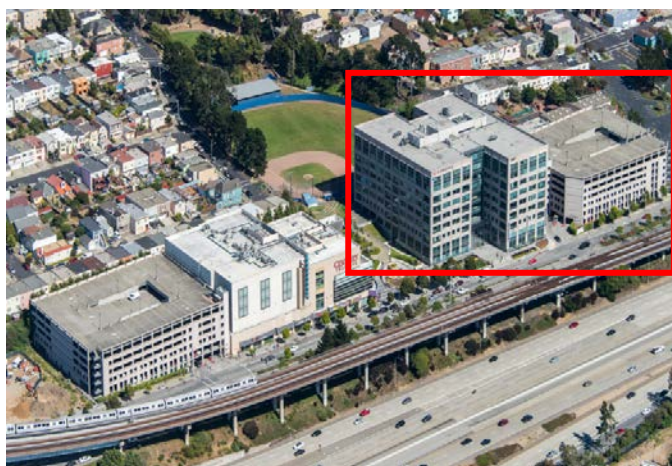
## grundbesitz global

# Büroimmobilie „2001 DC Station/Pacific Plaza“, Daly City, Kalifornien/USA Verkauf – April 2018

Im April 2018 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global das zum Gebäude-Komplex „2001 DC Station/Pacific Plaza“ gehörende Bürogebäude mit angeschlossenen Parkhaus in Daly City, Kalifornien/USA für rund 91,2 Mio. Euro veräußert.

Zur Vorbereitung des Verkaufs wurden umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, der Mietvertrag mit dem Hauptmieter vorzeitig verlängert und der Vermietungsstand des Bürogebäudes von 59 % auf aktuell 68 % erhöht. Nach Einschätzung des Fondsmanagements bestehen für die Büroflächen des Objekts aufgrund seiner Lage außerhalb der etablierten Bürostandorte vergleichsweise hohe Vermietungsrisiken. Daher hat man sich dazu entschieden, die Immobilie zu einem Verkaufspreis in Höhe des Verkehrswertes an eine US-amerikanische Investmentgesellschaft zu veräußern.

Das ebenfalls zum Gebäude-Komplex gehörende und seit Jahren erfolgreich betriebene Kino mit Restaurantflächen im Erdgeschoss und einem zweiten Parkhaus verbleiben im Bestand des Fonds. Dieser Gebäudeteil ist derzeit vollständig vermietet und wurde zuletzt mit rund 27 Mio. EUR<sup>1)</sup> bewertet.



### Büroimmobilie „2001 DC Station/Pacific Plaza,,

Nutzfläche gesamt	35.593 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	13.120 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	925
Baujahr Renovierung Bürogebäude	2001/2002 2016/2017
Erwerb	2004
Verkaufspreis	rd. 91,2 Mio. EUR <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Wechselkurs zum 16. April 2018: 1 EUR = 1,23415 USD

### Argumente für den Verkauf dieser Immobilie:

- Verbesserung des Portfolios durch Verkauf des Bürogebäudeteils in vergleichsweise ungünstiger Bürolage
- Reduzierung bestehender und künftiger Vermietungsrisiken

# grundbesitz global

## Verkauf – April 2018

### Büroimmobilie mit angrenzendem Parkhaus

Der Gebäude-Komplex „2001 DC Station/Pacific Plaza“ wurde im Jahr 2001/2002 errichtet und besteht aus einem Class A-Bürogebäude, einem Kino mit Restaurantflächen und zwei jeweils angrenzenden Parkhäusern. Das in den Jahren 2016/2017 renovierte Class A-Bürogebäude, ausgezeichnet mit dem Nachhaltigkeitszertifikat „LEED Silver“, verteilt 35.593 m<sup>2</sup> Nutzfläche über neun Etagen und verfügt zudem über diverse Dienstleistungs- und Service-Angebote wie bspw. einen Konferenzbereich und ein Fitnesscenter. Zudem stehen den Mietern im zugehörigen Parkhaus ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Das Gebäude ist an mehrere Nutzer vermietet. Der Hauptmieter hat vorzeitig seinen Mietvertrag um weitere fünf Jahre bis zum Jahr 2024 verlängert. Zum Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilie liegt der Vermietungsstand im Bürobereich bei rund 68 %. Alle weiteren Flächen sind vollständig vermietet. Nach der Veräußerung des Bürogebäudeteils verbleiben das Kino, die Restaurantflächen im Erdgeschoss und das zweite Parkhaus im Bestand des Fonds.

### Lage – 2001 DC Station (Pacific Plaza), 2001 Junipero Blvd. 140, Daly City, USA<sup>1)</sup>

Die rund 100.000 Einwohner zählende Stadt Daly City im San Mateo County liegt auf der nördlichen Spitze der Halbinsel San Francisco und grenzt direkt an die Metropole San Francisco mit rund 800.000 Einwohnern. In der Metropolregion San Francisco leben insgesamt 4,7 Mio. Einwohner. Über die Interstate 280 und die U.S. Routes 35 und 101 ist Daly City eng mit der Metropolregion, insbesondere San Francisco im Norden verbunden. Die Fondsimmobilie liegt nördlich der Innenstadt von Daly City. Anbindungen zu den wichtigen Verkehrsachsen sowie der Bahnhof und einzelne Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung.

### Markt – Büromarkt San Francisco, Teilmarkt North San Mateo<sup>1)</sup>

Das Fondsobjekt ist im Teilmarkt North San Mateo gelegen, welcher mit rund 160.000 m<sup>2</sup> bzw. rund 6 % des Gesamtbestandes den kleinsten Büroteilmarkt auf der Halbinsel San Francisco darstellt. Dank großflächiger Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sank die Leerstandsrate im Teilmarkt auf rund 25 %, liegt aber weiterhin deutlich über den Werten benachbarter Bürostandorte. Entsprechend konnte Daly City nur bedingt von der guten Büroflächennachfrage im Großraum San Francisco profitieren.

### Strategie – Reduzierung von Vermietungs- und Wertentwicklungsrisiken

Aufgrund der Lage des Objekts außerhalb der etablierten Bürostandorte gestaltete sich die Vermietung des Büroteils bereits in der Vergangenheit schwierig. Auch für die Zukunft geht das Fondsmanagement von deutlich erhöhten Vermietungsrisiken bei geringen positiven Entwicklungschancen aus und hat sich daher für einen Verkauf des Büroteils entschieden. Die Veräußerung führt zu einer weiteren Verbesserung der Qualität des Gesamtportfolios, reduziert Risiken und ermöglicht die Reinvestition in Objekte mit vergleichsweise besseren Entwicklungschancen.

1) Quellen: Oxford Economics, CBRE, DWS 2018

### Wichtige Hinweise:

DWS, vormals Deutsche Asset Management bzw. Deutsche AM, ist der Markenname unter dem die DWS Group & 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 RREEF Investment GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Verkauf einer Fondsimmobilie stellt keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospektes sowie des Jahres- und ggf. Halbjahresberichts des Offenen Immobilienfonds grundbesitz global in der jeweils gültigen Fassung getroffen werden. Diese Unterlagen sind in gedruckter oder elektronischer Form bei der Deutsche Asset Management Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die RREEF Investment GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter [www.deutscherealestate.com](http://www.deutscherealestate.com) erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der RREEF Investment GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.