

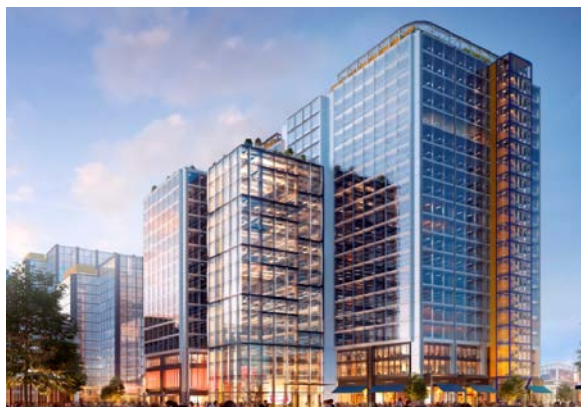
grundbesitz europa

Büroimmobilie „S5 International Quarter“,
Stratford, London/Großbritannien

Ankauf – Januar 2016 / Fertigstellung März 2018

Im März 2018 wurde die Projektentwicklung „S5 International Quarter“ im Großraum London erfolgreich abgeschlossen und das Gebäude in den Portfoliobestand übernommen. Das qualitativ äußerst hochwertige Bürohochhaus wurde im Jahr 2016 („FCA Building“) für den Fonds erworben und befindet sich im neu etablierten Stadtteil Stratford auf dem Gelände der Olympischen Spiele des Jahres 2012. Der noch junge Standort wurde im Umfeld bereits gut angenommen und erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei Mietern und Kunden. Das Gebäude entspricht sehr hohen Standards an Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit und wird voraussichtlich mit dem angestrebten Nachhaltigkeitszertifikat mit der höchsten Bewertung „BREEAM Excellent“ ausgezeichnet.

Die Flächen sind vollständig vermietet. Ankermieter mit einem langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre und Nutzer von rund 85 % der Bürofläche ist die Bankenaufsichtsbehörde von Großbritannien (Financial Conduct Authority - FCA), die das Objekt in Kürze beziehen möchte.



Copyright: Lendlease and LCR / Hayes Davidson

Büroimmobilie „S5 International Quarter“, London

Nutzfläche	48.080 m ²
Grundstücksgröße	4.250 m ²
Erwerb	Januar 2016
Fertigstellung	März 2018
Ankaufspreis	rd. 425,8 Mio. EUR ¹⁾

¹⁾ Wechselkurs zum 27. März 2018: 1 EUR = 0,87481 GBP

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Gute Marktlage an einem jungen, bereits gut etablierten Standort in London.
- Mietvertrag mit 20 Jahre Laufzeit mit einem staatlichen Unternehmen (Bankenaufsichtsbehörde) über 85 % der Büroflächen.
- Erweiterung des Portfolios mit einer qualitativ hochwertigen und neu errichteten Immobilie.

grundbesitz europa

Ankauf – Januar 2016 / Fertigstellung März 2018

Büroimmobilie „S5 International Quarter“

Das Bürohochhaus „S5 International Quarter“ wurde als Projektentwicklung im Januar 2016 erworben und im März 2018 fertiggestellt. Das moderne aus Glas und Stahl konzipierte Gebäude umfasst 48.080 m² Nutzfläche über 19 Etagen mit Einzelhandelsflächen (826 m²) im Erdgeschoss. Das Objekt, das von dem renommierten Architekturbüro Rodger Stirk Harbour Partner entwickelt wurde, entspricht hohen ökologischen Anforderungen an Technik, Nutzung und Energieeffizienz. Mit Fertigstellung der Baumaßnahme wird die Auszeichnung mit dem höchsten Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM Excellent“ angestrebt. Ankermieter im Objekt ist die Bankenaufsichtsbehörde von Großbritannien (Financial Conduct Authority - FCA), die bereits zu Baubeginn einen langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre für 85 % Büroflächenanteil unterzeichnet hatte. Für die restlichen Flächen besteht eine Mietengarantie über fünf Jahre, derzeit werden verstärkt Verhandlungsgespräche mit Mietinteressenten geführt.

Markt - London/Großbritannien¹⁾

London, die Hauptstadt Großbritanniens, ist mit über 10 Mio. Einwohnern eine der bevölkerungsreichsten Verdichtungen in Europa. Die Stadt zählt zu einem der wichtigsten Kultur- und Handelszentren der Welt und gilt auch weiterhin als einer der bedeutendsten globalen Finanzplätze. Die wirtschaftliche Entwicklung des Landes hat sich nach dem Brexit-Referendum auf hohem Niveau stabilisiert. Dessen ungeachtet verlangsamte sich die Büroflächen- und Investmentnachfrage im Jahr 2016 und konnte infolge anhaltender politischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten die früheren Niveaus noch nicht erreichen. Dank nachlassender Fertigstellungsvolumen und einer wieder anziehenden Investorenachfrage wird für das Jahr 2019 mit einer Trendwende an den Vermietungs- und Investmentmärkten gerechnet.

¹⁾ Quellen: Oxford Economics, DWS 2018

Lage - Internationales Quartier Stratford, London/Großbritannien²⁾

Das noch recht junge internationale Geschäftsviertel Stratford, östlich der Innenstadt gelegen, verfügt infolge der Olympia-Austragung im Jahr 2012 über eine hervorragende Infrastruktur. Durch weitere infrastrukturelle Investments im Großraum London, wie etwa der Crossrail, die ab 2019 Essex und Kent im Osten und den Flughafen Heathrow im Westen verbindet, werden neue Entwicklungs- und Investmentmöglichkeiten zur Erweiterung des Großraums von London geschaffen. Hiervon wird auch das Viertel Stratford profitieren, das sich bereits jetzt zunehmender Beliebtheit erfreut. Die Stadtplanung sieht vor, rund 4 Mio. m² neue Flächen für Büros, Einzelhandel, Wohnungen, Hotels und Gastronomie sowie für öffentliche Einrichtungen wie Universitäten und Museen zu schaffen. Das Fondsobjekt befindet sich im Zentrum des Olympiageländes, direkt am Haupteingang des Queen Elizabeth Olympic Park und nahe dem Olympia Stadion. Der fußläufig entfernte Bahnhof ist zudem der einzige Londoner Verkehrsknotenpunkt, der U-Bahn, Zug, die Docklands Light Rail und (ab dem Jahr 2019) die Crossrail in einer Station miteinander verbindet.

²⁾ Quellen: Oxford Economics, TfL 2018; TIQ Stratford City 2018

Strategie - Nutzung der guten Marktchance in einem neu entstehenden Stadtviertel, stabile Mieteinnahmen

Mit Übernahme dieses Gebäudes in den Portfoliobestand wird die Nutzungsart Büro sowie die Allokation in Großbritannien gemäß Fondsstrategie weiter ausgebaut. Mit dem Erwerb dieser Immobilie können langfristig stabile Mieteinnahmen für den Fonds generiert, das durchschnittliche Gebäudealter im Portfolio verringert und die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit erhöht werden.

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 europa ist ein von der RREEF Investment GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf 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 europa 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 realestate.dws.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.
