

grundbesitz europa

Einkaufszentrum „Palace Gardens“, Enfield Town/
Großbritannien
Ankauf – Januar 2018

Ergänzend zu dem bereits im November 2016 erworbenen Einkaufszentrum „Palace Exchange“ in Enfield, Großbritannien, hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa im Januar 2018 das benachbarte und direkt angrenzende Einkaufszentrum „Palace Gardens“ erworben. Rund 550 Pkw-Stellplätze stehen im dazugehörigen Parkhaus den Besuchern zur Verfügung.

Das im Einzugsgebiet von London liegende offene Einkaufszentrum „Palace Gardens“ wurde bereits Anfang der 1980er Jahre errichtet und ist gut an den Straßenverkehr angeschlossen, Bus und Bahnhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der Komplex besteht aus mehreren in L-Form angelegten Gebäuden mit vier Zugängen und verfügt über mehr als 40 Mieteinheiten mit nationalen und internationalen Mietern. Die Flächen sind zu rund 97% vermietet.

Verkäufer ist ein international führender Vermögensverwalter.



Einkaufszentrum „Palace Gardens“	
Nutzungsart	Einzelhandel
Nutzfläche	20.616 m ²
Parkplätze (im Parkhaus)	rd. 550
Grundstücksgröße	23.027 m ²
Baujahr	1984
Erwerb	Januar 2018
Ankaufspreis ¹⁾	rd. 58,3 Mio. EUR
<small>¹⁾ Wechselkurs zum 11. Januar 2018: 1 EUR = 0,88389 GBP</small>	

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Ergänzung zum bereits im Portfoliobestand befindlichen Einkaufszentrum „Palace Exchange“.
- Nutzung der guten Marktchance zum Erwerb einer Immobilie in einem sich positiv entwickelnden Markt.
- Möglichkeit zur Generierung langfristiger Mieteinnahmen bonitätsstarker Mieter.



grundbesitz europa

Ankauf – Januar 2018

Offenes Einkaufszentrum „Palace Gardens“

Das 1984 errichtete „Palace Gardens“ ist ein als offenes Einkaufszentrum konzipierter Gebäude-Komplex mit vier Zugängen. Ein integriertes Parkhaus unter dem Supermarkt - einer der Ankermieter im Objekt - bietet zudem rund 550 Parkmöglichkeiten. Die überwiegend eingeschossigen Gebäude mit Vordachkonstruktionen verfügen über insgesamt rund 20.600 m² vermietbare Fläche mit mehr als 40 Mieteinheiten. Die Flächen sind größtenteils mit namhaften Mietern aus dem Einzelhandelsbereich belegt. Als Ankermieter im Objekt sind u.a. Mark & Spencer (Bekleidung) und Waitrose (Lebensmittel) zu nennen. Die Flächen sind zu rund 97% vermietet.

Lage – Enfield Town/Großbritannien¹⁾

„Palace Gardens“ befindet sich in zentraler Lage im Stadtzentrum von Enfield Town, dem Verwaltungssitz des nördlichsten Londoner Stadtgebiets Enfield. In dem rund 16 km vom Londoner Stadtzentrum gelegenen, dicht besiedelten Vorort leben rund 300.000 Menschen, die Einwohnerzahl im gesamten Einzugsgebiet beläuft sich auf knapp 1,2 Mio. Menschen. Dank einer positiven demographischen Entwicklung und zunehmender Projektentwicklung im Wohnungsbau steigt die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet perspektivisch weiter. Durch die direkte Lage von „Palace Gardens“ an der A10, zwischen den Autobahnen A406 und M25, profitiert die Stadt von einer guten Anbindung an das lokale und regionale Straßennetzwerk. An das Einkaufszentrum angeschlossen befindet sich fußläufig ein Zugang zur Bus- und Bahnstation - diverse Buslinien verkehren auf der angrenzenden Church Street, der Haupteinkaufsstraße in Enfield. Entsprechend ist Enfield Town sowohl per Pkw, als auch über das Schienennetz vom Londoner Zentrum aus in rund 30 Fahrminuten gut zu erreichen. „Palace Gardens“ stellt hinsichtlich des Warenangebots eine Ergänzung zu dem direkt angrenzenden und bereits im Jahr 2016 für das Portfolio erworbenen Einkaufszentrum „Palace Exchange“ mit 22 Mieteinheiten dar.

Markt - London/Großbritannien¹⁾

London, Hauptstadt von Großbritannien, ist mit über 10 Mio. Einwohnern im Großraum Greater London (Verwaltungsbezirk von London) einer der bevölkerungsreichsten Verdichtungen in Europa. Sie zählt zu einem der wichtigsten Kultur- und Handelszentren der Welt und gilt neben New York als der bedeutendste globale Finanzplatz. Trotz politischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten im Nachgang zum Brexit-Referendum blieben negative Auswirkungen auf die britische Wirtschaft begrenzt. Die den gestiegenen Einzelhandelsumsätze in Großbritannien in den vergangenen Jahren dürften diese perspektivisch schwächer ausfallen. Vergleichsweise stabil dürfte sich jedoch der Einzelhandel im Großraum London aufgrund seiner Stärke als Tourismusdestination erweisen. Integrierte Nahversorgungszentren zeigen sich widerstandsfähig ggü. dem wachsenden Online-Handel, da Nachfrageschwankungen an Einzelhandelsstandorten mit Fokus auf Waren des täglichen Bedarfs begrenzt bleiben. Darüber hinaus wird dem Standort dank seiner überdurchschnittlich hohen Kaufkraft, den geringen Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Einzelhandelsflächen und damit begrenzter neuer Konkurrenz sowie der Synergieeffekte mit nahegelegenen Objekten weiteres Entwicklungspotential attestiert.

¹⁾ Quellen: Oxford Economics, CACI, PMA 2017

Strategie – Nutzung der guten Marktchance im Großraum von London, Großbritannien

Das Fondsmanagement hat die Marktchance genutzt, diese Einzelhandelsimmobilie in Großbritannien als Ergänzung zu der bereits Ende des Jahres 2016 erworbenen Immobilie „Exchange Palace“ zu erwerben. Es erfolgt ein Investment in ein Objekt in guter Lage in einem sich positiv entwickelnden Marktumfeld.

Wichtige Hinweise:

Deutsche Asset Management ist der Markenname für den Asset Management-Geschäftsbereich der Deutsche Bank AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der Deutsche Asset Management 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 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.