

EINZELHANDELSIMMOBILIE „LEIRIA“, GROßRAUM LEIRIA/PORTUGAL

Ankauf – April 2019

Im April 2019 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global ein Einkaufszentrum in der Stadt Leiria, Portugal erworben. Leiria liegt zwischen Lissabon und Porto und ist gleichzeitig die Hauptstadt des gleichnamigen Kreises mit über 120.000 Einwohnern. Die Immobilie gehört zu den Top 10 Einkaufszentren des Landes und nimmt gemeinsam mit dem nicht zum Fondsbestand gehörenden angrenzenden Hypermarkt die führende Einzelhandelsposition in der Region ein. Die Innenstadt von Leiria weist keinen nennenswerten Einzelhandel auf. Das nächste vergleichbare Einkaufszentrum liegt rund 50 Autominuten entfernt.

Das im Jahr 2010 erstellte Center verfügt über rund 24.500 m² Nutzfläche, verteilt auf 130 Mieteinheiten und rund 1.900 Parkplätze im Innen- und Außenbereich. Das Center ist vollständig an eine Vielzahl namhafter Mieter bzw. Marken vermietet, wie bspw. Filialen der Inditex-Gruppe, C&A und H&M. Der unmittelbar angrenzende und nicht erworbene Hypermarkt ergänzt das Angebot um die Waren des täglichen Bedarfs.



EINZELHANDELSIMMOBILIE „LEIRIA“

Nutzfläche	rd. 24.500 m ²
Grundstücksgröße	rd. 74.000 m ²
Kfz-Stellplätze	rd. 1.900
Baujahr	2010
Erwerb	April 2019
Ankaufspreis	rd. 128 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Führende Marktposition des Einkaufszentrums in der Region
- Etablierte und vollständig vermietete Immobilie
- Erwartung stabiler Mieteinnahmen und Wertentwicklung

Einzelhandelsimmobilie „Leiria“

Das in dem Jahr 2010 errichtete zweigeschossige Einkaufszentrum „Leiria“ verfügt über rund 24.500 m² vermietbare Fläche mit 130 Mieteinheiten bzw. 118 Einzelhandelsgeschäften. Der angeschlossene Hypermarkt gehört nicht zum Immobilienbestand von grundbesitz global, stellt jedoch eine gute Ergänzung zum Einkaufszentrum dar. Rund 1.900 Parkplätze stehen den Besuchern zur Verfügung. Die Mietflächen sind voll vermietet und größtenteils mit namhaften Einzelhandelsmietern aus dem Textilbereich belegt – u.a. mit Marken wie C&A, H&M sowie der Inditex-Gruppe mit Filialen von Zara, Pull & Bear und Bershka. Im Foodcourt sind u.a. Marken wie McDonald´s, Pizza Hut und Burger King vertreten.

Lage – R. do Alto Viero, 2400-441 Leiria, Portugal¹⁾

Das Einkaufszentrum liegt am Innenstadtrand von Leiria, der mit 126.000 Einwohnern größten Stadt der Region. Dank der fußläufigen Entfernung zum Stadtkern, der nahe gelegenen Universität mit rund 7.000 Studenten pro Jahr, aber auch der sehr guten regionalen Anbindung über die Autobahnen A8 und A19, profitiert das Center von einem großen städtischen und regionalen Einzugsbereich. Darüber hinaus spiegelt der deutliche Rückgang der Arbeitslosigkeit unterhalb des Landesdurchschnitts sowie die leicht überdurchschnittliche Kaufkraft der Stadt die positive wirtschaftliche Entwicklung Leiria's wider. Gleichzeitig weist die Einzelhandelsdichte der Region mit rund 150m²/1.000 Einwohner den geringsten Wert des Landes auf, was für eine begrenzte Wettbewerbssituation spricht. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum befindet sich in Coimbra, rund 50 Autominuten entfernt.

Markt – Einzelhandelsmarkt Leiria, Portugal¹⁾

Einzelhandelsmärkte stehen europaweit durch zunehmenden Onlinehandel unter Druck. Auch in Portugal nimmt der Marktanteil des E-Commerce stetig zu, liegt mit rund 4% allerdings auf sehr niedrigem Niveau. Darüber hinaus verbesserte sich die Stimmung im portugiesischen Einzelhandel kontinuierlich, wovon insbesondere die defensiver aufgestellt führenden Einkaufszentren profitieren, zu denen auch das Center in Leiria als eines der Top10-Standorte des Landes zählt. Mit einem Einzugsgebiet von 300.000 Menschen und fehlenden Konkurrenzobjekten dominiert es den regionalen Einzelhandelsmarkt und dürfte nicht zuletzt aufgrund geringer Mietbelastung und niedrigen Leerständen weiter steigende Mietniveaus aufweisen.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem sich positiv entwickelnden Wachstumsmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt von der wirtschaftlich positiven Entwicklung und der führenden Einzelhandelsposition des Centers in der Region im Wesentlichen durch laufende und stabilen Mieteinnahmen zu partizipieren.

(1) Quellen: Oxford Economics, PMA, DWS 2019

Wichtige Hinweise:

DWS 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 DWS Grundbesitz 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 global in der jeweils gültigen Fassung getroffen werden. Diese Unterlagen sind in gedruckter oder elektronischer Form bei der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter realestate.dws.com erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.