

# Logistikimmobilien-Portfolio „Omega“, fünf Standorte bei Lille und Nîmes/ Frankreich

## Ankauf März 2021

grundbesitz global und grundbesitz europa haben für rund 241,5 Mio. Euro gemeinsam ein attraktives Logistikimmobilien-Portfolio in Frankreich erworben. Der Ankauf erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft, an der grundbesitz global zu 60% und grundbesitz europa zu 40% beteiligt sind.

Die vier im Großraum Lille und ein nahe Nîmes gelegenes Objekt wurden zwischen 2014 und 2017 errichtet und sind infrastrukturell ausgezeichnet angebunden. Die vier Objekte im Großraum der nordfranzösischen Metropolregion Lille liegen unmittelbar an den Autobahnen, die Belgien und den Ärmelkanal mit Paris verbinden. Von hier aus können mehr als 3,5 Millionen Menschen in weniger als einer Stunde erreicht werden. Das Objekt bei Nîmes liegt unweit der Mittelmeerküste im Dreieck der Städte Marseille, Avignon, Montpellier und ist gut an die Autobahnen angebunden, die Nord- mit Südfrankreich verbinden. Innerhalb von einer Stunde können von hieraus rund 1,4 Millionen Menschen beliefert werden.

Alle Objekte entsprechen den Anforderungen an moderne Logistikimmobilien und wurden zudem unter Berücksichtigung der relevanten Nachhaltigkeitskriterien erstellt. Vier Objekte sind bereits mit Nachhaltigkeitszertifikaten (BREEAM und HQE) ausgezeichnet. Für das fünfte Objekt wird ebenfalls kurzfristig eine Zertifizierung angestrebt.

Das Portfolio ist vollständig und weitgehend langfristig an fünf unterschiedliche Nutzer vermietet. Aufgrund der hohen Qualität der Objekte und deren sehr guter Lage sieht das Fondsmanagement gute Chancen, dass entweder die bestehenden Mietverträge über die jeweiligen Abläufe hinaus verlängert oder anschließend kurzfristig an neue Nutzer erfolgreich nachvermietet werden können.



### Logistikportfolio „Omega“ – Fünf Immobilien in den Großräumen Lille und Nîmes/ Frankreich

Nutzflächen ges.	rd. 206.000 m <sup>2</sup>
Grundstücksgrößen ges.	rd. 554.000 m <sup>2</sup>
Baujahre	2014 - 2017
Erwerb	März 2021
Ankaufspreis insgesamt:	rd. 241,5 Mio. Euro
Anteil grundbesitz global 60%	rd. 144,9 Mio. Euro
Anteil grundbesitz europa 40%	rd. 96,6 Mio. Euro

### Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

- Investment in moderne Logistikimmobilien an bedeutenden französischen Logistikstandorten
- Vollvermietete Objekte mit größtenteils langfristigen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern
- Weitere Diversifizierung der jeweiligen Immobilienportfolios durch die Erhöhung der Nutzungsart Logistik

## Logistikimmobilien-Portfolio „Omega“

Das Logistikimmobilien-Portfolio besteht aus fünf modernen Objekten, von denen vier im Großraum Lille nahe der Grenze Nordfrankreichs mit Belgien liegen und eins im südfranzösischen Nîmes, das zum Logistikteilmarkt Marseille gehört. Die Immobilien liegen damit in bedeutenden Logistikstandorten Frankreichs. Innerhalb einer Stunde können von den Objekten aus insgesamt rund fünf Millionen Menschen erreicht werden.

### ○ Vier Immobilien im Großraum Lille

Drei Objekte liegen in einem Gewerbegebiet von Lauwin-Planque, südlich von Lille. Der Standort ist gut angebunden an die wichtigste Autobahn Nordfrankreichs (A1), die Brüssel mit Paris verbindet. In der nordfranzösischen Metropolregion Lille leben rund 3,5 Millionen Menschen.



Die erste Immobilie liegt in der Rue Amazon und ist seit ihrer Fertigstellung im Jahr 2014 an einen der weltweit größten Onlineversandhändler vermietet. Das Unternehmen beliefert von hieraus ganz Nordfrankreich. Derzeit hat die Immobilie mit einer Nutzfläche von rund 30.000 m<sup>2</sup> noch keine Nachhaltigkeitszertifizierung, diese wird aber kurzfristig angestrebt.



Ein weiteres Objekt in der gleichen Straße wurde im Jahr 2017 fertiggestellt. Es ist langfristig an ein Unternehmen vermietet, das von hieraus Elektrogeräte und Gartenmöbel ausliefert. Die Nutzfläche der Logistikimmobilie, die das Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM very good“ hat, beträgt mehr als 50.000 m<sup>2</sup>.



Im gleichen Gewerbegebiet liegt auch das dritte Fondsobjekt. Das im Jahr 2016 errichtete Gebäude mit mehr als 30.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist an ein Unternehmen vermietet, das Kleidung und Sportartikel vertreibt. Die Nachhaltigkeit ist mit „BREEAM good“ zertifiziert.

Zudem liegt ein neues Fondsobjekt südlich von Lille in Carvin. Die Nutzfläche beträgt mehr als 21.000 m<sup>2</sup>, vermietet ist es an ein deutsches Logistik- und Gütertransportunternehmen, das von hieraus die Filialen einer großen Supermarktkette in ganz Nordfrankreich mit Kühlwaren beliefert. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur wichtigen Nord-Süd-Autobahn A1 und ist mit dem französischen Nachhaltigkeitsiegel „HQE excellent“ ausgezeichnet.



### ○ Eine Immobilie im Großraum Nîmes

Das größte Objekt des neu erworbenen Portfolios hat eine Nutzfläche von rund 68.000 m<sup>2</sup> und eine BREEAM-Nachhaltigkeitszertifizierung. Es liegt auf einem Grundstück von mehr als 210.000 m<sup>2</sup> südlich von Nîmes und bietet Erweiterungspotenzial. Vermietet ist die Immobilie an eines der größten französischen Einzelhandelsunternehmen, das hier ein Verteilzentrum betreibt.



Die Immobilie liegt in einem Gewerbegebiet, das direkt an die französische Autobahn Nîmes-Arles angebunden ist, und nur wenige Kilometer entfernt liegt von der Autobahn A9, die von Südfrankreich in Richtung Spanien führt. Das Gebiet gilt aufgrund seiner zentralen Lage im Städtedreieck Montpellier-Avignon-Marseille als einer der attraktivsten Logistikstandorte in Südfrankreich. Im Umkreis von einer Stunde können 1,4 Millionen Menschen über Straßen erreicht werden. Nîmes ist auch gut an den internationalen Bahn- und Luftverkehr angebunden.

## Lage – Lille und Nîmes, Frankreich<sup>1)</sup>

Alle fünf Immobilien des Portfolios befinden sich im Logistikkorridor „La Dorsale“, der sich vom Norden Frankreichs über Paris nach Süden bis zum Mittelmeer erstreckt.

Vier der Objekte liegen im Großraum von Lille in der nördlichen Region Hauts-de-France, die die zweitdichtbesiedelte Region in Frankreich darstellt. Die Lage zeichnet sich durch ihre gute Autobahnanbindung nach Paris, Südfrankreich, an den Ärmelkanal und nach Belgien, sowie durch internationale Flugverbindungen aus. Aufgrund dessen repräsentiert der Großraum von Lille einen der größten nationalen Logistikstandorte Frankreichs. Die Objekte liegen jeweils in kleineren Logistikzentren vor den Toren von Lille.

Das fünfte Gebäude findet sich in Nîmes im Süden des Landes. Die Region Gard ist eine der wirtschaftsstärksten in Frankreich. Auch diese Lage profitiert von einer Anbindung an Hauptverkehrsachsen, unter anderem auch nach Südeuropa, sowohl per Fahrzeug, Flugzeug, als auch per Eisenbahn.

## Markt – Logistik, Lille und Nîmes, Frankreich<sup>1)</sup>

Lille stellt als eines von nur vier Logistikzentren in Europa mit einem Zugang zu mehr als 400 Mrd. Euro potenzieller Einzelhandelsausgaben innerhalb einer Fahrzeit von 4,5 Stunden eine beliebte Logistikregion dar. Die Projektentwicklungsvolumina im Logistiksektor in Lille haben sich als Reaktion auf die starke Mieternachfrage beschleunigt. Die meisten neuen Flächen werden jedoch an weniger attraktiven Standorten erwartet, weiter südlich gelegen als die Portfolio-Objekte in Lauwin-Planque und östlich der Stadt Lille in Richtung Valenciennes, so dass das Angebotsrisiko für die Fondsobjekte eher begrenzt ist.

Eine wirtschaftliche Verlangsamung in Frankreich als Folge der Covid-19-Krise hat die Flächennachfrage kurzfristig reduziert, da einige Mieter ihre Expansionspläne aufgeschoben haben. Längerfristig dürfte das Wachstum des E-Commerce die Nachfrage nach Logistikflächen jedoch wieder ankurbeln. Insbesondere gilt dies für Objekte in urbanen oder stadtnahen Lagen wie in diesem Portfolio. Der Großteil der Nutzfläche ist an Mieter aus dem Lebensmittel- und E-Commerce-Sektor vermietet, die entweder von der Pandemie profitiert oder diese gut überstanden haben.

## Strategie – Diversifizierung des Immobilien-Portfolios in positiv eingeschätzten Logistikmärkten

Mit Erwerb dieser Objekte erfolgt eine weitere Diversifizierung der Immobilien-Portfolios von grundbesitz global und grundbesitz europa mit der Nutzungsart Logistik gemäß der Fondsstrategien. Die gute Anbindung der Objekte an wichtige Verkehrswege in Nord- und Südfrankreich sollte mit der unmittelbaren Nähe der Immobilien an große Metropolregionen (sog. „urban logistics“) zur prognostizierten positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Standorte und damit langfristig zu stabilen Mieteinnahmen für die Fonds führen.

Quellen Oxford Economics, PMA, DWS 2021

### 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. Die Fonds grundbesitz global und grundbesitz europa sind von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegte und von ihr verwaltete Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf von Fondsimmobilen stellt keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospektes sowie des Jahres- und ggf. Halbjahresberichts der Offenen Immobilienfonds grundbesitz global bzw. grundbesitz europa 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](http://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.