

# Einzelhandelsimmobilie „Barberino FOC“, Barberino/Italien

## Ankauf Juli 2019

Im Juli 2019 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global ein Factory Outlet Center (FOC) in Barberino di Mugello, Italien erworben. Barberino FOC gehört zur historischen Stadt Barberino di Mugello und ist strategisch günstig gelegen zwischen Florenz und Bologna, zwei der wichtigsten Städte Italiens. Bologna zählt nach Mailand zu den wohlhabendsten Metropolen Italiens. Die Region profitiert zudem vom Tourismus der nahe gelegenen Großstädte.

Die Innenstadt von Barberino di Mugello weist keinen nennenswerten Einzelhandel auf. Die Immobilie nimmt daher in der Region eine führende Einzelhandelsposition ein. Im Großraum Bologna und Florenz leben rund 2,3 Mio. Menschen, im gesamt Einzugsgebiet sogar über 5 Mio. Menschen. Das nächste vergleichbare Einkaufszentrum liegt rund 60 Fahrminuten entfernt. Neben einer Shuttlebus-Verbindung von/nach Florenz und Zugverbindungen von/nach Bologna profitiert das Center von der direkten Lage an einer der Hauptautobahnen Italiens, die die Städte Mailand (im Norden) und Neapel (im Süden) verbindet.

Das im Jahr 2006 erstellte und etablierte Outlet Center verfügt über 26.535 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf 128 Ladeneinheiten. Über 2000 kostenfreie Parkplätze stehen den Besuchern im Innen- und Außenbereich zur Verfügung. Das Center ist nahezu vollständig an eine Vielzahl namhafter Mieter vermietet, u.a. mit Marken im Premiumbereich wie Polo Ralph Lauren, Calvin Klein, Furla, Guess, Levi's und Hugo Boss.



### Fashion Outlet Center „Barberino FOC“

Nutzfläche	26.535 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	128
Grundstücksgröße	149.263 m <sup>2</sup>
Anzahl der Kfz-Stellplätze	2.113
Baujahr	2006
Erwerb	Juli 2019
Ankaufspreis	234,5 Mio. EUR

### Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Führende Marktposition des Factory Outlet Centers in der Region
- Etablierte und nahezu vollständig vermietete Immobilie
- Erwartung stabiler Mieteinnahmen und Wertentwicklung

## Einzelhandelsimmobilie

Das Factory Outlet Center „Barberino FOC“ verfügt über eine Gesamtmietfläche von 26.535 m<sup>2</sup> mit 128 Mieteinheiten inkl. verschiedener Gastronomiebereiche, die als typisches Dorf der Region angelegt sind. Zum Center gehören 2.113 kostenfreie Kundenparkplätze, weitere 366 Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Bereich zur Verfügung. Die Mietflächen sind mit rund 98% Vermietungsquote nahezu vollständig belegt und werden zu einem Großteil von namhaften Marken Anbietern aus dem Premiumsegment genutzt, u.a. Lui Jo, Polo Ralph Lauren, Michael Kors, Guess und Hugo Boss.

## Lage – Via Antonio Meucci 50031, Barberino di Mugello, Italien<sup>1)</sup>

Das Fondsobjekt ist in Barberino di Mugello, einer rund 11.000 Einwohner zählenden Stadt im Norden der Toskana gelegen. Die Hauptstadt der Toskana, Florenz, befindet sich rund 37 km südlich und ist dank der guten Autobahnanbindung über die wichtige Nord-Süd-Route A1 in weniger als einer halben Stunde erreichbar. Die 2015 eröffneten Ausweichstrecke „Variante di Valico“ zwischen Bologna und Florenz hat die Erreichbarkeit des Barberino Outlet Centers weiter verbessert. Bologna, die zweite Großstadt der Region, befindet sich rund 70 km nördlich und ist in rund 45 Autominuten ebenfalls gut erreichbar. Im Großraum beider Städte leben rund 2 Mio. Menschen, im gesamten Einzugsgebiet sogar über 5 Mio. Menschen, die über eine überdurchschnittliche Kaufkraft verfügen. So liegen die verfügbaren Einkommen in Bologna im landesweiten Vergleich hinter Mailand auf Platz 2. Mit über 20 Mio. Touristen jährlich bieten Bologna und insbesondere Florenz ein zusätzliches touristisches Besucherpotential, das mittels Shuttle-Bussen und der Anbindung an die nahegelegenen Flughäfen (Florenz 20 Minuten; Bologna und Pisa jeweils 60 Minuten) erschlossen wird.

## Markt – Einzelhandel/Outlet Center, Italien<sup>1)</sup>

Anders als im europäischen Einzelhandel haben Outlet Center eine starke Performance gezeigt und diesen Objekttyp zunehmend in den Blickpunkt gerückt. Nicht zuletzt aufgrund ihres vergleichsweise defensiven Charakters mit günstigen Mieten gegenüber innerstädtischen Lagen, einer klaren Mieterfokussierung und einer Erlebnisqualität sind Outlet Center bei Mietern und Besuchern beliebt, was die Leerstandsdaten von nur rund 2% in modernen Objekten belegen. Insgesamt erwarten wir Umsatzzuwächse von 0,7% p.a. im stationären Einzelhandel Italiens, wobei dieser Wert aufgrund der guten Marktpositionierung von Outlet Centern übertroffen werden dürfte. Dank des hohen und weiter steigenden touristischen Potentials der Region profitiert das Fondsobjekt zudem von überdurchschnittlich hohen Flächenumsätzen. Da der Konkurrenzdruck im Einzugsgebiet des Centers gering ist, sind trotz eines gewissen Länderrisikos weitere Wachstumspotentiale zu erwarten.

## Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem sich positiv entwickelnden Wachstumsmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt an der erwarteten positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie zu partizipieren. Insbesondere aufgrund der führenden Einzelhandelsposition des Centers in der Region wird von laufenden und relativ stabilen Mieteinnahmen ausgegangen.

(1) Quellen: Oxford Economics, CBRE, 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](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.