

grundbesitz global

Einzelhandelsimmobilie „Aljub“, Elche/Spanien

Ankauf – Mai 2018

Im Mai 2018 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global gemeinsam mit einem ebenfalls von der DWS-Gruppe verwalteten Spezialfonds das Einkaufszentrum „Aljub“ in Elche, an der Südost-Küste Spaniens erworben. An diesem Joint Venture ist grundbesitz global zu 49% beteiligt. Mit diesem Ankauf ist der Fonds wieder in Spanien investiert und somit in 14 Ländern weltweit vertreten.

Das im Jahr 2003 eröffnete Center nimmt in Spaniens Region Elche aufgrund seines breiten Warenangebots eine führende Einzelhandelsposition ein. „Aljub“ verfügt über rund 45.700 m² Mietfläche verteilt auf über 110 Mieteinheiten und rund 3.000 Parkplätze. Das Center ist nahezu vollständig an eine Vielzahl namhafter Mieter bzw. Marken vermietet.

Zum Zeitpunkt der Übernahme des Einkaufszentrums ist ein größeres Umstrukturierungskonzept weitgehend umgesetzt, das im Wesentlichen eine deutliche Reduzierung der Flächen des bestehenden Hypermarkts zu Gunsten des Segments Mode/Textilien beinhaltet. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere neue Mietverträge für alle Marken der Inditex-Gruppe (u.a. Zara, Massimo Dutti, Pull & Bear und Bershka) neu abgeschlossen.

Mit dem Erwerb des Centers soll von der erwarteten positiven Entwicklung des Centers aufgrund der prognostizierten Entwicklung der Region und den Ergebnissen des Umstrukturierungskonzepts durch laufende Mieteinnahmen profitiert werden.



Einzelhandelsimmobilie „Aljub“, Elche

Nutzfläche gesamt	rd. 45.700 m ²
Grundstückgröße	rd. 76.800 m ²
Kfz-Stellplätze	rd. 3.000
Baujahr	2003
Erwerb	2018
Ankaufspreis (Anteil des Fonds grundbesitz global: 49 %)	rd. 83,3 Mio. EUR ¹⁾

¹⁾ Gesamtkaufpreis rund 170,0 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Eine führende Einzelhandelsposition in einem Markt mit erwarteter positiver Entwicklung (s. Lage)
- Etabliertes und nahezu vollvermietetes Einkaufszentrum mit namhaften Mietern bzw. Marken
- Weitgehend abgeschlossenes Umstrukturierungskonzept

grundbesitz global

Ankauf – Mai 2018

Einzelhandelsimmobilie

Das im Jahr 2003 errichtete zweigeschossige Einkaufszentrum „Aljub“ mit einem integrierten Kino, einem Bowlingcenter und Gastronomie verfügt über rund 45.700 m² vermietbare Fläche mit mehr als 110 Mieteinheiten. Rund 2.900 Parkplätze stehen den Besuchern zur Verfügung. Die Mietflächen sind nahezu voll vermietet und größtenteils mit namhaften Einzelhandelsmietern aus dem Textilbereich belegt – u.a. mit Marken der Inditex-Gruppe wie Zara, Pull & Bear, Bershka und Massimo Dutti sowie H&M und Primark. Mieter der Inditex-Gruppe haben auf die positive Entwicklung der spanischen Wirtschaft und Einzelhandelsumsätze im Objekt reagiert und ihre Flächen erweitert sowie ihre Mietverträge verlängert. Das Center wurde im Jahr 2014 mit dem Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM „Very Good“ ausgezeichnet, das Gebäudemangement wurde mit „Excellent“ bewertet.

Lage – Carrer Jacarilla, Elche, Alicante, Spanien¹⁾

Die über 200.000 Einwohner zählende Stadt Elche liegt rund 20 km südwestlich von Alicante in der spanischen Region Valencia. Dank der Nähe zur Costa Blanca und der Großstadt Alicante profitiert auch Elche stark vom Tourismus. Das Einkaufszentrum Aljub ist verkehrsgünstig am südwestlichen Stadtrand gelegen und gut von der Innenstadt Elche und den benachbarten Wohngebieten aus zu erreichen. Südlich der Innenstadt und des Einkaufszentrums befindet sich die Nationalstraße N-340. Sie stellt u.a. auch die Anbindung zur nördlich der Stadt verlaufenden Autobahn A7 her, die bis Barcelona im Norden und Andalusien im Süden führt. Im näheren Umfeld ergänzen diverse Einzelhandelsnutzungen und Gastronomiebetriebe das Angebot. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum befindet sich in ca. 50 km Entfernung.

Markt – Elche, Alicante, Spanien¹⁾

Die spanische Wirtschaft entwickelte sich in den vergangenen Jahren deutlich positiver als der Europäische Durchschnitt. Wichtige Stütze war hierbei der starke Binnenkonsum, wovon auch der spanische Einzelhandel profitierte. Die Region Elche – ein wichtiges Zentrum der Schuhindustrie – verzeichnete dank dieser zunehmenden wirtschaftlichen Verbesserung kontinuierlich sinkende Arbeitslosenraten. Das Fondsobjekt Aljub ist dank seiner Lage, Größe und Mieterstruktur das bedeutendste Einkaufszentrum vor Ort. Entsprechend stark dürfte dieses vom anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung profitieren. Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet rund 450.000 Einwohner.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen

Das Fondsmanagement beabsichtigt, von der erwarteten Entwicklung des Einkaufszentrums aufgrund seiner führenden Einzelhandelsposition in der Region und des Mitte 2018 abgeschlossenen Umstrukturierungskonzepts, insbesondere durch laufende Mieteinnahmen, zu partizipieren. Dies soll durch die prognostizierte positive Entwicklung der gesamten Region unterstützt werden.

¹⁾ Quellen: Oxford Economics, CBRE, DWS 2018

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 global 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 global 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.
