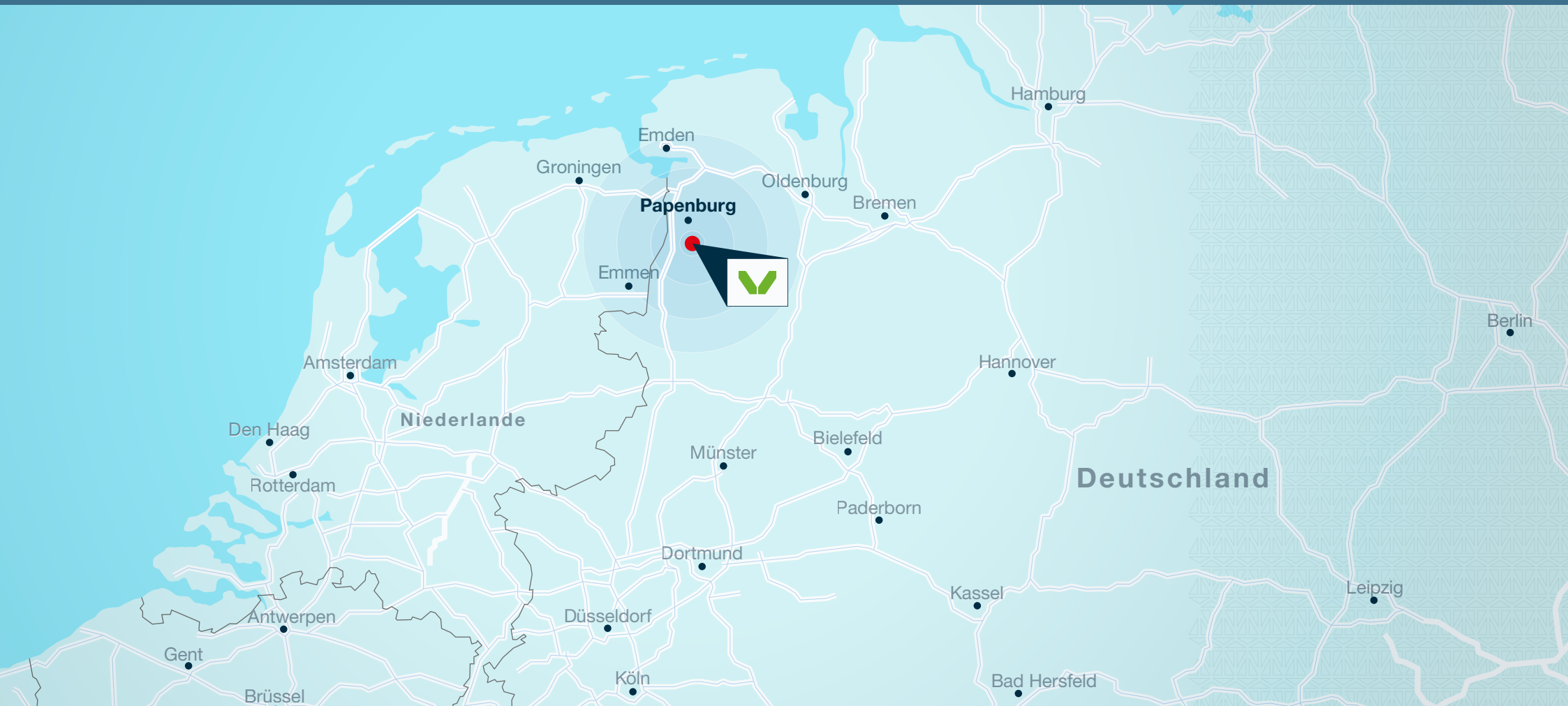




Verdion Intermodal Park Papenburg

1 Million Quadratmeter Industrie- und Logistikfläche im GVZ Emsland

1 million sq m industrial and logistics opportunity at GVZ Emsland

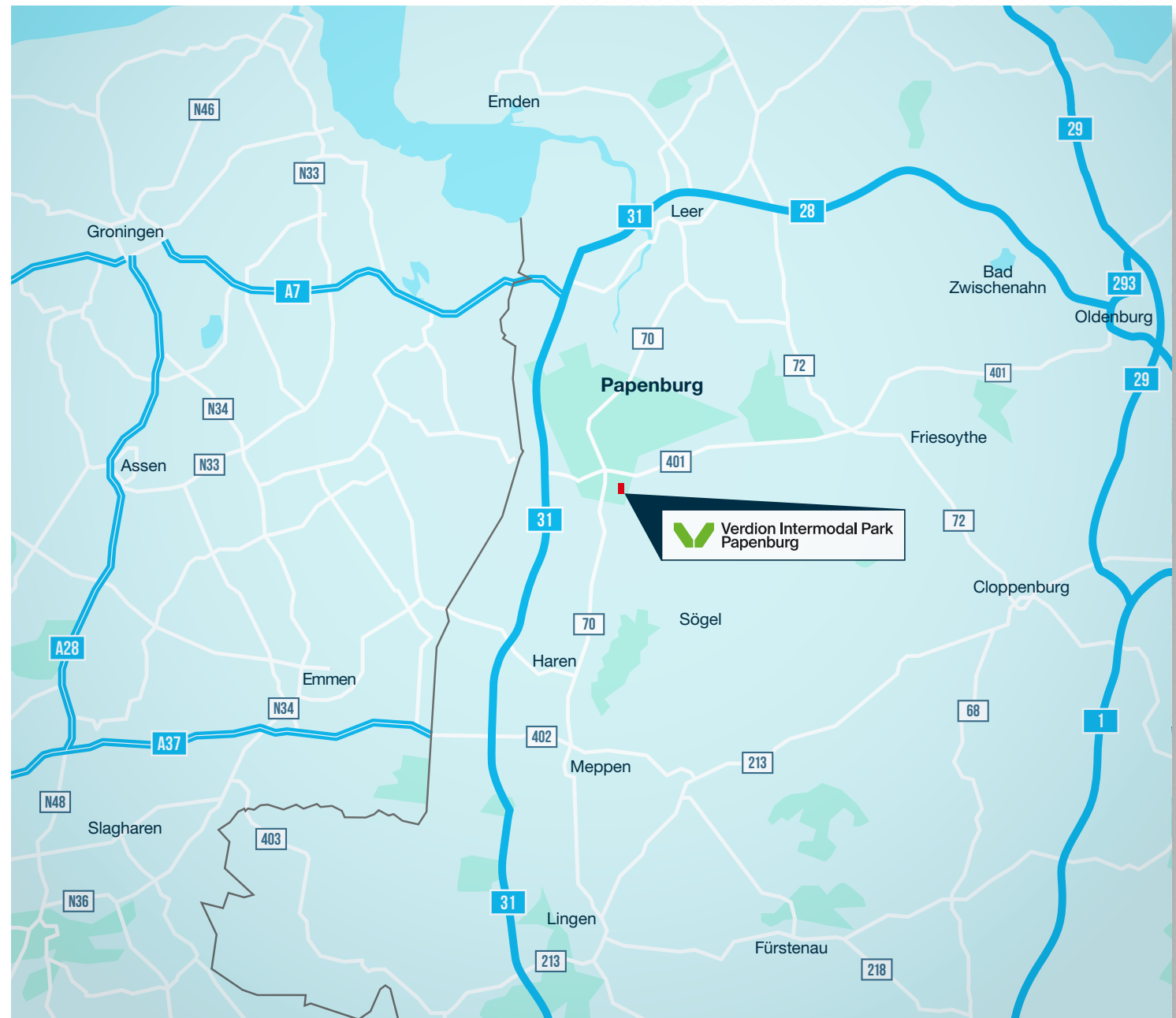


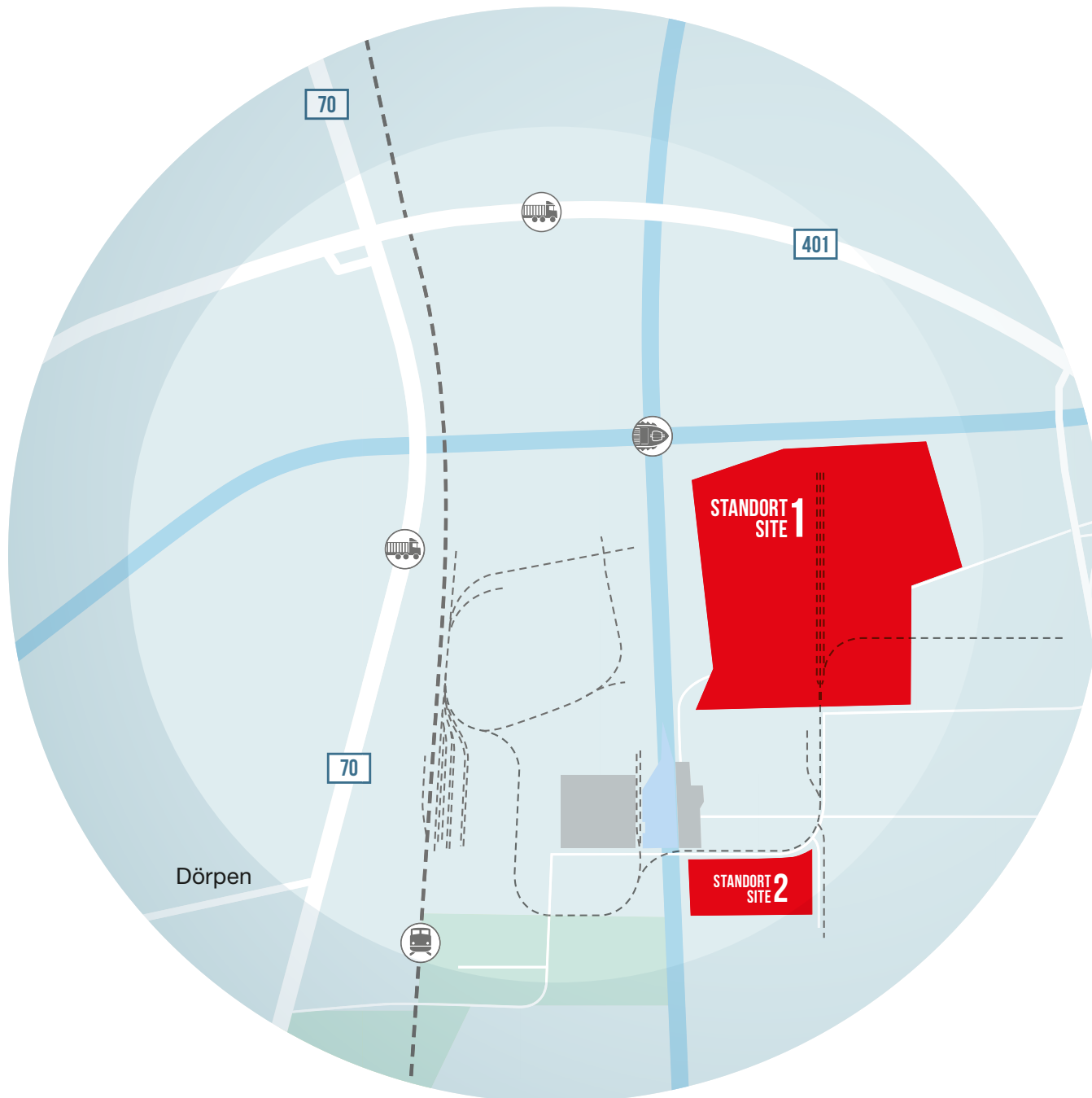
Eine einmalige Chance für die Entwicklung im grossen Massstab

Der Verdion Intermodal Park in Papenburg bietet eine einmalige Chance für eine umfangreiche Industrie- und Logistikentwicklung, gepaart mit exzellenter multimodaler Verkehrsanbindung und einer hervorragenden Energieinfrastruktur im GVZ Emsland.

A unique opportunity for large-scale development

Verdion Intermodal Park Papenburg offers a unique opportunity for major industrial and logistics development served by multimodal transport connections and industrial-scale energy infrastructure at GVZ Emsland.





1 Million Quadratmeter Industrie- und Logistikfläche

- ✓ Gebäudeflächen bis zu 125.000 m²
- ✓ Kapazität für umfangreiche Leichtindustrie, Gefahrgut- und Speziallogistik
- ✓ Trimodaler Verkehrsknotenpunkt
- ✓ Frachtabfertigung vor Ort und weitere Infrastrukturkapazität
- ✓ Flexible Ausstattung und Flächen mit einer Gebäudehöhe von mehr als 20 m
- ✓ B-Plan vorhanden
- ✓ Mit den Baumaßnahmen kann in 3 Monaten begonnen werden

1 million sq m industrial and logistics opportunity

Capacity for large-scale light industrial, hazardous goods and specialist logistics

Unit sizes up to 125,000 sq m

Trimodal transport connections

On-site cargo handling and new infrastructure capability

Flexible size and configuration including 20m+ building heights

Masterplan approved

Construction can start in 3 months

Multimodaler Verkehrsknotenpunkt

Der Verdion Intermodal Park Papenburg ist an das Fernstraßen-, Wasserstraßen- und Schienenverkehrsnetz angebunden und hat sofort verfügbare Transportkapazitäten auch für Sperrgüter. Das am Standort befindliche Güterverkehrszentrum ermöglicht den multimodalen Gütertransfer. Das Gelände bietet zudem ausreichend Flächen für maßgeschneiderte Abfertigungslösungen.

Multimodal transport connections

Verdion Intermodal Park Papenburg has access to road, waterway and rail connections with ready capacity for shipping large amounts of bulky cargo. The on-site freight centre allows for multimodal cargo transfer while there is capacity for more bespoke handling arrangements within the site perimeter.



Auf der Strasse

Direkte Verbindungen zur B 70 im Westen und zur B 401 und A 30 im Osten. Die Anschlussstelle zur A 31 ist knapp 6 km entfernt und mit dem Fahrzeug in ca. 5 Minuten zu erreichen.



Mit der Bahn

Im Industriegebiet Dörpen befindet sich mit dem GVZ Emsland ein Güterbahnhof an der Bahnstrecke Emden-Heidelberg. Es besteht die Möglichkeit, eine eigene Schienenanbindung zum Standort zu legen und ggf. einen eigenen Umschlagbahnhof zu errichten.

By road

Direct connections to Bundesstraße 70 to the west and Bundesstraße 401 and Autobahn 30 to the east. The junction with the A31 is around 6 km away and can be reached in around 5 minutes by vehicle.

By rail

An existing rail freight station on the Emden-Heidelberg railway line is located in the Dörpen industrial area. There is potential to run the rail line into the site and create a bespoke freight terminal if required.



Mit dem Flugzeug

Drei internationale Flughäfen liegen im Umkreis von zwei Autostunden vom Standort entfernt. Der Flughafen Bremen ist etwa 130 km entfernt und in rund 90 Minuten zu erreichen, während der Flughafen Düsseldorf und der Flughafen Amsterdam-Schiphol in jeweils etwa 120 Minuten Fahrzeit erreichbar sind.



Auf dem Wasserweg

Zwei Wasserstraßen, die Schiffe mit 1.300 Tonnen Last befördern können, liegen direkt am Standort.

- Der Dortmund-Ems-Kanal, der für den Schiffsverkehr bis zum Seehafen Emden und von dort aus über reguläre Schifffahrtsrouten zu den internationalen Häfen von Amsterdam, Rotterdam und Antwerpen befahren werden kann.
- Der Küstenkanal, der bei Oldenburg in den Fluss Hunte mündet und von dort aus an die Weser und die Handelshäfen Bremen und Bremerhaven angeschlossen ist.

By air

Three international airports are located within a two-hour drive time of the site. Bremen Airport is 130km away and can be reached in around 90 minutes, while Düsseldorf Airport and Amsterdam-Schiphol Airport are both around 120 minutes' drive.

By water

The site is served by two commercial waterways, each able to carry 1,300 tonne vessels.

- The Dortmund-Ems Canal can be used for shipping up to the seaport of Emden and from there using fixed ship connections to the international ports of Amsterdam, Rotterdam and Antwerp.
- The Küsten Canal, which connects with the Hunte river at Oldenburg and from there links to the River Weser and the commercial ports of Bremen and Bremerhaven.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Geschäft

Die folgenden Seiten enthalten verschiedene Planungsvarianten, die mögliche Gebäudedimensionen und Verkehrsanschlüsse darstellen. Die Grundrisse sind allerdings vollkommen flexibel und können je nach den Anforderungen der Nutzer individuell gestaltet werden.

Der Standort kann an vorhandene Bahn-, Straßen- und Energienetzwerke der lokalen Infrastruktur angebunden werden, um den individuellen Nutzungsanforderungen für neue, großflächige Industrie- und Logistikflächen gerecht zu werden.

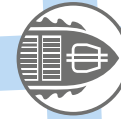


Flexible opportunities to suit your business

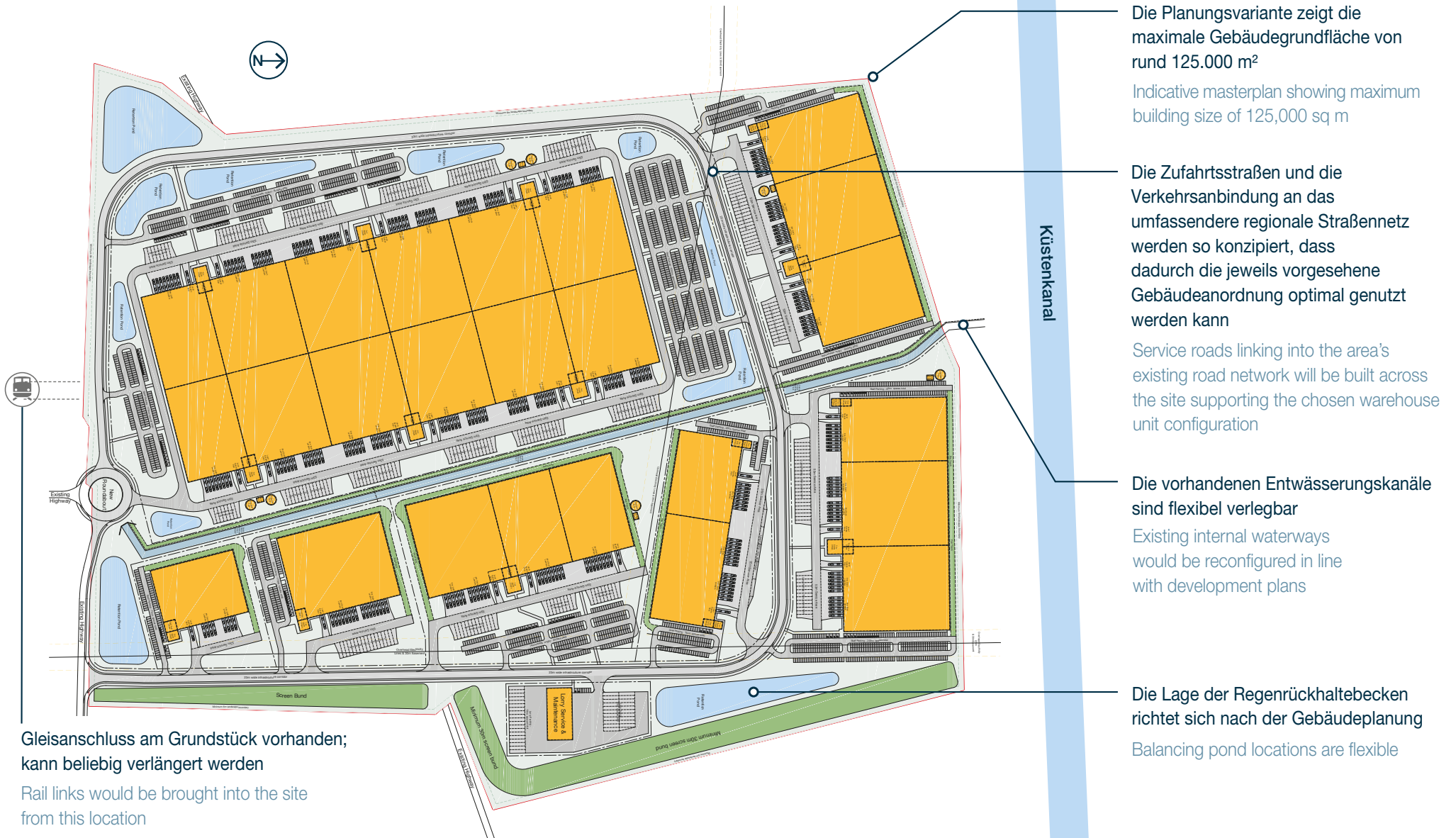
The following pages set out indicative masterplans as a guide to capacity and connections, however, these sites are entirely flexible and can be configured to suit occupier requirements.

Rail, road and energy connections can be brought into the site from surrounding local infrastructure to meet specific requirements for servicing new, large-scale industrial and logistics space.





Standort 1: 700.000 m² Site 1: 700,000 sq m

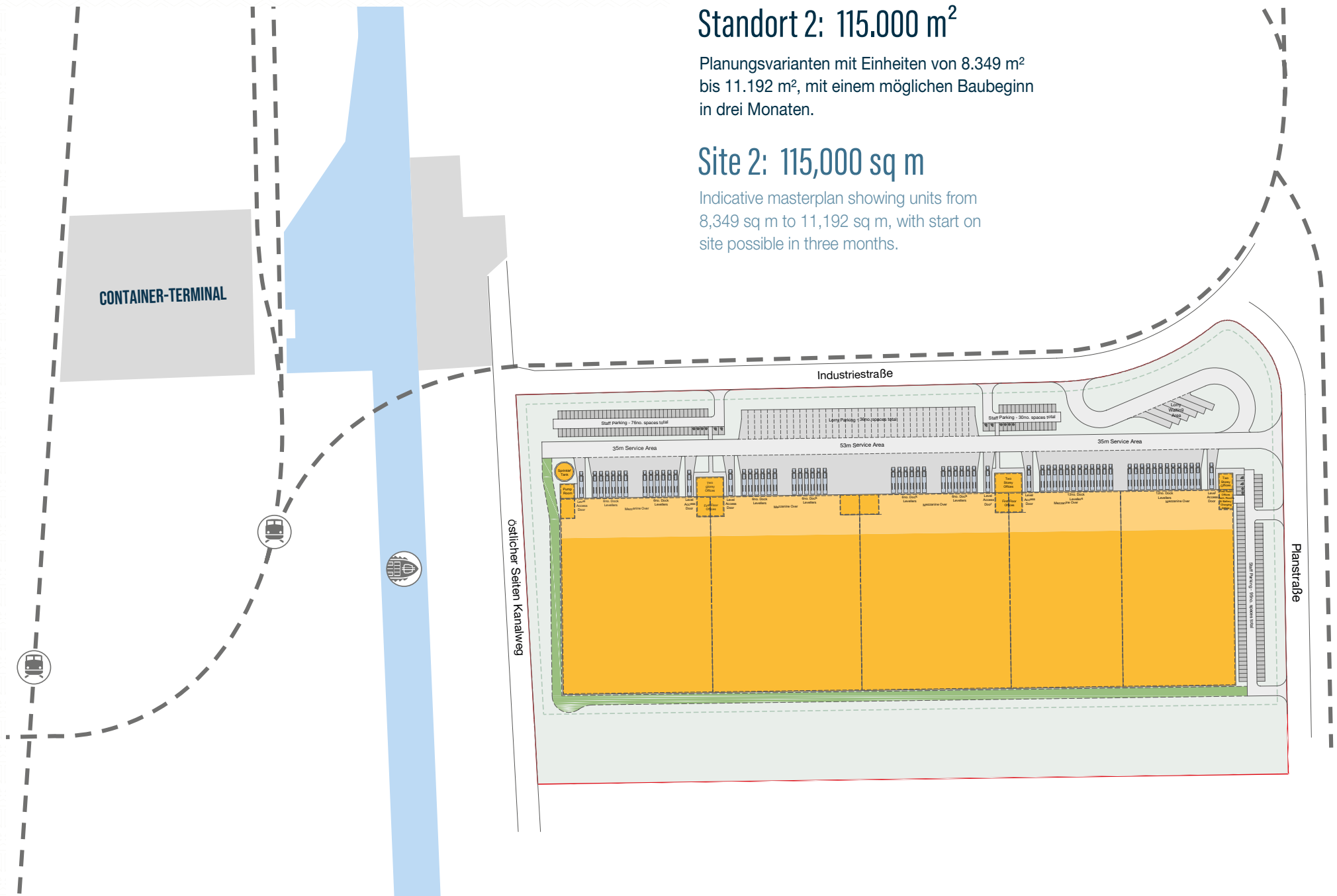


Standort 2: 115.000 m²

Planungsvarianten mit Einheiten von 8.349 m² bis 11.192 m², mit einem möglichen Baubeginn in drei Monaten.

Site 2: 115,000 sq m

Indicative masterplan showing units from 8,349 sq m to 11,192 sq m, with start on site possible in three months.



Hervorragende Energie-Infrastruktur

Der Verdion Intermodal Park Papenburg liegt in unmittelbarer Nähe der größten Feinpapierfabrik Europas und hält entsprechend bereits Infrastruktur für die Versorgung mit sehr großen Mengen an Strom, Gas und Wasser vor.

Outstanding energy infrastructure

Verdion Intermodal Park Papenburg is in the immediate vicinity of Europe's largest fine paper mill and already benefits from the infrastructure needed to supply very large volumes of electricity, gas and water.



Gas

Sofortige Verfügbarkeit einer Hochdruck-Gasleitung mit Potenzial für erweiterte Zulieferung nach Fertigstellung eines nahe gelegenen Gaskraftwerks.

Gas

Immediate availability of a high-pressure gas line with potential for further increases when a nearby gas-fired power plant development completes.



Wasser

Eine aktuelle Versorgungsmenge von bis zu 11.000 m³ pro Jahr.

Water

A current supply of up to 11,000 m³ per year.



Strom

Eine Stromversorgung mit bis zu 100 MW Leistung ist sofort verfügbar. Es bestehen Kapazitäten für eine erhebliche Leistungssteigerung in der Zukunft. Am Standort liegen größere Mengen an zertifiziertem Ökostrom vor, einschließlich Solar- und Biogasquellen sowie Anschlussmöglichkeiten an eine 3,2 GW Offshore-Windkraftanlage.

Electricity

Immediate availability of up to 100 MW of electricity with capacity for significant increases in future. The site has access to large quantities of certified green electricity, including solar, biogas sources and connections to 3.2 GW of offshore wind power.

Demografie und Betriebskosten

Im Umkreis von 60 Minuten Fahrtzeit um den Standort leben etwa 2,5 Millionen Menschen.

Der Anteil der Erwerbstätigen in der lokalen Bevölkerung liegt über dem Durchschnitt und wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die Region zeichnet sich durch für Niedersachsen und die Bundesrepublik relativ niedrige Lohn- und Steuerkosten aus, bei gleichzeitig hohem Lebensstandard.

Demographics and business costs

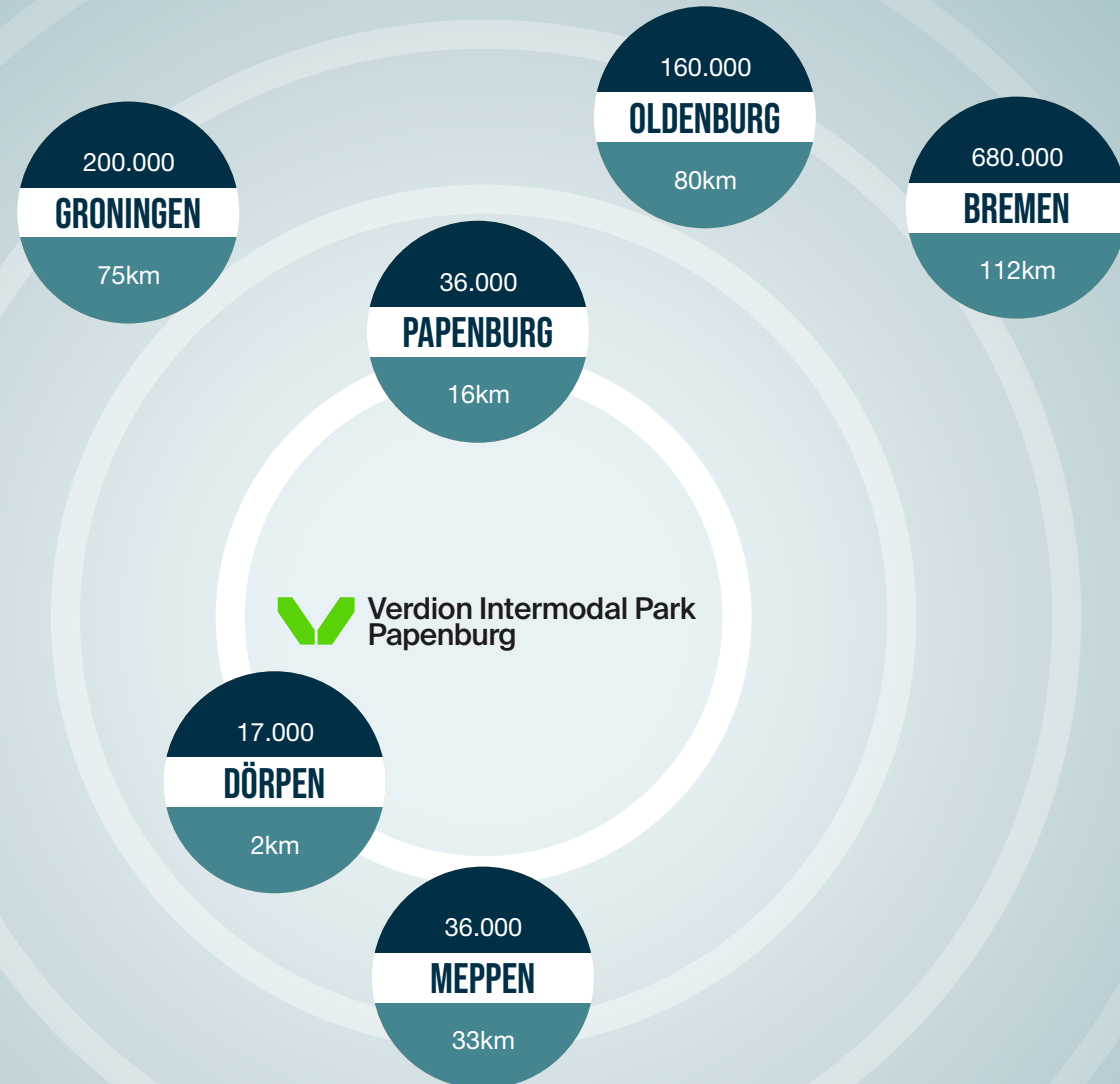
Around 2.5 million people live within a 60-minute drive of the site.

The local working age population is higher than average and set to grow.

The area benefits from a high standard of living but below average taxes and labour costs compared to the rest of Lower Saxony and Federal Republic of Germany.

Bevölkerung
Population

Entfernung zum Standort
Distance from the site





Verdions Kompetenzfelder

Das Unternehmen Verdion wurde im Jahr 2010 gegründet, um spezialisierte Industrie- und Logistikanlagen in ganz Europa zu entwickeln und seine Kunden beim Management der immer komplexeren Anforderungen für Immobilien zu unterstützen.

Unser Kerngeschäft ist die Entwicklung hochspezialisierter Anlagen für große Einzelhandels-, Produktions- und Logistikkunden, der Ankauf strategischer Entwicklungsgebiete und von Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial.

Technisches Fachwissen

Unser Geschäft konzentriert sich auf eine zügige Abwicklung und die Fähigkeit der Umsetzung mit branchenführender technischer Fachkompetenz. Wir wissen, wie wichtig eine schnelle Umsetzung ist, und unser erfahrenes, internationales Team kann selbst die anspruchsvollsten Projekte und Anforderungen innerhalb eines straffen Zeitplans umsetzen.

Individuelle, innovative Gesamtlösungen

Kunden kommen zu uns, weil wir uns die Zeit nehmen, die Besonderheiten ihres Unternehmens zu verstehen, bevor wir eine individuelle, ganz auf ihre Ansprüche abgestimmte Lösung vorschlagen. Oft bedeutet das auch, etwas völlig Neues zu entwickeln - von der innovativen multimodalen Frachtabfertigung über die Einführung neuer Managementmethoden in der Gefahrgutproduktion bis hin zur hochmodernen E-Commerce-Abfertigung oder tiefgreifenden Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Wir freuen uns auf diese Herausforderungen.

Nachhaltige, energieeffiziente Gebäude

Unsere flexiblen und energieeffizienten Gebäude sind so geplant und gebaut, dass sie höchste Standards erfüllen. Wir entwickeln fortlaufend neue Ansätze, um die modernsten Baumaterialien, -produkte und -techniken einzusetzen, von intelligenter, energiesparender Licht- und Heiztechnik über eine hochwertige Isolierung und Regenwassernutzung bis hin zu alternativen Energiegewinnungsformen. Wir arbeiten an der Reduzierung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten, einer Minimierung der Umweltbelastungen und an einer langfristig überzeugenden Leistungsbilanz.

Langfristige Geschäftsbeziehungen

Wir setzen auf langfristige Partnerschaften, die uns dabei helfen, die Anforderungen unserer Kunden zu erfüllen, während sich ihre Unternehmen weiterentwickeln. Diese Geschäftsbeziehungen können von der frühen Planungsphase und der Kapitalbeschaffung bis hin zum langjährigen Asset Management reichen.

Unsere Grundwerte, die hinter allem stehen, was wir tun, basieren auf nachhaltigen Geschäftspraktiken, die mit Professionalität und Respekt für die Umwelt und die Bedürfnisse unserer Mieter, der lokalen Gemeinschaften und unserer langfristigen Investorenpartner arbeiten.



Verdion's capability

Verdion was established in 2010 to bring forward specialist industrial and logistics facilities across Europe and help clients navigate the increasingly complex real estate requirements needed to support their operations.

Our core business is developing high specification facilities for major retail, manufacturing and third-party logistics clients, acquiring strategic development land and buying built assets with potential for added value.

Technical expertise

Our approach is focussed on agile delivery and an ability to execute with industry-leading technical expertise. We understand the importance of speed to market and our experienced, multinational team can deliver the most complex projects and demanding requirements to tight timescales.

Bespoke, innovative solutions

Clients come to us because we take the time to understand the detail of their business before we put forward a bespoke solution designed entirely to their needs. This often means doing something new – from innovative multimodal freight handling or new ways of managing hazardous goods production to leading edge e-commerce or large-scale sustainability features. We thrive on these challenges.

Sustainable, energy efficient buildings

Our flexible and energy efficient buildings can be designed and built to be best in class. We are continuously evolving approach to incorporate the latest materials, products and construction techniques, from intelligent energy efficient lighting and heating, high-grade insulation and rainwater harvesting to alternative forms of energy production. We seek to reduce energy use, reduce occupational cost, mitigate environmental impact and achieve strong long-term performance.

Long-term partnerships

We invest in enduring partnerships that allow us to help clients' requirements respond as their businesses evolve. These relationships can extend from the early stages of planning and funding to long-term asset management.

Underlining everything we do, our core values are founded on sustainable business practices, working with professionalism and respect for the environment and the needs of our occupiers, local communities and long-term investor partners.



 iportrail

Entwicklung einer multimodale Logistikplattform für das Vereinigte Königreich

Die Firma Verdion hat bereits einen bedeutenden multimodalen Güterverkehrsterminal in Doncaster, Nordengland, entwickelt und betreibt diesen mit großem Erfolg.

Im September 2018 wurde iPort Rail von Prinzessin Anne feierlich eröffnet und ist seitdem ein zentraler Teil unseres 324 ha großen, hochmodernen iPort-Logistikzentrums. Es war das erste Schienengüterverkehrsprojekt im Vereinigten Königreich, das seit mehr als einem Jahrzehnt in Betrieb genommen wurde, und läuft nun erfolgreich mit sechs Verbindungen pro Tag und Potenzial für zukünftiges Wachstum.

Anfang des Jahres 2000 identifizierte Verdion erstmals die Chancen dieses Standorts für eine umfangreiche logistische Erschließung. Es handelt sich um einen strategisch günstig gelegenen Standort im Herzen des Vereinigten Königreichs, in unmittelbarer Nähe bedeutender Straßen- und Eisenbahnverbindungen und mit einer leistungsstarken und stetig zunehmenden Zahl an lokalen Arbeitskräften.

iPort Rail betreibt nun täglich sechs Zugverbindungen zu verschiedenen Häfen im ganzen Land. Der 30 ha große Abfertigungsbahnhof, der ein 800 m langes Empfangsgleis und zwei 400 m lange Abfertigungsgleise aufweist, erfüllt die von der SACTFF (Eurotunnel) genehmigten Sicherheitsnormen für den internationalen Güterverkehr. Er wird von einem Greifstapler (Reach-Stacker) bedient und hat eine Kapazität

von 1.500 TEU. Allein im ersten Betriebsjahr hat iPort Rail mehr als 22.520 Langstrecken-LKWs von der Straße genommen. Damit wurden der Kohlenstoffdioxidausstoß und andere Schadstoffemissionen verringert und gleichzeitig die Kundenanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Lieferkette erfüllt.

Um den Standort zum Erfolg zu verhelfen, arbeitete Verdion eng mit der Stadt Doncaster, den Gemeinden vor Ort, den Grundstückseigentümern und den ansässigen Unternehmen, darunter der internationale Flughafen Doncaster Sheffield, zusammen. Der Bau einer 70 Millionen Euro teuren Zufahrtstraße war ein wesentlicher Teil des Vorhabens.

Im Jahr 2014 wurde mit den Bauarbeiten begonnen und 2015 wurden die ersten Lagerhäuser fertiggestellt. Seitdem haben sich Unternehmen wie Amazon, LIDL, CEVA, Fellowes, Kingsbury Press und Maritime Transport angesiedelt. Zudem hat Verdion für das Projekt eine Vielzahl von Auszeichnungen erhalten.

Bisher wurden 300 Millionen Euro in den iPort investiert. Bis zur Fertigstellung, nach der voraussichtlich mehr als 5.000 neue Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung am Standort entstanden sind, dürfte die Summe bei über 600 Millionen Euro liegen.



Establishing a major multimodal logistics hub

Verdion has developed and is successfully operating a major multimodal freight terminal in Doncaster, northern England.

Formally opened by HRH The Princess Royal in September 2018, iPort Rail is a central part of our 324-ha state-of-the-art iPort logistics hub. It was the first inland rail freight development to become open and operational in the UK for over a decade and is now running successfully with six services a day and capacity for future growth.

Verdion first identified the potential of this site for a large-scale logistics development in the early 2000s. It was a strategic location at the heart of the UK, close to major road and rail connections with a strong local workforce.

iPort Rail now operates six services a day to ports across the country. The 30-acre terminal, which includes an 800m reception siding and two 400m handling sidings, is designed to meet Channel Tunnel (SACTFF) approved secure facility standards for international movements.

It is served by a reach stacker operation and has capacity for 1,500 TEUs on-site. In its first year alone iPort Rail took more than 22,520 long-distance HGVs off the roads, reducing carbon and other noxious emissions while fulfilling customer supply chain requirements.

In order to make the site a success, Verdion worked in close cooperation with the town of Doncaster, local municipalities, landowners and businesses, including Doncaster Sheffield international airport. Bringing forward a €70m access road was an important part of the plans.

Construction started in 2014 with the first warehouses completed in 2015. Since then Amazon, LIDL, CEVA, Fellowes, Kingsbury Press and Maritime Transport have all taken space at the site and Verdion has received a number of awards for its work.

€300m has been invested to date and is expected to exceed €600m by completion during which time over 5,000 new jobs for local people are expected to have been created.

Eine Spezialanfertigung für DeLaval

Verdion hat im Jahr 2018 eine neue 57.000 m² große Firmenzentrale inklusive Logistikanlage außerhalb Hamburgs für DeLaval (DeLaval Services GmbH), Hersteller von Produkten für die Hofinnenwirtschaft und Milchproduktion und Teil der Tetra Laval Unternehmensgruppe, fertiggestellt. Das Unternehmen beschäftigt weltweit über 4.500 Mitarbeiter und beliefert über 100 Märkte mit einem Nettojahresumsatz von rund 1 Mrd. Euro.

Die Anforderungen an den Standort von DeLaval waren komplex. Das Unternehmen musste nicht nur verschiedene Produkte und Materialien lagern – von kleinen Ersatzteilen über Kuhmatratzen bis hin zu Melkrobotern – sondern auch spezielle Sicherheitsvorkehrungen für die Aufbewahrung von unterschiedlichen Gefahrgütern treffen. Noch wichtiger war, dass das Unternehmen angesichts des Fachkräftemangels in der Branche und der Entscheidung, vom alten Standort in Hamburg abzuziehen, die bestmögliche Arbeitsumgebung für seine Mitarbeiter schaffen wollte.

Verdion arbeitete im Entwicklungsprozess des 29 Mio. Euro teuren Projekts eng mit dem Team von DeLaval zusammen, um sicher zu gehen, dass alle Anforderungen für die neue Europazentrale vor den Toren Hamburgs erfüllt wurden. Das Projekt überzeugte nicht nur DeLaval, sondern erhielt auch ein LEED-Zertifikat in Gold für die hohen Nachhaltigkeitsstandards.

“

Bei der Entwicklung und der weiteren Betreuung haben wir Verdion als professionellen Partner schätzen gelernt. Die maßgeschneiderte Immobilie hilft uns, unsere komplexen Kundenanforderungen logistisch effizient abzubilden. Und der Standort lässt Raum für weiteres Wachstum.

”

Stefan Schultz, Managing Director und Vice President Global Planning & Logistics, DeLaval Services



Creating a specialist build to suit facility

In 2018 Verdion completed a new 57,000 sqm logistics facility outside Hamburg for global dairy equipment manufacturer DeLaval (DeLaval Services GmbH), part of the Tetra Laval Group. It employs over 4,500 people worldwide and serves over 100 markets with net annual sales of around €1bn.

The company's site requirements were complex. Not only did the company need to store different products and materials – from small spare parts such as screws to large milking machines that serve two cows at once – but it required special arrangements to keep hazardous goods separate. More importantly, in view of the shortage of skilled workers in the industry and the decision to move the workforce away from Hamburg, the business wanted to give priority to its people when designing the building.

Verdion worked closely with the DeLaval team on this €29m project, understanding in detail the company's complex needs before putting forward a proposal

for a new Grade A warehouse complex east of Hamburg that not only met the business's needs but received LEED Gold certification in recognition of its sustainability achievements.

“

During the development phase and the ongoing support on-site we received afterwards, we have come to know and value Verdion as a professional partner. The built-to-suit property helps us fulfill the most complex requirements for efficient logistics. And the site leaves room for further growth.

”

Stefan Schultz, Managing Director and Vice President Global Planning & Logistics, DeLaval Services





Frühzeitige Übergabe an Amazon

Im Jahr 2017 hat Verdion das neue Amazon-Regionallager DTM1, Teil des Industriegebietes Wahrbrink-West in Werne, in der Nähe des Dortmunder Flughafens im Ruhrgebiet, fertiggestellt und an den Kunden übergeben. Es liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahnen A 1, A 2 und A 44 und ist damit an die wichtigsten Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen des Bundesgebietes angebunden.

Die 100 Mio. Euro teure topmoderne Anlage wurde bereits zwei Wochen vor dem geplanten Fertigstellungstermin übergeben. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von 104.000 m², zu der auch ein 6.400 m² großer Bürotrakt gehört. Rund 1.700 Menschen sind mittlerweile am Standort beschäftigt.

Delivering large scale e-commerce ahead of schedule

In 2017, Verdion completed and handed over the new Amazon regional distribution centre DTM1, part of the Wahrbrink-West industrial area in Werne, close to Dortmund Airport in the Rhine-Ruhr area. It is located close to the A1, A2 and A44 motorways providing easy access to the country's key north-south and east-west routes.

The €100 million state-of-the-art facility was completed two weeks ahead of schedule and extends to 104,000 sq m, including a 6,400 sq m office element. Around 1,700 people are now employed on the site.

André Banschus

Verdion GmbH
Klaus-Bungert-Straße 3
40468 Düsseldorf
Germany

T. +49 211 54 20 20
E. banschus@verdion.com

Makler/Broker



Kontakt/Contact

LogReal.DieLogistikImmobilie GmbH
IndustrieHandelsPark Nord
Gebäude 3
Babenhäuser Str. 50
63762 Großostheim
Germany

Tel: +49 (0) 6026 999 0240
Fax: +49 (0) 6026 996 6026
Mail: papenburg@logreal-die-logistikimmobilie.com

www.logreal-die-logistikimmobilie.com

Im Namen von Verdion und des Vermieters dieser Immobilie, in dessen Auftrag Verdion tätig ist, wird hiermit auf Folgendes hingewiesen: (1) Diese Angaben werden als allgemeiner Überblick zu Informationszwecken für potenzielle Mieter bereitgestellt. Sie stellen kein Angebot und keinen Vertrag dar und sind nicht Bestandteil eines Angebots oder Vertrags. (2) Alle Beschreibungen, Abmessungen, Bezugnahmen auf Bedingungen und notwendige Genehmigungen bezüglich Nutzung und Überlassung sowie andere Angaben werden nach bestem Wissen bereitgestellt und als korrekt angesehen. Potenzielle Mieter sollten diese Angaben dennoch nicht als Sachverhalt oder Tatsachendarstellung betrachten, sondern sich selbst durch Überprüfung oder auf eine sonstige Art und Weise von der Richtigkeit überzeugen. (3) Keine bei Verdion oder irgend einem gemeinsamen Vertreter beschäftigte Person ist berechtigt, eine wie auch immer geartete Gewährleistung oder Garantie auszusprechen, unabhängig von der Beziehung zu dieser Immobilie. Alle Mietpreise werden ohne MwSt. angegeben. 2021. Design: Barques www.barques.co.uk

Verdion for themselves and for the lessors of this property whose agents they are given notice that, (1) The particulars are set out as a general outline only for the guidance of the intending lessee and do not constitute, nor constitute part of, an offer or contract. (2) All descriptions, dimensions, or references to condition and necessary permissions for use and occupation, and other details are given in good faith and are believed to be correct, but any intending purchasers or tenants should not rely on them as statements or representations of facts but satisfy themselves by inspection or otherwise as to the correctness of them. (3) No person in the employment of Verdion or any joint agents has any authority to give any representative or warranty whatever the relation to this property. All rentals and prices are quoted exclusive of VAT. 2021. Designed by Barques www.barques.co.uk

