

SEGRO CITYPARK WIEN

EINZIGARTIGE SYNERGIE VON GEWERBE UND LOGISTIK
UNIQUE SYNERGY OF LIGHT INDUSTRIAL AND LOGISTICS



INNERSTÄDTISCHE BÜRO-, SERVICE-
UND HALLENFLÄCHEN IN TOP-LAGE
ERSTE FLÄCHEN BEZUGSFERTIG AB 2. QUARTAL 2018

OFFICE, SERVICE AND WAREHOUSE SPACE
IN A PREMIUM INNER-CITY LOCATION
FIRST SPACES AVAILABLE AS OF Q2 2018

Brunner Strasse / Carlberggasse, 1230 Wien - Vienna





Flexible Lösungen für Ihren Flächenbedarf:
Der SEGRO CityPark Wien bietet ideale Expansionsmöglichkeiten für Ihr Unternehmen.

Flexible solutions for your demand of space:
SEGRO CityPark Wien offers ideal expansion options for your business.

DER SEGRO CITYPARK WIEN: FLEXIBLE MIETEINHEITEN AB 1.000 M²

Hochwertige Architektur, exzellente Bauqualität und ein Energiekonzept nach neuesten Standards machen den SEGRO CityPark Wien zum idealen Standort für Distribution, E-Commerce und leichte Produktion. Die modernen und hellen Hallen- und Büroflächen sind flexibel kombinierbar.

SEGRO bietet so ideale Lösungen für Ihren individuellen Flächenbedarf und für die Expansion Ihres Unternehmens. Mit seiner

innerstädtischen Lage sowie der optimalen Anbindung an die A21 und die Hauptverkehrsachsen rund um Wien ist der CityPark perfekt für die Letzte-Meile-Logistik geeignet.

So nutzen Kurier- und Paketdienstleister unsere CityParks ebenso als innerstädtische Verteilzentren wie auch der wachsende Handel. Aber auch dem klassischen Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieb gibt der CityPark eine zukunftssträchtige neue Adresse.

SEGRO CITYPARK WIEN: FLEXIBLE RENTAL UNITS AS OF 1,000 M²

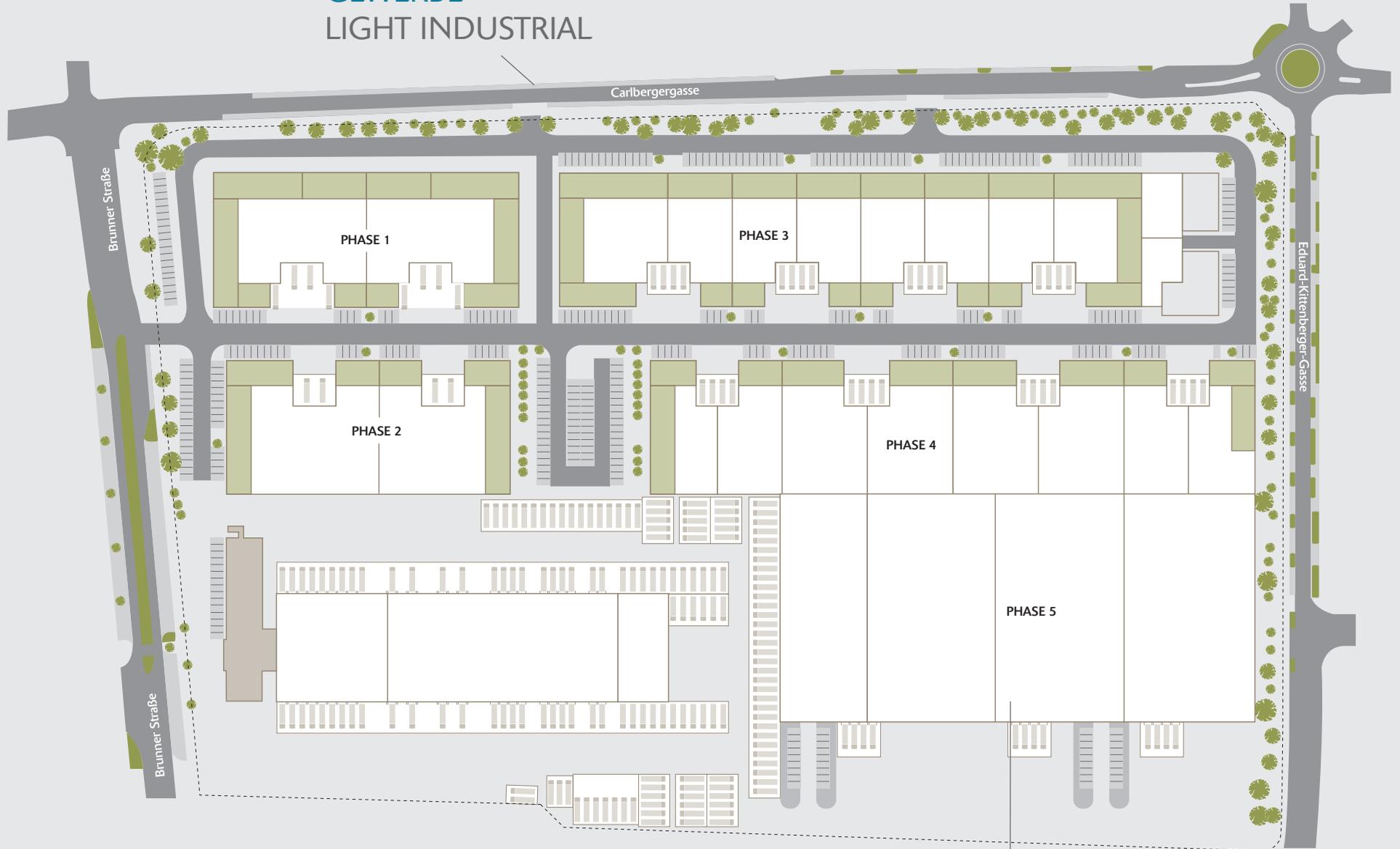
High-quality architecture, excellent building quality and an energy concept in accordance with the latest standards make SEGRO CityPark Vienna the ideal location for distribution, e-commerce and light industrial. The modern and bright warehouse and office spaces can be flexibly combined.

In this way, SEGRO offers ideal solutions for your individual needs of space and your business expansion. With its inner-city location

and optimal connection to motorway A21 and the main transport axes around Vienna, the CityPark is perfectly suited for last-mile-concepts.

Courier and parcel services, for instance, use our CityParks as downtown distribution centres as does the growing wholesale and retail trade. It is also a promising new address for traditional service providers or production companies.

GEWERBE
LIGHT INDUSTRIAL



LOGISTIK
LOGISTICS



SPEZIFIKATIONEN

- **Hallenhöhe Gewerbe:** 6,5 m UKB
- **Hallenhöhe Logistik:** 12 m UKB
- **Dach:** Folienwärmehdach mit Wärmedämmung
- **Fenster:** Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
- **Tore:** Rampenandienungen, teilweise kombiniert mit ebenerdigen Sektionaltoren (ca. B 3,00 m x H 4,30 m)
- **Hallenboden:** Stahlfaserbewehrte Betonsohle mit Hartstoffgemischeinstreuung, fugenarm. Ausgelegt für Belastungen aus Gabelstaplerverkehr mit max. 50 kN (≈5 t)
- **Heizung:** Luftherhitzer, ausgelegt für Raumtemperaturen bis 17° C (Halle) / 20° C (Büro/Sozial)
- **Beleuchtung:** LED
- **Servicefläche:** Fensterbänder, geeignet für ständige Arbeitsplätze, LED-Beleuchtung
- **Bürostandardausbau:** Raumaufteilung nach Mieterwunsch, Fensterbank-Kabelkanal (inkl. Elektroverkabelung, ohne EDV/IT-Verkabelung), abgehängte Decke mit integrierter LED-Beleuchtung, außenliegender Sonnenschutz (elektrisch). Sämtliche Flächen werden entsprechend den baurechtlichen Auflagen übergeben.

SPECIFICATIONS

- **Warehouse height Light Industrial:** 6,5 m lower trusses
- **Warehouse height Logistics:** 12 m lower trusses
- **Roof:** Sheet insulated roof with heat insulation
- **Windows:** Synthetic windows with insulated glazing
- **Doors:** ramp accesses, partly combined with ground-level sectional doors (approx. w 3,00 m x h 4,30 m)
- **Warehouse floor:** Reinforced concrete floor with joint-free hard aggregate spread. Designed for maximum permitted forklift loads of 50 kN (≈5 t)
- **Heating:** air heaters, room temperature up to 17° C (warehouse) / 20° C (offices/social rooms)
- **Illumination:** LED
- **Service area:** Strip windows, suitable for permanent workplaces, LED lighting
- **Standard office configuration:** Space divided according to tenants' wishes, window sill cable ducting (including electrical cabling without data processing/IT cabling), suspended ceiling with integrated LED lighting, external sunlight protection (electric). All spaces are handed over in accordance with construction specifications.

MIETEINHEITEN / LETTABLE UNITS

Phase 1	7.206 m ²
Phase 2	5.091 m ²
Phase 3	13.171 m ²
Phase 4	11.717 m ²
Phase 5 (Logistik/Logistics)	17.102 m ²

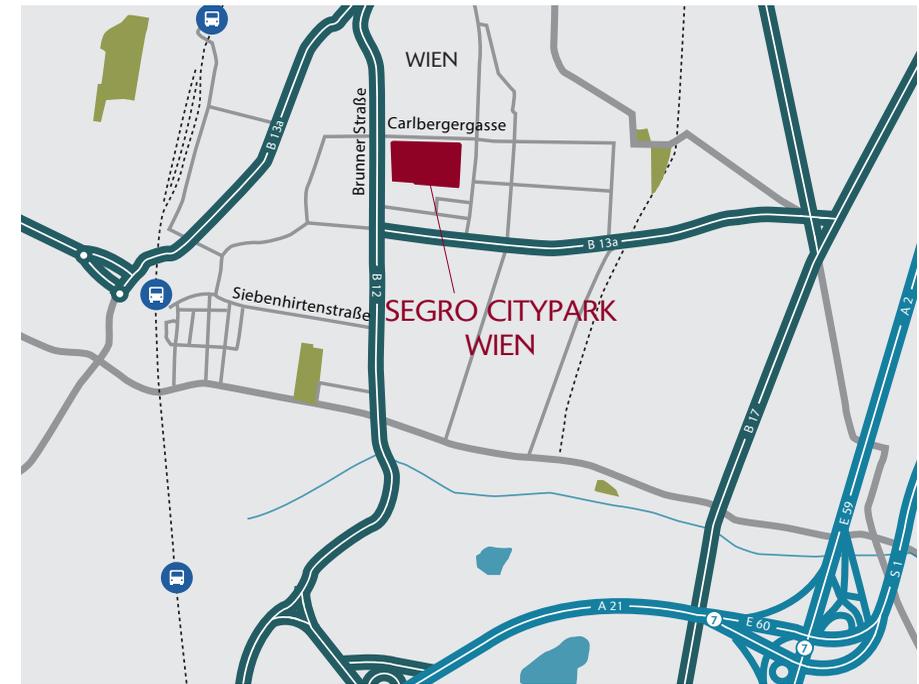
FLEXIBLE MIETFLÄCHEN / FLEXIBLE LETTABLE UNITS

Phase 1 und 2 sind teilbar ab ca. 1.000 m² und stehen ab Ende des 2. Quartals 2018 zur Verfügung.

Phase 5 wird Ende 2018 bezugsfertig und ab ca. 3.000 m² teilbar sein.

Phase 1 and 2, divisible from approx. 1,000 m², will be available by the end of Q2 2018.

Phase 5 will be ready for occupancy by the end of 2018 and can be divided starting from approx. 3,000 m².



ENTFERNUNGEN

Bahnhof Wien-Liesing	1,4 km
Autobahnanschluss "Vösendorf" A 21	3,3 km
Wien Zentrum	17,7 km
Flughafen Wien	27 km

ÖPNV

Haltestelle Carlberggasse in 100 m Entfernung; Verbindungen zum Hbf Wien über S2, S3, U6 und Buslinien 61 & 207 - Fahrtzeit ca. 25-30 min.

DISTANCES

Vienna-Liesing station	1.4 km
A 21 "Vösendorf"	3.3 km
Vienna city center	17.7 km
Vienna airport	27.0 km

PUBLIC TRANSPORTATION

Bus stop Carlberggasse at a distance of 100 m; connections to Vienna main station via S2, S3, U6 and bus lines 61 & 207 - travel time approx. 25-30 minutes.



FAKTEN ÜBER SEGRO FACTS ABOUT SEGRO

100

JAHRE ERFAHRUNG YEARS OF EXPERIENCE

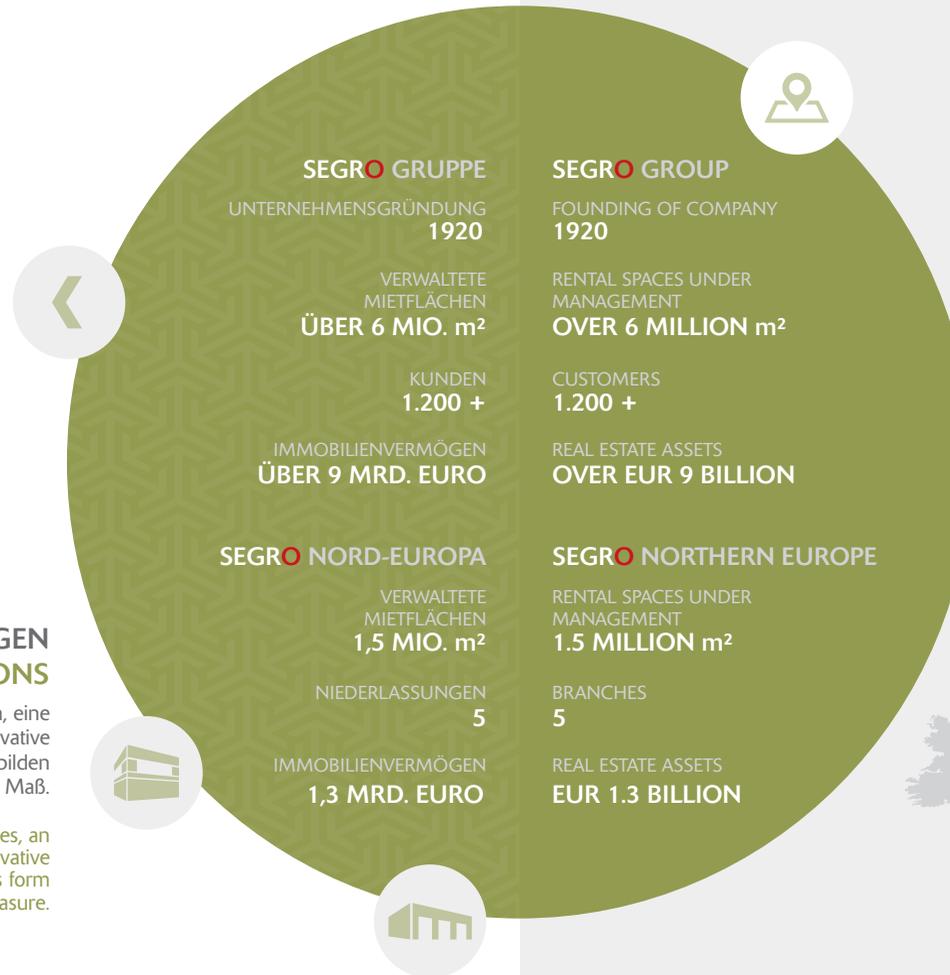
Seit 1920 bieten wir als einer der führenden börsennotierten Industrieimmobilienkonzerne ideale Standorte und das passende Know-how.

As one of the leading listed corporations for industrial real estate we offered ideal locations and the appropriate know-how since 1920.

MASSGESCHNEIDERTE LÖSUNGEN TAILOR-MADE SOLUTIONS

Ansprechende Objekte und attraktive Flächen, eine ökologisch nachhaltige Ausrichtung sowie innovative Gebäudetechnik und kundenorientierte Services bilden die Basis der SEGRO-Immobilien nach Maß.

Appealing properties and attractive spaces, an orientation towards ecological sustainability, innovative building technology and customer-oriented services form the basis of SEGRO – real estate made to measure.



FLEXIBILITÄT VON 200 BIS 200.000 m² FLEXIBILITY FROM 200 TO 200,000 m²

Ob Produktion, Logistik oder Verwaltung – SEGRO bietet maßgeschneiderte Immobilienlösungen für jeden Anspruch. Auch für sich wandelnde zukünftige Anforderungen.

Whether production, logistics or administration – SEGRO offers customised real estate solutions for each and every requirement. And that includes future requirements which change.

14 STANDORTE IN EUROPA

Gemeinsam mit unseren Kunden entwickeln 14 SEGRO-Vertretungen in ganz Europa einzigartige Immobilienlösungen. Dabei zahlen sich unsere vielfältige Marktkenntnis und langjährige Erfahrung aus.

14 LOCATIONS IN EUROPE

Together with our customers, 14 SEGRO branches throughout Europe are developing unique real estate solutions. This is where our wealth of market knowledge and long-standing experience pay off.



UNSER GANZHEITLICHES GESCHÄFTSMODELL

OUR INTEGRATED BUSINESS MODEL

Dank unserer langjährigen Unternehmensgeschichte haben wir Erfahrung darin, immer wieder neue, innovative Wege zu gehen: SEGRO entwickelt, hält und optimiert Gewerbeparks und Logistikimmobilien. Als bislang einziger Marktteilnehmer haben wir uns sowohl auf die Entwicklung kleinteiliger Gewerbeparks als auch auf großflächige Logistiklösungen spezialisiert. Je nach Standort und Wirtschaftsstruktur stellen wir passende Immobilien bereit. Dabei ist uns der Kunde mit seinen spezifischen Anforderungen ebenso wichtig wie die gelungene Einbettung der Parks in ihr jeweiliges Umfeld.

ENTWICKELN

Passgenau auf den individuellen Bedarf unserer Mieter zugeschnitten, entwickeln wir Logistik- und Unternehmensimmobilien mit hoher Flexibilität für die Zukunft. Unterstützt durch modernste Konzepte spielt dabei das beste Preis-Leistungs-Verhältnis eine zentrale Rolle.

DEVELOP

Tailored exactly to the individual needs of our tenants, we develop logistics and corporate real estate with a high level of flexibility for the future. Supported by cutting-edge concepts, a first-class price-performance ratio plays a vital role.

Our long-standing company history means we have experience in constantly breaking new, innovative ground: SEGRO develops, maintains and optimises business parks and logistics facilities. As the only market player to date, we specialise in developing modern urban solutions, small commercial units as well as large-scale logistics solutions. We provide convenient properties tailored to suit location and business structure. In doing so, the customer and their specific requirements are just as important as successfully integrating the park into its respective environment.

HALTEN

SEGRO entwickelt und erwirbt Immobilien, um diese im Sinne langfristiger und partnerschaftlicher Kundenbeziehungen dauerhaft im Bestand zu behalten – und das seit nahezu 100 Jahren.

MANAGE

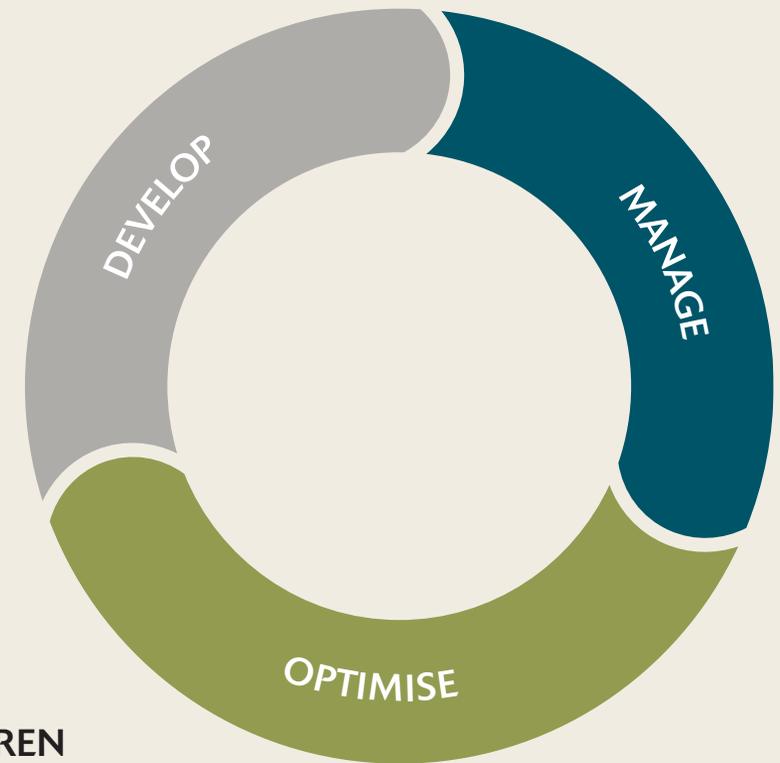
SEGRO develops and acquires real estate to hold it long-term in the portfolio for the benefit of long-standing customer relationships – and has been doing so for nearly 100 years.

OPTIMIEREN

Erstklassige 24/7-Kundenbetreuung durch unsere erfahrenen Gebäudeverwaltungsteams sowie ein aktives Energie-Monitoring sorgen dafür, dass SEGRO-Immobilien permanent für und mit unseren Kunden optimiert werden.

OPTIMISE

Top-class 24/7 customer support by our experienced building management teams and active energy monitoring ensure that SEGRO real estate is permanently optimised for and with our customers.



DIE KOMPLETTE BANDBREITE THE COMPLETE RANGE

DIE SEGRO PARKTYPEN

Um den verschiedenen, zum Teil sehr speziellen Nutzungsansprüchen unserer Kunden zu entsprechen und die unterschiedlichen Flächen bestmöglich zu nutzen, hat SEGRO drei verschiedene Parktypen entwickelt. Damit gelingt es nicht nur, die Alleinstellungsmerkmale jedes einzelnen Standortes zu betonen, sondern auch, unseren Kunden ein breit gefächertes Portfolio an Toplagen, Flächengrößen und Angeboten bereitzustellen.

Von dieser Produktdifferenzierung profitieren Mieter und Kommunen gleichermaßen durch einen am jeweiligen Standort entsprechend optimalen Branchenmix.

THE SEGRO PARK TYPES

In order to meet the sometimes specialised requirements of our customers and to use the different spaces as efficiently as possible, SEGRO has developed three different types of parks. This not only ensures that the unique features of each individual location are emphasised, it also provides our customers with a broad portfolio of top-class locations, space sizes and offers.

Through this product differentiation, tenants and municipalities benefit equally from the ideal mix of industries at the respective location.



SEGRO CITYPARK



SEGRO LOGISTICS PARK



SEGRO PARK



SEGRO CITYPARK

Die perfekte Logistikimmobilienlösung in unmittelbarer Citynähe
The perfect logistics real estate solution in close vicinity to the city

LAGE

- Ideale Lage für die letzte Meile
- Innerstädtische Lage mit günstiger Anbindung an städtische Hauptverkehrsachsen

GRÖSSE

- Flexible Einheiten mit Flächen ab 200 m²

MIETERSTRUKTUR

- Ideal für Vertriebs-, Handels-, Dienstleistungs- und leichte Produktionsbetriebe
- KEP-Diensteister
- Service-, Wartungs-, Lager- und leichte Produktionsaktivität

BESONDERHEITEN

- Revitalisierung alter Brachflächen inklusive Erhalt von Industriedenkmalern
- Ideal für Letzte-Meile - Logistikkonzepte
- Serviceflächen mit Mehrwert, z.B. Kantine
- Flexibles Wachstum in mehreren Bauabschnitten
- Tagesstätten und Kinderbetreuung
- Hervorragende ÖPNV Anbindung

LOCATION

- Ideal location for last-mile logistics
- Inner-city location with easy access to main urban transport axes

SIZE

- Flexible units with spaces starting from 200 m²

TENANT STRUCTURE

- Ideal for distribution, retail, service and light production providers
- CEP service providers
- Service, maintenance, storage and light production activities

SPECIAL FEATURES

- Revitalisation of old brownfield sites including the conservation of industrial monuments
- Ideal for last-mile logistics concepts
- Service spaces with added value, e.g. cafeteria
- Flexible growth in several construction stages
- Daycare and childcare
- Excellent connection to public transport



SEGRO PARK

Ideal für Handel, Dienstleistung und leichte Produktion
Ideal for retail, services and light production

LAGE

- Verkehrsgünstige Lage mit sehr guter Anbindung an das Fernstraßennetz
- Im Kern oder am Rande eines wirtschaftlichen Ballungszentrums
- In Nachbarschaft zu etablierten Gewerbegebieten mit z.B. global agierenden Industriekonzernen

GRÖSSE

- Einheiten flexibel gestaltbar ab 200 m²

MIETERSTRUKTUR

- Ideal für Vertriebs-, Handels-, Dienstleistungs- und leichte Produktionsbetriebe
- Service-, Wartungs-, Lager- und leichte Produktionsaktivitäten möglich

BESONDERHEITEN

- Integration von zusätzlichen Büroeinheiten durch den Ausbau von Serviceeinheiten zu Büroflächen möglich
- Idealer Standort für KMU, etablierte Unternehmen mit Wachstumsbedarf und lokales Gewerbe
- Flexibles Wachstum in mehreren Bauabschnitten
- Gute ÖPNV Anbindung
- Serviceflächen mit Mehrwert, z.B. Kantine

LOCATION

- Convenient location with excellent connection to the motorway network
- In the heart or close to a commercial conurbation
- In the neighbourhood of established commercial areas, e.g. with industrial companies active worldwide

SIZE

- Units can be flexibly designed from 200 m²

TENANT STRUCTURE

- Ideal for distribution, retail, service and light production providers
- Service, maintenance, storage and light production activities possible

SPECIAL FEATURES

- Integration of additional office units through expansion of service units into office spaces
- Ideal location for SMEs, established companies with need for growth and local industry
- Flexible growth in several construction phases
- Good connection to public transport
- Service spaces with added value, e.g. cafeteria



SEGRO LOGISTICS PARK

Ballungsräume benötigen großflächige Logistikimmobilien
Conurbations need large-scale logistics real estate

LAGE

- Im Umfeld eines Ballungsraums
- Optimale Anbindung an das Fernstraßennetz

GRÖSSE

- Mieteinheiten mit Flächen ab 3.000 m²
- Individuelle Lösungen nach Kundenwunsch realisierbar

MIETERSTRUKTUR

- Handel, Industrie und 3PL
- KEP-Dienstleister

BESONDERHEITEN

- Multimodale Anbindung (standortabhängig)
- Technische Ausstattung nach Mieterwunsch
- Gebäudesimulation
- Optimierung der Nebenkosten

LOCATION

- In the vicinity of a conurbation
- Optimal connection to the motorway network

SIZE

- Rental units with spaces starting from 3,000 m²
- Individual solutions according to customer wishes can be implemented

TENANT STRUCTURE

- Retail, industry and 3PL
- CEP service providers

SPECIAL FEATURES

- Multi-modal transport connection (dependent on location)
- Technical infrastructure according to tenants' wishes
- Building simulation
- Optimisation of incidental costs

KUNDEN CUSTOMERS

**Unsere Immobilien sind gelebte Innovation.
Außergewöhnlich werden sie erst durch unsere Kunden**

Our real estate turns innovation into reality.
It becomes extraordinary only through our customers.



„Wir haben im CityPark Düsseldorf ein einzigartiges Objekt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur gefunden, insbesondere mit Hinblick auf unsere Wachstumsziele. In SEGRO haben wir dabei einen starken Partner an unserer Seite.“

“We found a unique property with excellent infrastructure at the Düsseldorf CityPark, especially in view of our growth targets. With SEGRO, we know we have a strong partner at our side.”

*Rolf Schrörs
Facility, Health & Safety*



„Ob in der nationalen Koordination oder internationalen Zusammenarbeit mit unserem Real Estate Department, SEGRO hat uns von Beginn an bei der Planung unserer Immobilien mit detailliertem Fachwissen optimal unterstützt. Die bei solchen Projekten nötige Flexibilität war hier stets gewährleistet. Wir bedanken uns für den hervorragenden Service und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.“

“Right from the beginning, whether national coordination or international collaboration with our Real Estate Department, SEGRO supported us ideally with detailed expertise in the planning of our real estate. The flexibility required for these kind of projects was always guaranteed. We thank SEGRO for the outstanding service and are looking forward to a continued collaboration.”

*Robin Otto
Member of the Executive Management Board Northern Europe / Director Business Development & Solution Design*



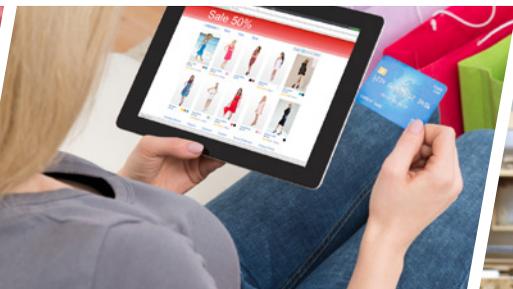
„Die Gespräche mit SEGRO liefen sehr zielorientiert und auf Augenhöhe, das ist sehr angenehm. Es ist ein gutes Gefühl, dass wir auf die große Kompetenz vertrauen können, die das Unternehmen mitbringt.“

“The conversations with SEGRO were very focused and at eye level which is very pleasant. It is a good feeling that we can trust in the great competence that comes along with the company.”

Patrick von Oy, Managing Director



FOOD & FRESH LOGISTICS



E-COMMERCE



PRODUCTION



PHARMA



RETAIL



„Die Erweiterung unserer Flächen für Verwaltung und Logistik in Herford war dank der guten Kooperation mit SEGRO kein Problem. Wir schätzen die hervorragende Infrastruktur des Standorts sowie die helle, moderne Gestaltung der Räume. Auch bei den Themen Modernisierung und Optimierung hat uns SEGRO bestens unterstützt.“

“The expansion of our spaces for administration and logistics in Herford went very smoothly thanks to the great cooperation with SEGRO. We appreciate the outstanding infrastructure of the location as well as the bright and modern design of the premises. SEGRO also lent great support in terms of modernisation and optimisation.”

*Lucas Heidenreich
Vertrieb, Marketing und Projekte*



LOEWE
LOGISTICS & CARE



„SEGRO hat uns eine sehr gute Bauqualität geliefert. Sowohl der partnerschaftliche Umgang als auch die Flexibilität während des Bauprozesses hat es uns ermöglicht, unter hohem Zeitdruck eine hocheffizient nutzbare Halle zu haben. Auch nachträgliche Änderungswünsche konnten zeitnah und flexibel geplant und realisiert werden. Die äußere Erscheinung der Halle gibt Logistikhallen ein neues Image und ist somit für die Mitarbeiter ein angenehmer Arbeitsort.“

“SEGRO has provided an excellent building quality. Both the cooperative interaction and the flexibility during the construction process made it possible for us to get a highly efficient usable warehouse despite time pressure. Even retrospective change requests were promptly scheduled and implemented. The external appearance of the warehouse gives logistics real estate a new image and makes it a pleasant place of work for our employees.”

*Dr. Torsten Rudolph
Managing Partner*



**Rudolph
Logistik Gruppe**
Alles erreichbar.

WEITERE KUNDEN:
OTHER CUSTOMERS:

- AIR BERLIN TECHNIK
- AIR FRANCE
- ASICS
- AMAZON
- BRITISH AIRWAYS
- CARREFOUR
- CEVA FREIGHT
- DACHSER
- DARBOVEN
- DAXA
- DEUTSCHE POST
- DECATHLON
- DHL
- DSV
- DSV AIR & SEA
- EVS FLIGHT TRAINING
- FERRARI
- FIAT
- HEMA VASTGOED
- H&M
- KAUFLAND
- KIK
- KUEHNE + NAGEL
- LEKKERLAND
- LIDL
- MASERATI
- NAGEL GROUP
- NOKIA
- OETTINGER
- PANALPINA
- PORSCHE
- PRIMARK
- REWE
- RHENUS
- SAINSBURY'S
- SCHENKER
- TAKKO
- TESCO
- TESLA
- TOMMY HILFIGER
- UPS
- VOLKSWAGEN



LOGISTICS



COURIER AND EXPRESS SERVICES



AIR CARGO



AUTOMOTIVE

SEGRO Germany GmbH

Fichtenstraße 33
40233 Düsseldorf
Germany
Tel. +43 (0) 800 – 000 133
austria@segro.com