

Communiqué de presse

CDC Investissement Immobilier acquiert un actif logistique urbain à Hambourg

Paris, le 2 septembre 2026 - CDC Investissement Immobilier, pour le compte de la Caisse des Dépôts, acquiert un actif logistique urbain core situé dans la zone de Billbrook à Hambourg, l'un des principaux pôles industriels d'Allemagne, marquant son sixième investissement dans le pays. AEW, l'un des leaders mondiaux de l'investissement et de la gestion d'actifs immobiliers¹, a conseillé CDC Investissement Immobilier sur cette acquisition et sera en charge de la gestion de l'actif. Le vendeur est une société de projet du promoteur immobilier francfortois Mercurius Industrial Properties GmbH.

L'actif comprend un nouvel entrepôt logistique urbain grade A d'environ 11 000 m², loué à un locataire de premier plan spécialisé dans les solutions d'intralogistique, dans le cadre d'un bail de 15 ans fermes. Le bâtiment constitue une part importante de sa production, son ingénierie et son entreposage. L'actif a été construit selon des normes techniques modernes et vise une certification DGNB Gold.

Adjacent au nouveau bâtiment se trouve un entrepôt existant de 3 000 m², loué à long terme à un prestataire de services logistiques allemand, qui offre un potentiel de redéveloppement et de création de valeur.

Billbrook est le deuxième plus grand pôle industriel d'Hambourg après la zone du port et fait partie de la plus grande zone industrielle contiguë du nord de l'Allemagne, accueillant plus de 1 000 entreprises sur environ 770 hectares². Hambourg est réputée pour ses infrastructures de premier ordre, notamment le troisième plus grand port d'Europe, une importante gare de fret ferroviaire et des infrastructures routières.

L'actif dispose d'excellentes liaisons de transport avec un accès direct aux autoroutes A1 et A25, ainsi qu'à la route B5 qui le relie au port de Hambourg. Le centre-ville de Hambourg se trouve à environ 15 minutes en voiture, et environ 1,2 million de personnes peuvent être atteintes en 30 minutes de trajet. Les transports en commun sont également disponibles à proximité de l'actif, avec des arrêts de bus et la gare de la S-Bahn assurant l'accessibilité pour les employés.

Lucas Mignot, Head of International Investments chez CDC Investissement Immobilier, commente : « Nous sommes ravis d'ajouter cet actif logistique de qualité à notre portefeuille allemand, un marché dans lequel nous avons investi plus de 300 M€ au cours des deux dernières années. Cette transaction, combinant un actif prime core et un actif ancien à redévelopper à terme, est un parfait exemple de notre capacité à générer du rendement à long terme sur des emplacements stratégiques. »

Matthieu Samaran, Executive Director, Investment Germany chez AEW, ajoute : « Cet investissement représente une opportunité rare d'acquérir un nouvel entrepôt logistique urbain prime dans l'un des sous-marchés logistiques les plus dynamiques d'Hambourg. Cette acquisition offre des revenus à long terme et indexés provenant de locataires établis. Cette transaction reflète également la capacité d'AEW de sécuriser des acquisitions off-market grâce à son solide réseau local. »

¹ Source : « 2026 IRE.IQ Real Estate Managers Guide ». Le guide, publié annuellement par Institutional Real Estate, Inc., classe les gestionnaires immobiliers en fonction de la valeur brute des actifs sous gestion (M\$) au 31 décembre 2025.

² Source : <https://hamburg-business.com/en/commercial-real-estate/commercial-real-estate-and-land/industry-and-business-areas/billbrook-rothenburgsort>

CDC Investissement Immobilier et AEW ont été conseillés par Noerr, TA Europe et Nova Ambiente. Le vendeur a été conseillé par RPT Rechtsanwälte et CBRE.

Contacts presse

CAISSE DES DEPOTS

Antoine Pacquier
+33 6 86 42 69 58
antoine.pacquier@caissedesdepots.fr

AEW

Stefano Bassi
+33 (0)1 78 40 95 40
stefano.bassi@eu.aew.com

Eva Jost
eva.jost@eu.aew.com

A propos de CDC Investissement Immobilier

CDC Investissement Immobilier est la filiale d'asset management immobilier de la Caisse des Dépôts. Elle gère pour le compte de l'Institution, au sein de sa direction des gestions d'actifs, un portefeuille de plus de 10,6 Mds€ d'actifs composé essentiellement de bureaux, de logements à loyer libre, de commerces, d'hôtels et de plateformes logistiques.

Présent sur le marché français et les principaux marchés européens, CDC Investissement Immobilier investit principalement sur des opérations de long terme avec un rendement au profil core/core+. La majorité du portefeuille géré par CDC Investissement Immobilier est constituée d'actifs détenus à 100 % par la Caisse des Dépôts ou en club deals.

www.cdc-investimmo.fr

A propos de AEW

Le groupe AEW³ est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 73,2 Mds€ d'actifs sous gestion au 30 juin 2026. Le groupe AEW compte plus de 815 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Singapour. Le groupe AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissement immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement. Le groupe AEW représente la plate-forme d'investment management immobiliers de Natixis Investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 30 juin 2026, AEW gère en Europe⁴ 34,8 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats, dont 18 SCPI, 2 OPCI grand public et 2 SCI en France représentant près de 8,4 Mds€, qui classent AEW⁵ parmi les quatre plus grands acteurs⁶ de l'épargne immobilière intermédiée en France. AEW en Europe compte plus de 500 collaborateurs répartis dans 11 bureaux et détient un long track record dans la mise en œuvre réussie, pour le compte de ses clients, de stratégies d'investissement core, value added et opportuniste. Ces cinq dernières années, le groupe AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de plus de 13 Mds€ en Europe.

³ Le groupe AEW comprend (i) AEW Capital Management, L.P. en Amérique du Nord et ses filiales en propriété exclusive, AEW Global Advisors (Europe) Ltd, AEW Asia Pte. Ltd. et AEW Asia Limited et (ii) la société AEW Europe et ses filiales. AEW Capital Management est la société sœur d'AEW Europe qui sont détenues par Natixis Investment Managers.

⁴ Le groupe AEW est présent en Europe au travers de ses filiales AEW IM UK LLP, AEW Invest GmbH, AEW et AEW S.à.r.l.

⁵ AEW est la société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (numéro GP-07 000043, en date du 10 juillet 2007) pour l'ensemble de l'activité institutionnelle et grand public du groupe AEW en France.

⁶ Classement ASPIM au 30/16/2026 selon la capitalisation totale SCPI + OPCI grand public.