

# Logistik und Immobilien

## Logistics and Real Estate

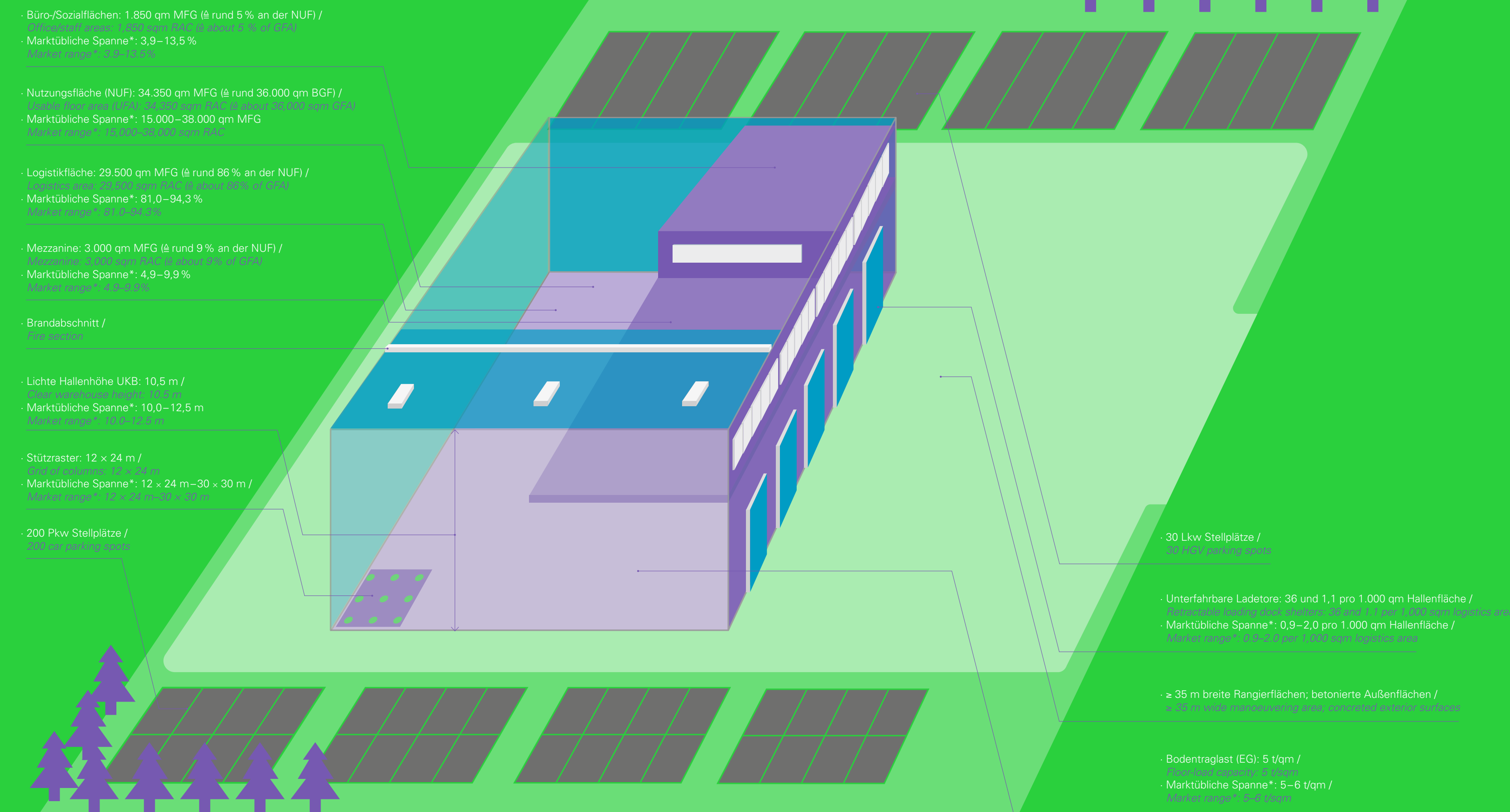
### 2019

## Über Mangel und Bedarf.

### On Demand and Short Supply.

### Die prototypische Distributionsimmobilie im schematischen Überblick

#### Schematic diagram of a distribution property



- ESFR Deckensprinklernetz / *ESFR ceiling sprinkler system*
- DGNB, BREEAM, LEED, o. Ä. Zertifizierung / *DGNB, BREEAM, LEED, or other certification*
- Internet: Hochgeschwindigkeit mit Mehrfachredundanz / *Internet: high speed with multiple redundancy*
- Starkstrom mit Mehrfachredundanz / *Power supply with multiple redundancy*
- Lichtbänder, LED-Deckenbeleuchtung / *Light strips, LED ceiling lighting*
- Dunkelstrahler als Wärmequelle / *Dark radiators as heat source*

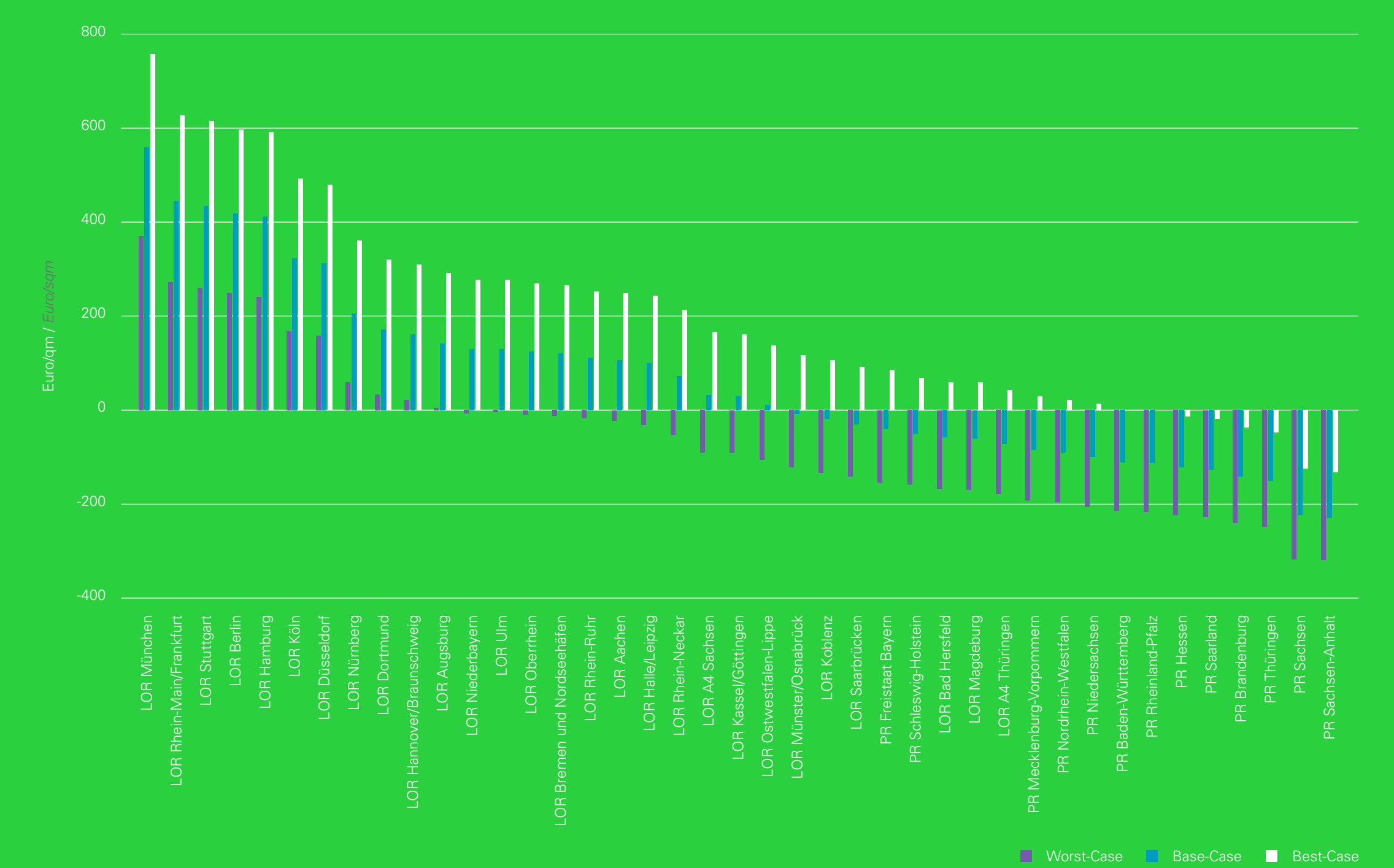
- Mieterqualitäten / Tenant facilities**
- Vertragsdauer: 7 Jahre / *- Contract term: 7 years*
- Verlängerung: 2 × 5 Jahre / *- Extension: 2 x 5 years*
- Break Option: Keine / *- Break option: None*
- Indexierung: ab dem zweiten Jahr 80% VPI-Anstieg / *- Indexation: from the second year 80% VPI increase*
- Vertragsstruktur: Triple-Net / *- Contract structure: Triple-Net*
- Mieterart: Bonitätsstark, etabliert / *- Tenant type: creditworthy, established*
- Branche: Kontraktlogistik / *- Industry: contract logistics*

- Verkehrsgünstige Lage mit Nähe zu Absatzmärkten / *- Convenient location with proximity to sales markets*
  - Ebenerdiges Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt (60.000 qm) / *- Ground level plot with rectangular shape (60,000 sqm)*
- \* Abweichungen zu den getroffenen Angaben müssen nicht zwangsläufig zu einer negativen Bewertung der Immobilie führen. / *\* Deviations from the given data do not necessarily result in a negative evaluation of the property.*

### Regionale Grundstückspreissimulation G-Sim regio

#### Regional Plot Price Simulation (G-Sim regio)

Bei der G-Sim regio handelt es sich um eine Modellberechnung. Sie hat zum Ziel, den maximal verträglichen Grundstückspreis für eine prototypische Projektentwicklung abzuleiten. Wesentliche Bausteine sind dabei Ertrags- und Kostenparameter. / *The G-Sim regio is a model calculation. Its aim is to derive the maximum compatible price for a prototypical project development. Essential components are yield and cost parameters.*



**Die Cases im Überblick**

**Base-Case:** Im Wesentlichen bildet der Base-Case den Status quo ab. Alle Eingangsdaten wurden marktseitig realistisch aus dem aktuellen Umfeld heraus modelliert.

**Best-Case:** Alle Parameter wurden um mindestens 5% optimistischer formuliert. Teilweise wurden auch einzelne Parameter so angenommen, dass z. B. keine Vermarktungszeiten notwendig werden. Grundsätzlich ist von einer gewissen Mietpreissteigerung auszugehen. Die Kosten wurden aufgrund eines guten Verhandlungserfolges ebenfalls etwas geringer angesetzt.

**Worst-Case:** Alle Parameter wurden um mindestens 5% pessimistischer formuliert. Hier wurde von etwas geringeren Mieteinnahmen, etwas höheren Kosten etc. ausgegangen.

**Die Different Cases in a Shorter**

**Base-Case:** The base case essentially maps the status quo. All the input data were realistically modelled on the current market environment.

**Best-Case:** All the parameters were given more optimistic or even 5% more optimistic. In some cases, certain parameters were also assumed to be more optimistic than necessary, e.g. no marketing times are necessary. In principle, a certain rental price increase is to be expected. The costs were set lower due to a good negotiation success.

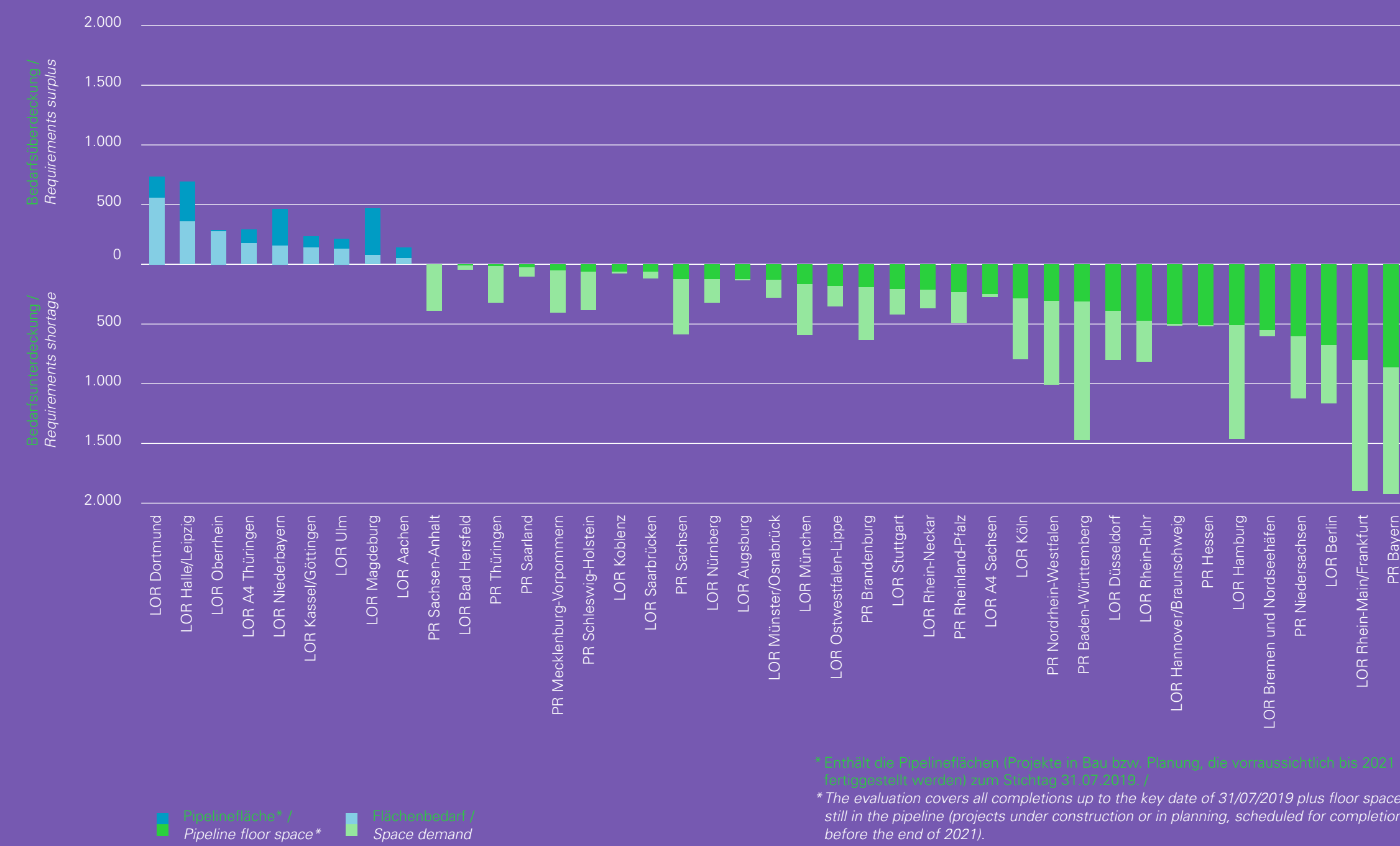
**Worst-Case:** All the parameters were given more pessimistic or even 5% more pessimistic. Here we assumed that rental income will be slightly lower and costs will be slightly higher.

# Logistik und Immobilien Logistics and Real Estate 2019

## Über Mangel und Bedarf. On Demand and Short Supply.

GI-Flex lite: Kurzfristige Bedarfsdeckung in den Bezugsregionen in Tsd. qm

GI-Flex lite: Short term fulfilment of demand in the reference regions in, 000 sqm



\*Ermittlung des Raumbedarfs (Projects in Pipeline, Planning, etc. voraussichtlich bis 2021).  
\*The evaluation covers all completions up to the key date of 31/07/2019 plus floor space still in the pipeline (projects under construction or in planning, scheduled for completion before the end of 2021).

Der zukünftige Bedarf für Logistikflächen basiert auf der GI-Flex lite Modellierung für die jeweiligen Bezugsregionen. Die Flächenbedarfsbestimmung beruht unter der Annahme, dass ein spezifischer Anteil der ZVP-Beschäftigten in jedem Jahr als Logistikflächenanforderer Beschäftigte in Folge von Neubesetzungen und Standortverlagerungen in Erscheinung treten. Ausgehend von den flächenverfügbaren Logistikkapazitäten einer Region werden Kennzahlen der Flächenanpassungsmenge je nachgelagtem Fläche je Beschäftigten abgeleitet, resultierend in dem gesamten Flächenbedarf einer Region.

The future demand for logistics space is based on the GI-Flex lite modelling for the respective reference regions. The determination of space requirements is based on the assumption that a specific proportion of employees will appear each year as logistics space demanders as a result of new settlements and relocations. Based on the area-demanding logistics employees of a region, indicators of land consumption (= area demanded per employee) are derived, resulting in the total area demand of a region.

Bei der Ermittlung des langfristigen Flächenbedarf von 2019 bis 2030 kann an die gesamte Nachfrage für zusätzliche Logistikflächen quantifiziert werden. Die kurzfristige Bedarfsdeckung in den Bezugsregionen stellt den Flächenbedarf in der Pipeline (bis 2019-2021) mit dem sich in der Pipeline befindlichen Logistikflächen zum Stichtag 31.07.2019 im gleichen Zeitraum gegenüber.

In determining the long-term space requirement from 2019 to 2030, the total demand for additional logistics space can thus be quantified. The short-term demand coverage in the reference regions compares the space requirement in the short term (2019-2021) with the logistics space in the pipeline (as of the key date 31.07.2019) in the same period.

GI-Flex lite: Langfristiger Flächenbedarf bis 2030 in den Bezugsregionen in Mio. qm  
GI-Flex lite: Long term floor space requirements until 2030 in the reference regions in m. sqm

