



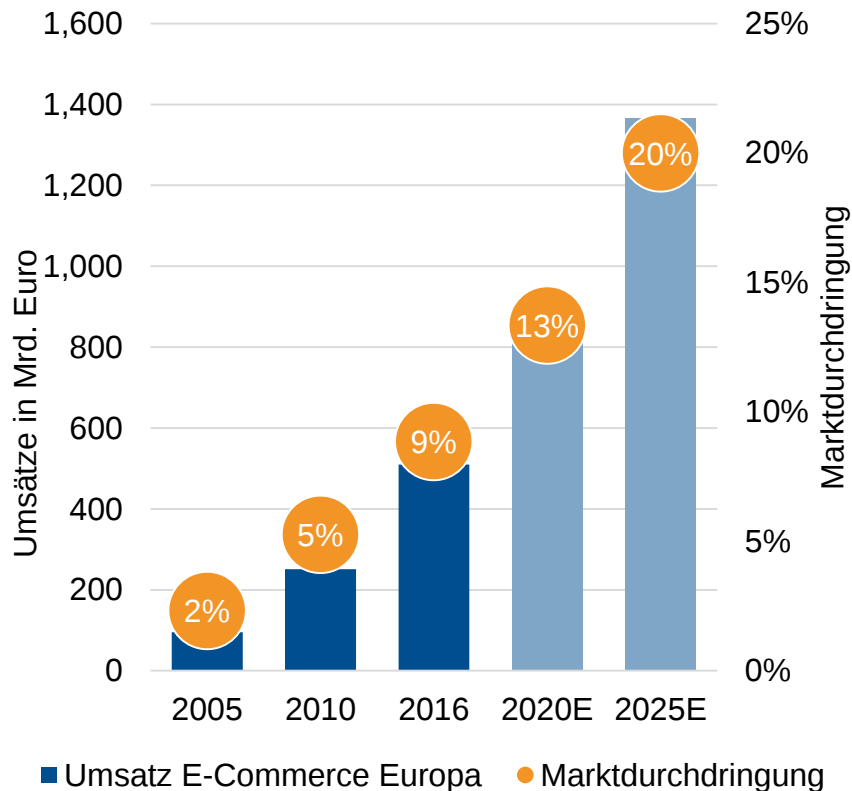
Analyst Conference Call

Logistics – A New Hope?

E-commerce Impacts Real Estate

Philipp Wass
06 April 2017

Umsatzprognose



- Geringe Marktdurchdringung von derzeit 9 Prozent
- Demografische Veränderung zu einer immer besser vernetzten Bevölkerung
- Mentalitätsänderung hin zu 'IWWIWWIWI'¹

Logistics – A New Hope?

Verteilungskampf: zwei mögliche Strategien

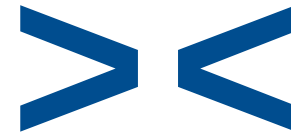
Refokussierung



Business risk profile (-)
Financial risk profile (+)

Zwei Optionen

Wettbewerb



Business risk profile (+)
Financial risk profile (-)

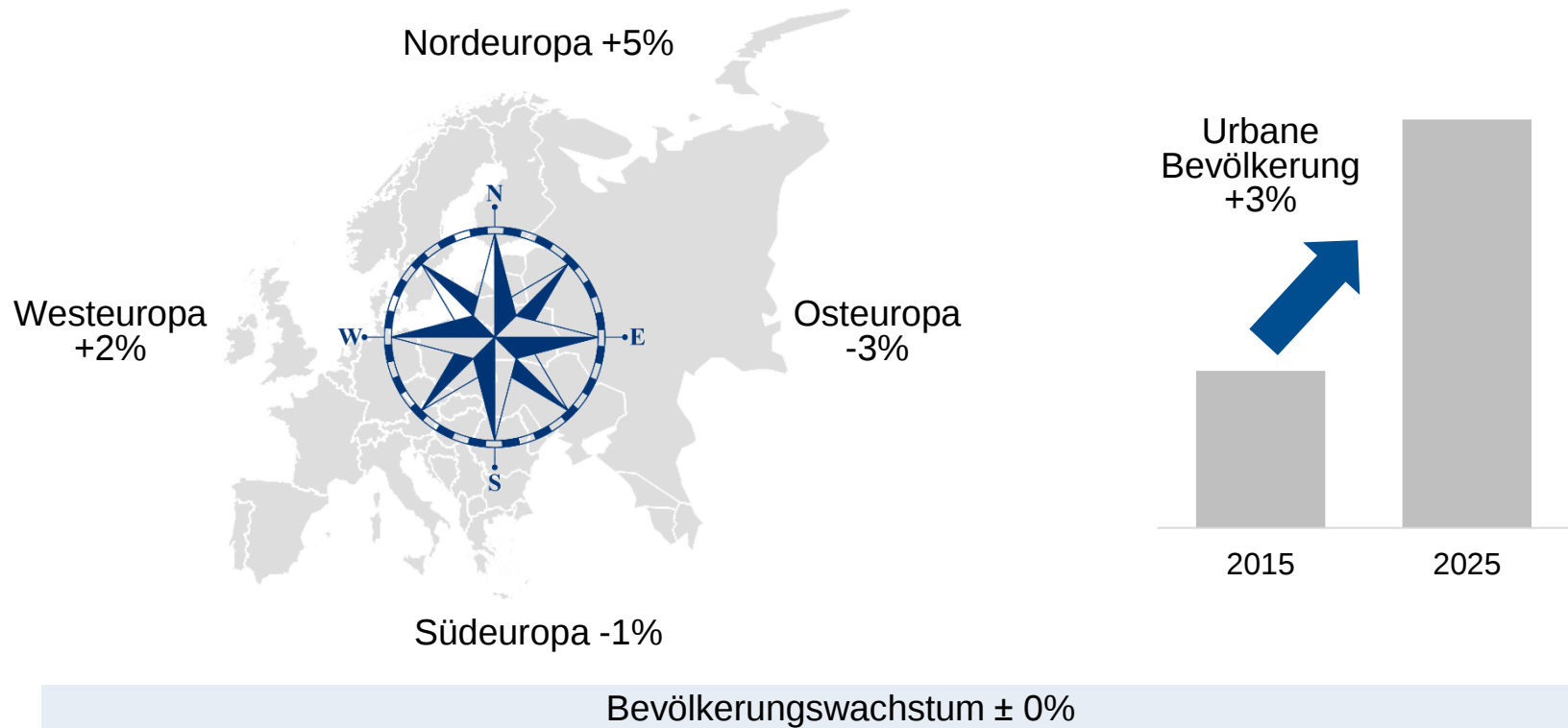
E-Commerce und die Immobilienbranche

Nachfragetreiber für Einzelhandelsflächen

E-Commerce beeinflusst die Immobilienbranche

Stabile Bevölkerungsprognose → neutraler Effekt auf Fächennachfrage

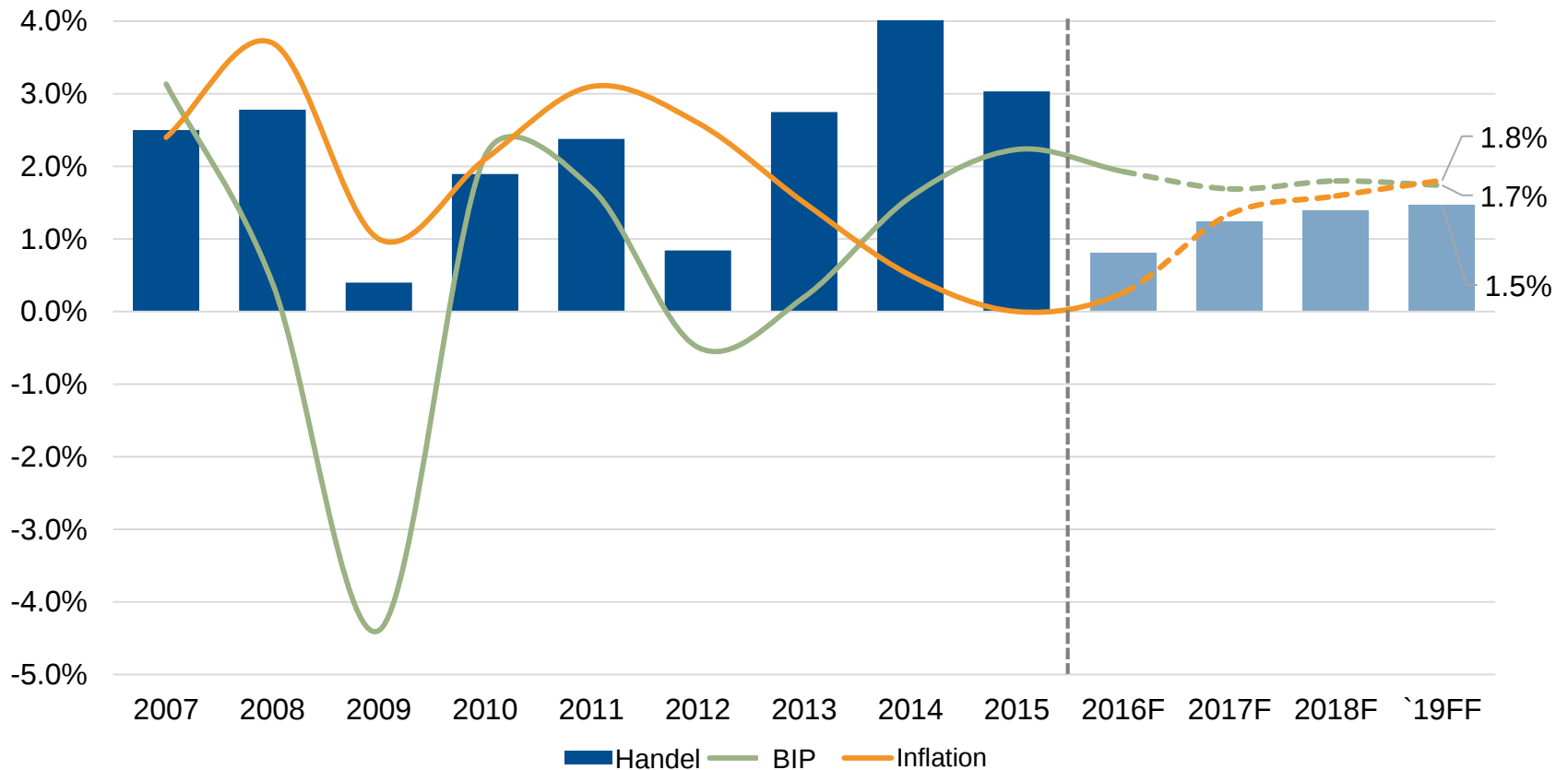
Europa: Bevölkerungsprognosen 2015 - 2025



E-commerce beeinflusst die Immobilienbranche

Marginale Unterstützung durch Wirtschaftswachstum

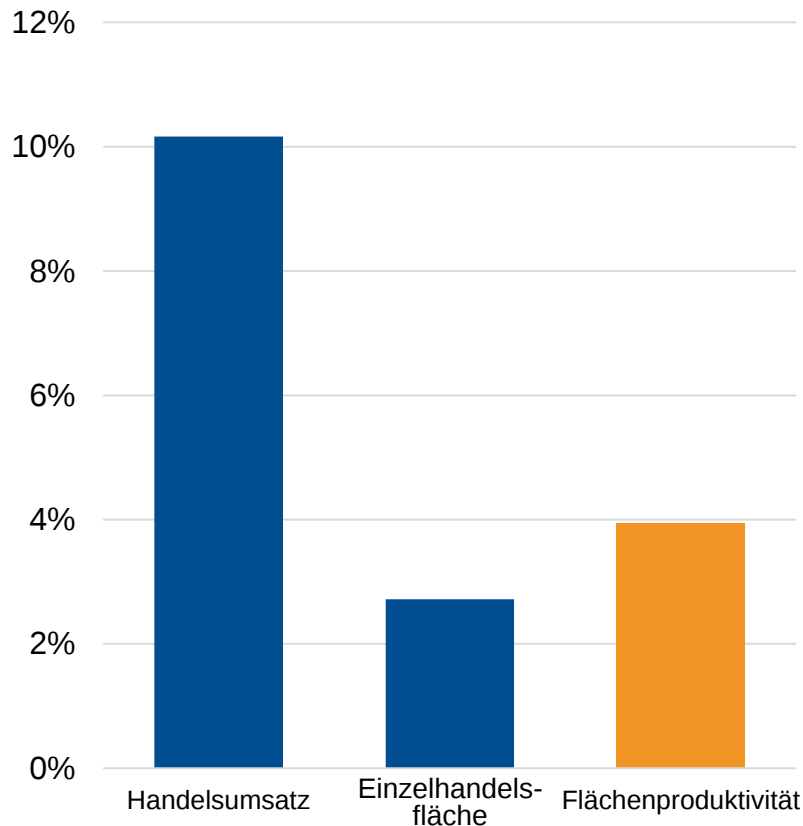
Jährliche Wachstumsraten (Europäische Union incl. UK)



E-Commerce beeinflusst die Immobilienbranche

Verkaufsflächenproduktivität positiv für Flächennachfrage?

Wachstum zwischen 2012 und 2015

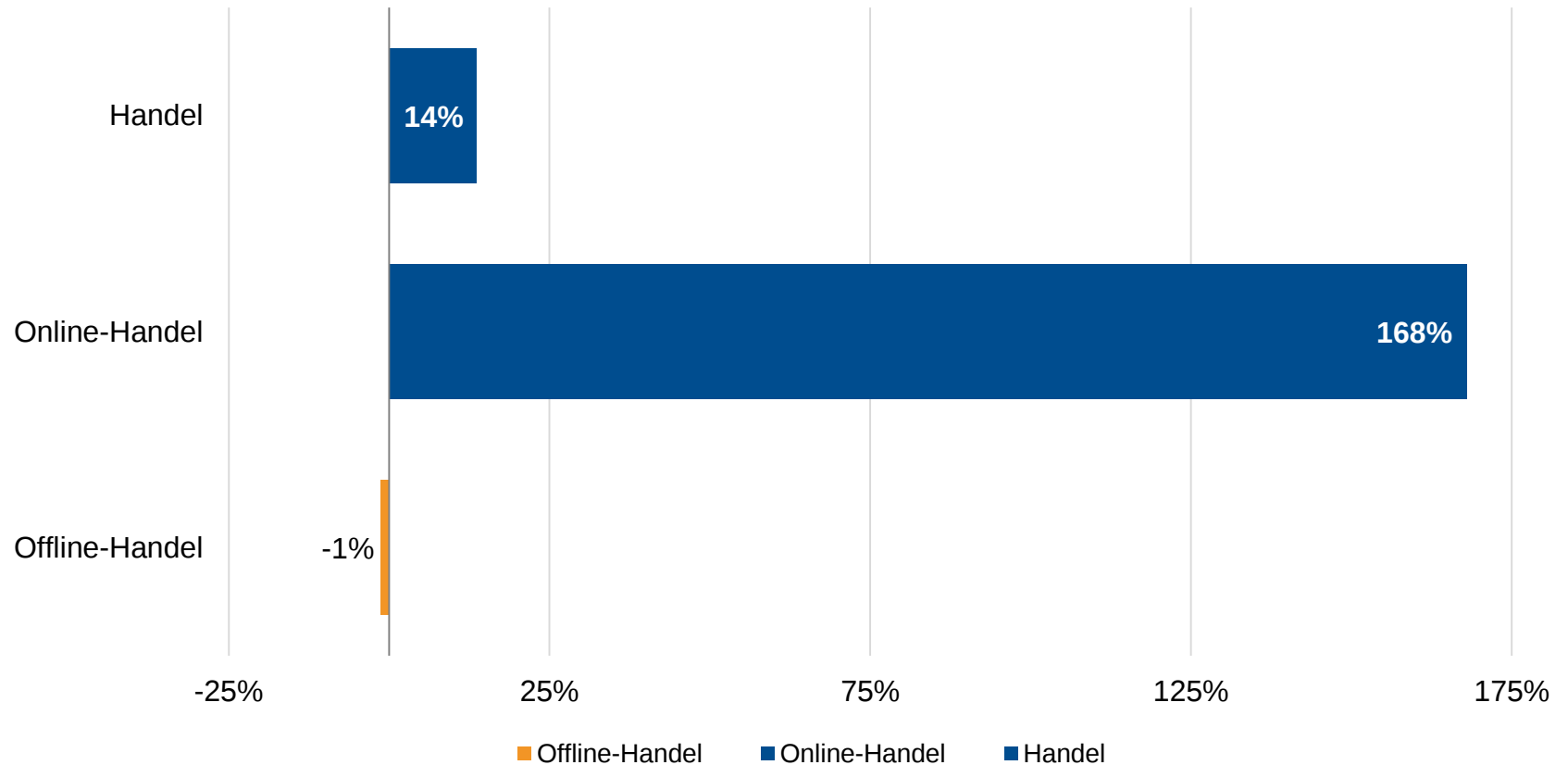


- + Geringes Flächenwachstum in der Vergangenheit
- + Verzögerung Flächennutzung anzupassen aufgrund lang laufender Mietverträge
- Umsatzgenerierung ohne Bedarf für Einzelhandelsflächen (E-Commerce)

E-Commerce beeinflusst die Immobilienbranche

E-Commerce treibt Handelswachstum

Wachstum des europäischen Handels und dessen Subsektoren, 2016-2025



E-Commerce beeinflusst die Immobilienbranche

Nachlassende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen

**Nachlassende Nachfrage
nach Einzelhandelsflächen**



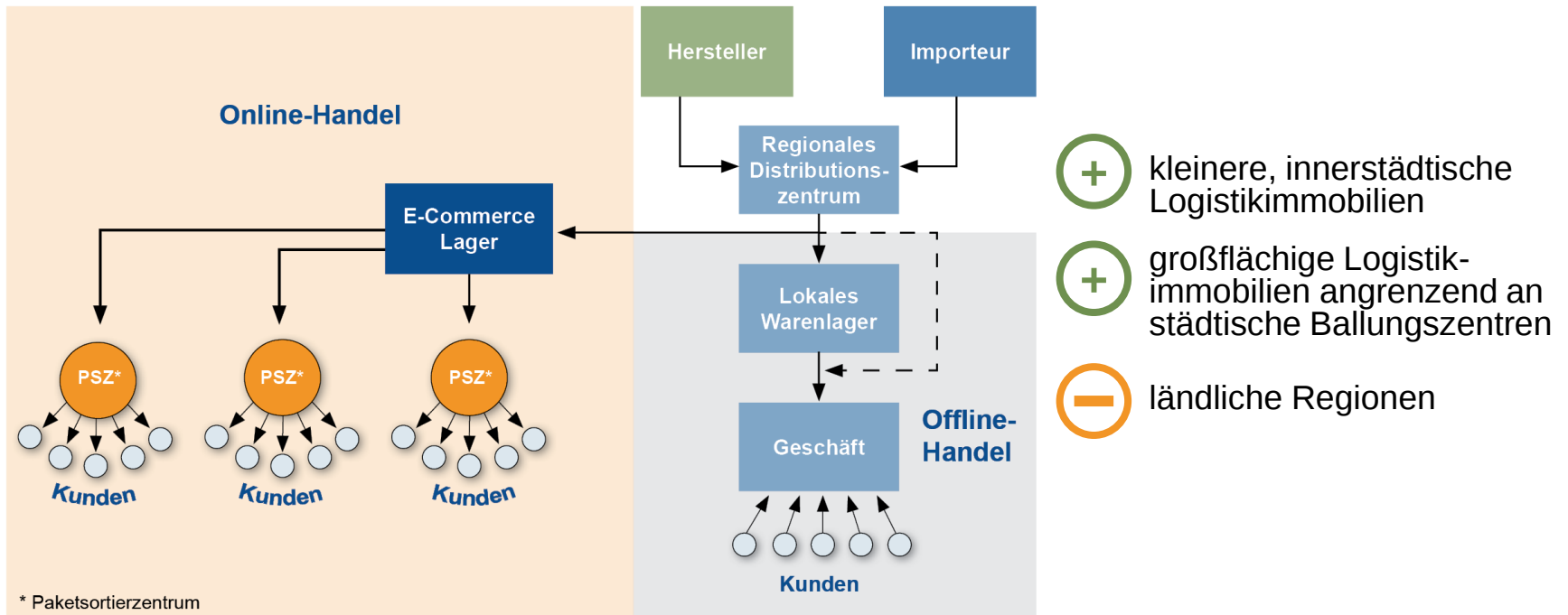
E-Commerce und die Immobilienbranche

Leuchtende Zukunft für Logistikimmobilien?

E-Commerce beeinflusst die Immobilienbranche

Steigende Nachfrage innerhalb und angrenzend an städtische Ballungszentren

Fokus auf die „letzte Meile“



E-Commerce beeinflusst die Immobilienbranche

E-Commerce benötigt dreimal mehr Fläche als der klassische Einzelhandel

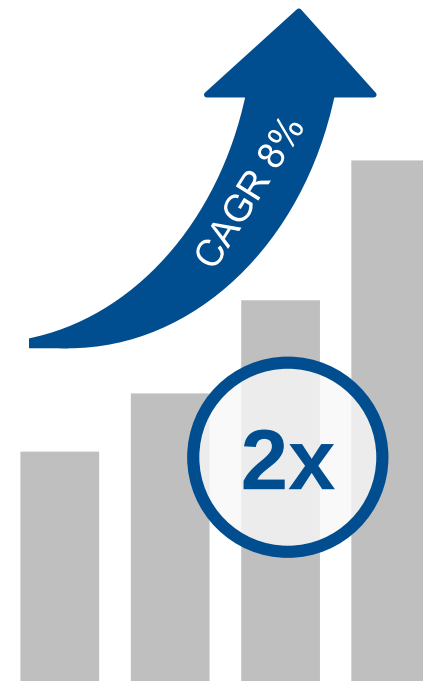
3x

Flächenverbrauch
durch E-Commerce

- (+) Lagerumschlag
- (+) Produktpalette
- (+) Flächenverbrauch für An- und Ablieferung
- (+) Rücknahmelogistik



Anstieg der Nachfrage
nach Logistikflächen bis
2025



E-Commerce und die Immobilienbranche

Ausblick

E-Commerce beeinflusst die Immobilienbranche

Logistikflächen – Nur ein Teil des Marktes steht zur Verfügung

Amazon Plans To Build A \$1.5 Billion Air Cargo Hub (Forbes 01.02.2017)

UPS Accelerates Transformation Of Its Smart Logistics Network (Corporate News 21.02.2017)

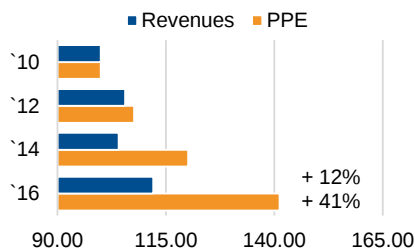
Zalando enlarges international logistics network (FAZ 18.08.2016)

ECE and Hermes Germany launch the fourth of nine logistics centres in a row (REP 23.02.2017)

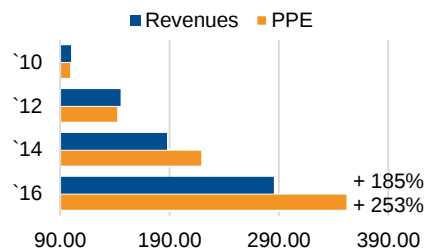
XPO Logistics Supports 'Fast Fashion' Start-up Missguided's Rapid Growth with New Logistics Hub (Corporate News 26.09.2016)

Zalando to build fulfillment center in Lahr (Corporate Website 17.09.2015)

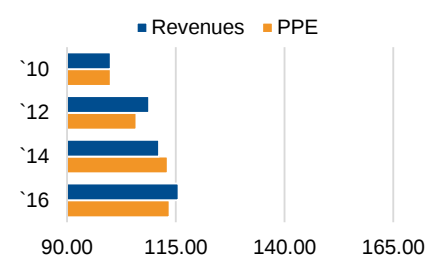
Logistik



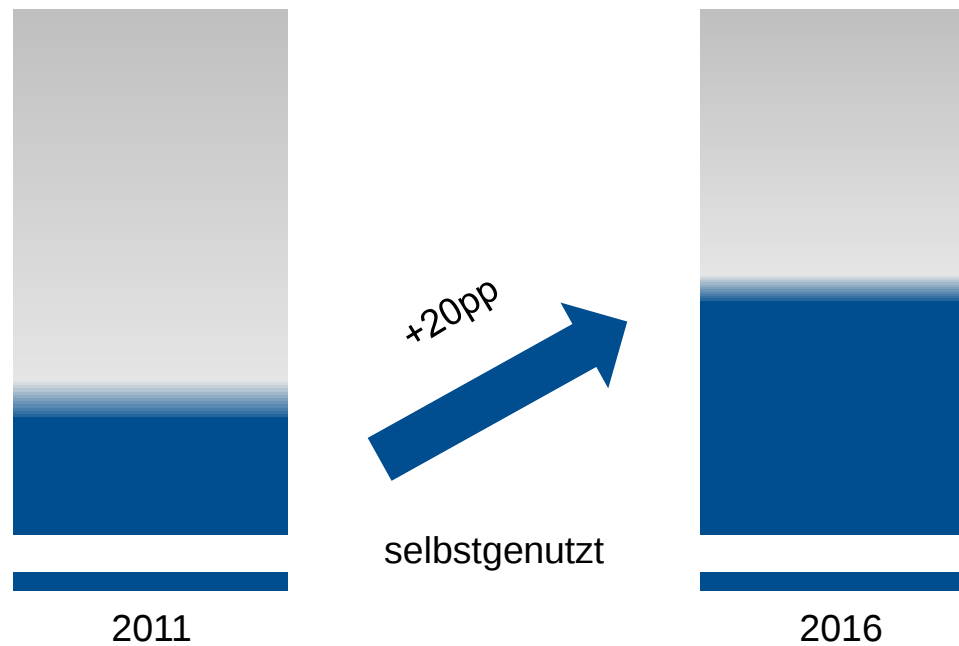
E-tail



Retail



Steigender Anteil vom Eigentümer genutzter Logistikflächen (Neuentwicklungen)



E-Commerce beeinflusst die Immobilienbranche

Logistikflächen – steigende Risiken



A photograph of a large, modern warehouse interior with a high, vaulted ceiling and numerous support beams. The floor is filled with various pieces of equipment and materials.

A New Hope

... aber Investoren müssen ihre Hausaufgaben machen

Fragen?

Bitte nutzen Sie das “Chat“ Fenster auf der rechten Seite



Scope Ratings

Our offices



BERLIN

Lennéstraße 5
10785 Berlin
Germany

+49 30 27891-0
info@scoperatings.com
www.scoperatings.com



FRANKFURT – GERMANY

Eurotheum
Neue Mainzer Straße 66-68
60311 Frankfurt



LONDON – UK

2 Angel Square
EC1V 1NY London



MADRID – SPAIN

Paseo de la Castellana 95
Edificio Torre Europa
28046 Madrid



MILAN – ITALY

Via Paleocapa 7
20121 Milan



OSLO – NORWAY

Haakon VII's gate 6
0161 Oslo



PARIS – FRANCE

21 Boulevard Haussmann
75009 Paris



Scope Ratings

Disclaimer

Disclaimer

© 2017 Scope SE & Co. KGaA and all its subsidiaries including Scope Ratings AG, Scope Analysis, Scope Investor Services GmbH (collectively, Scope). All rights reserved. The information and data supporting Scope's ratings, rating reports, rating opinions and related research and credit opinions originate from sources Scope considers to be reliable and accurate. Scope cannot, however, independently verify the reliability and accuracy of the information and data. Scope's ratings, rating reports, rating opinions, or related research and credit opinions are provided "as is" without any representation or warranty of any kind. In no circumstance shall Scope or its directors, officers, employees and other representatives be liable to any party for any direct, indirect, incidental or otherwise damages, expenses of any kind, or losses arising from any use of Scope's ratings, rating reports, rating opinions, related research or credit opinions. Ratings and other related credit opinions issued by Scope are, and have to be viewed by any party, as opinions on relative credit risk and not as a statement of fact or recommendation to purchase, hold or sell securities. Past performance does not necessarily predict future results. Any report issued by Scope is not a prospectus or similar document related to a debt security or issuing entity. Scope issues credit ratings and related research and opinions with the understanding and expectation that parties using them will assess independently the suitability of each security for investment or transaction purposes. Scope's credit ratings address relative credit risk, they do not address other risks such as market, liquidity, legal, or volatility. The information and data included herein is protected by copyright and other laws. To reproduce, transmit, transfer, disseminate, translate, resell, or store for subsequent use for any such purpose the information and data contained herein, contact Scope Ratings AG at Lennéstraße 5 D-10785 Berlin.