

Internationale Tendenzen und Konzepte bei der Entwicklung von Logistikimmobilien

*Handlungsmöglichkeiten am
Standort Hamburg*



Ingo Steves

Market Officer Germany

ProLogis Germany Management GmbH

ProLogis Fakten



1993

- Erwerb des ersten Gebäudes
 - \$36 Mio. Investmentvolumen
 - 5 Mitarbeiter 1.1.1993
- Zentrale in Denver, Colorado
- 457.200 m² Logistikfläche
- \$575 Mio. Marktkapitalisierung

2006

- Weltweit größter Besitzer / Entwickler von Logistikimmobilienflächen; größter industrieller REIT
- Hauptsitz in Denver, Colorado; Europazentrale in Amsterdam, NL;
- Monterrey, MX;
- Tokio, Japan;
- Shanghai, China
- 36 Millionen m² Logistikfläche
- Über \$22.3 Mrd. Marktkapitalisierung
- Weltweit über ca. 4.697 Kunden



ProLogis 2006: Global Platform



Europe

- 31 markets
- 71 msf
- €5 billion investment
- € 300 million invested in land



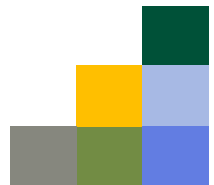
North America

- 39 markets
- 285 msf
- \$14 billion investment
- \$580 million invested in land



Asia

- 9 markets in Japan and China
- 27 msf
- \$3 billion investment
- \$116 million invested in land



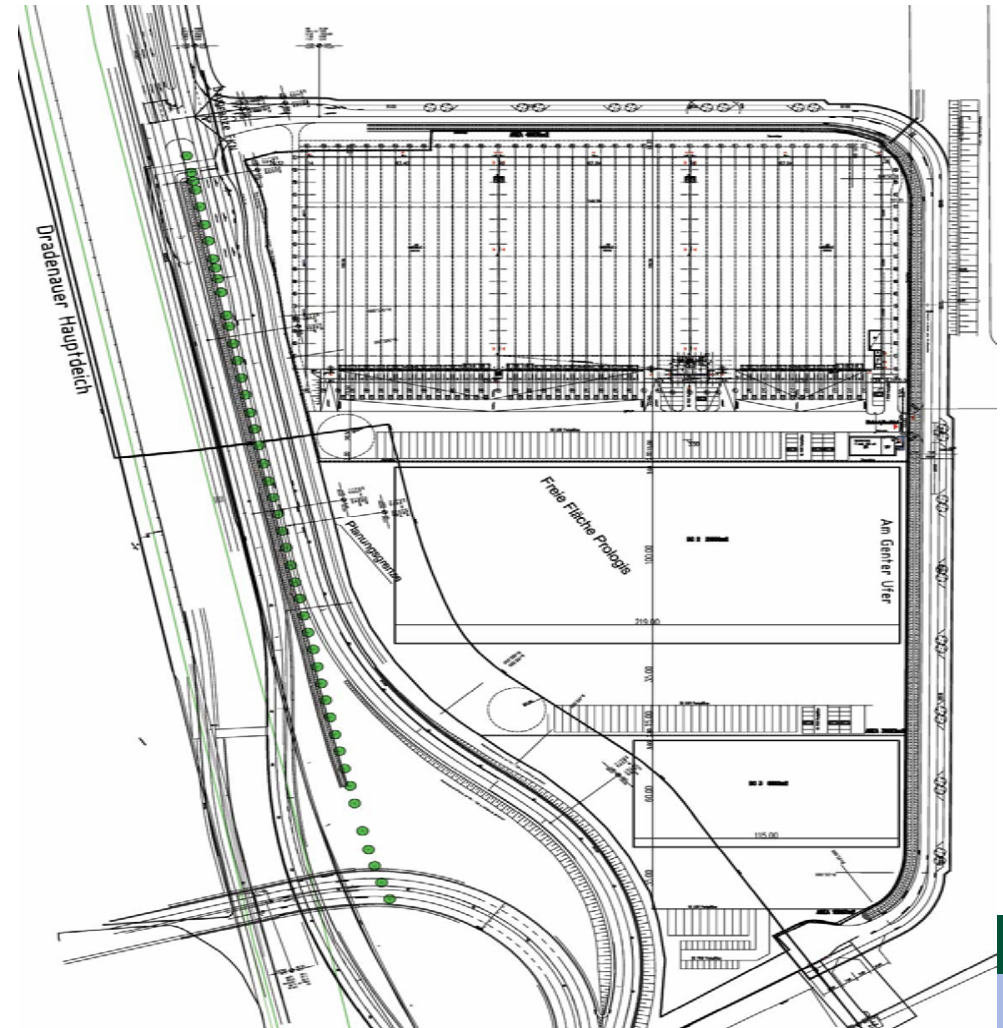


Aktuelle Konzepte bei der Entwicklung von Logistikimmobilien

Standort Ansicht – ProLogis Park Hamburg



- Distribution und Kommissionierung (added value Dienstleistungen)
- Bestandshaltung
- Hallenhöhe (12-14m)
- Lagertiefe (90-120m)
- Standortanforderungen (GI-Gebiet, 24-Std. Genehmigung etc.)



Cross Dock Gebäude



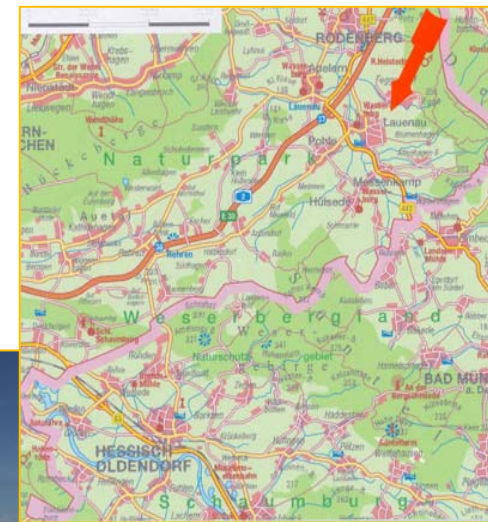
Zur Aufteilung, Sortierung von Waren aus dem Fernverkehr in die regionale Distribution
Keine Bestandshaltung



Cross Dock Facility

Investment Key Facts

- Lagertiefe 35-50m
- geringe Grundstücksauslastung
- Grosse Verkehrsfläche
- hoher Instandsetzungsaufwand
- Eingeschränkter Nutzerkreis
- grds. langfristige Mietverträge





Internationale Tendenzen und Konzepte bei der Entwicklung von Logistikimmobilien

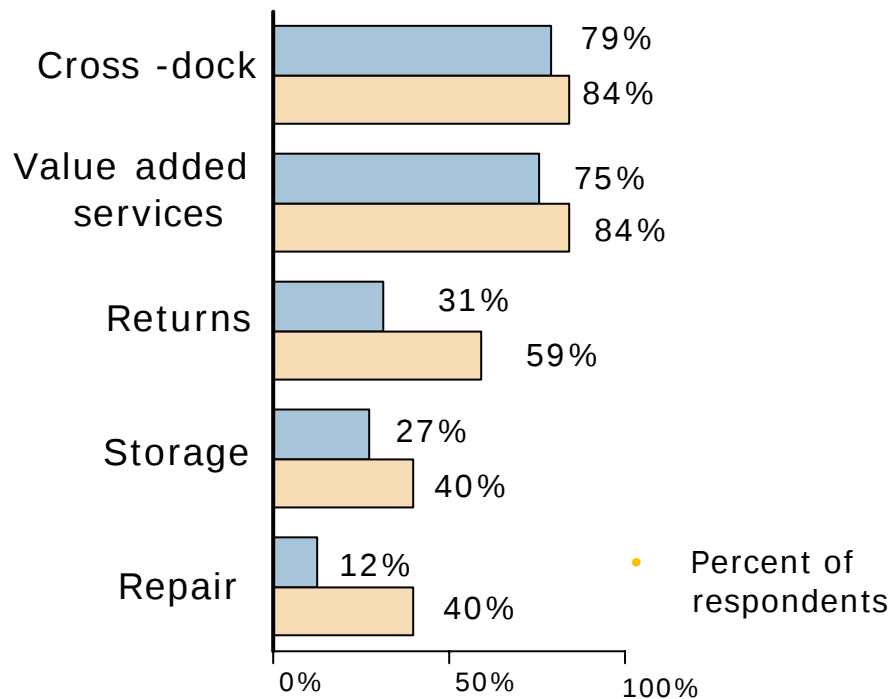
**Die ProLogis Studie “Warehousing space in Europe: meeting
tomorrow’s demand”
in Zusammenarbeit mit**



Distribution centers gradually change in function, establishing more value added services and cross-dock activities

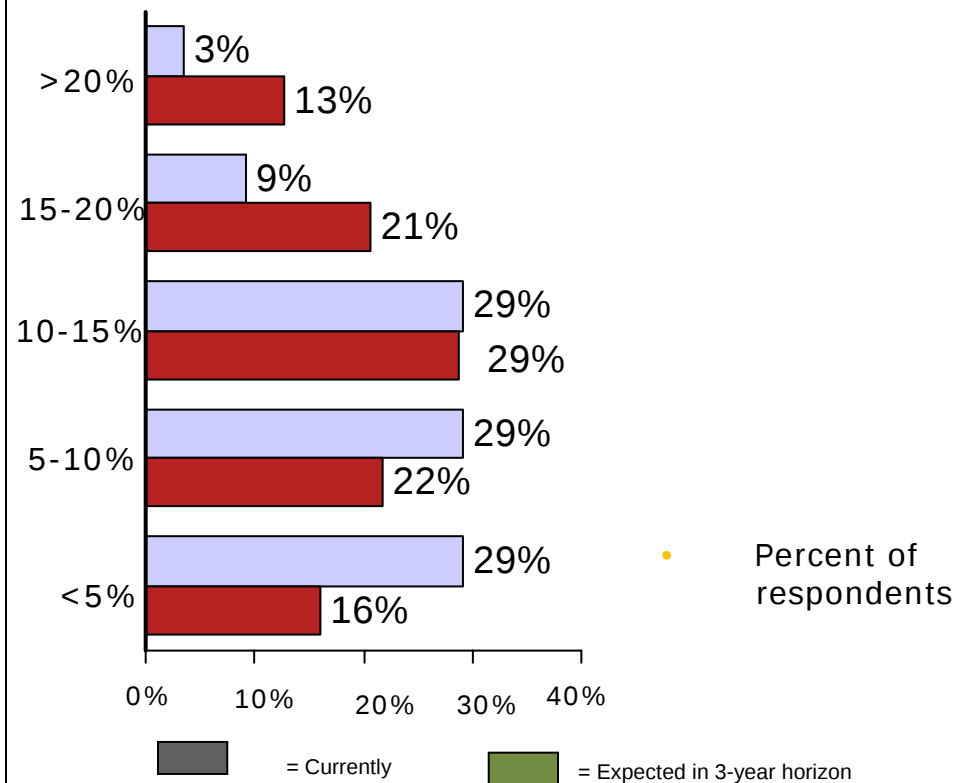


Processes to be expanded in distribution centres in a 3-year horizon.

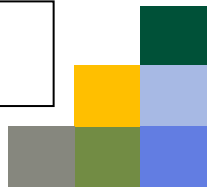


■ = Shippers ■ = LSP

Floor space occupied by value added services area



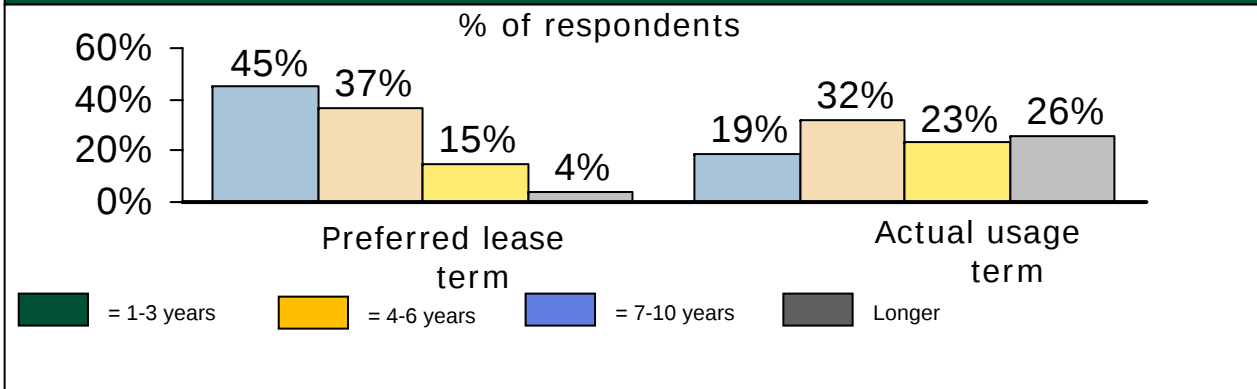
Changing activities impact the warehouse building requirements



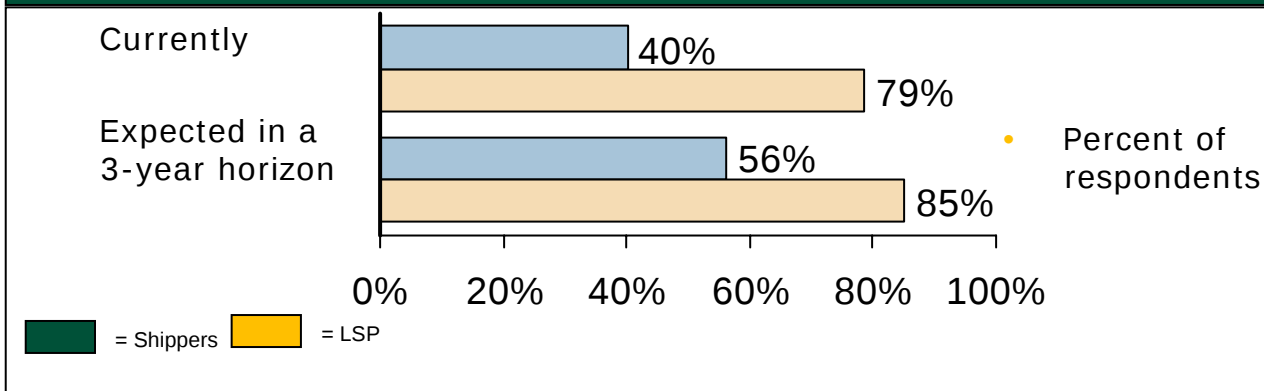
The need for an adaptive distribution network changes the way warehouse space is acquired



Lease term vs. actual usage term



Companies interested in multi-user facility set-up



Remarks

- 53% of respondents chooses to lease warehouse space
- The actual usage term exceeds the lease term
- Shippers outsource logistics in order to be flexible
- Main reason for leasing is flexibility, mentioned by 94% of shippers
- LSP's use multi-users sites to reduce the impact of contract termination of individual contracts
- LSP's or shippers need to choose who owns the warehouse contract

More flexible ways of acquiring warehouse space need to be developed



Zweitverwendungsfähigkeit von Logistikimmobilien



Definition der Zweitverwendungsfähigkeit:

Die Zweitverwendungsfähigkeit einer Logistikimmobilie ist die Fähigkeit, sie ohne signifikant hohe Umbaukosten an verschiedene Logistiknutzer nach Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses zu vermieten.

Eingeschränkte Zweitverwendbarkeit liegt vor, wenn

- **Standortwahl zur Netzwerkoptimierung eines Nutzers**
- **(z. B. für die Distribution von Gütern des täglichen Bedarfs Nähe zum Verbrauchermarkt)**
- **Bauliche Besonderheiten in Form von niedrigen Hallenhöhen (unter 8m UKB) oder geringe Anzahl von Andock-Toren**
- **Einbauten, die den speziellen Anforderungen des Nutzers entsprechen, z. B. Hochregallager, Probenziehräume.**





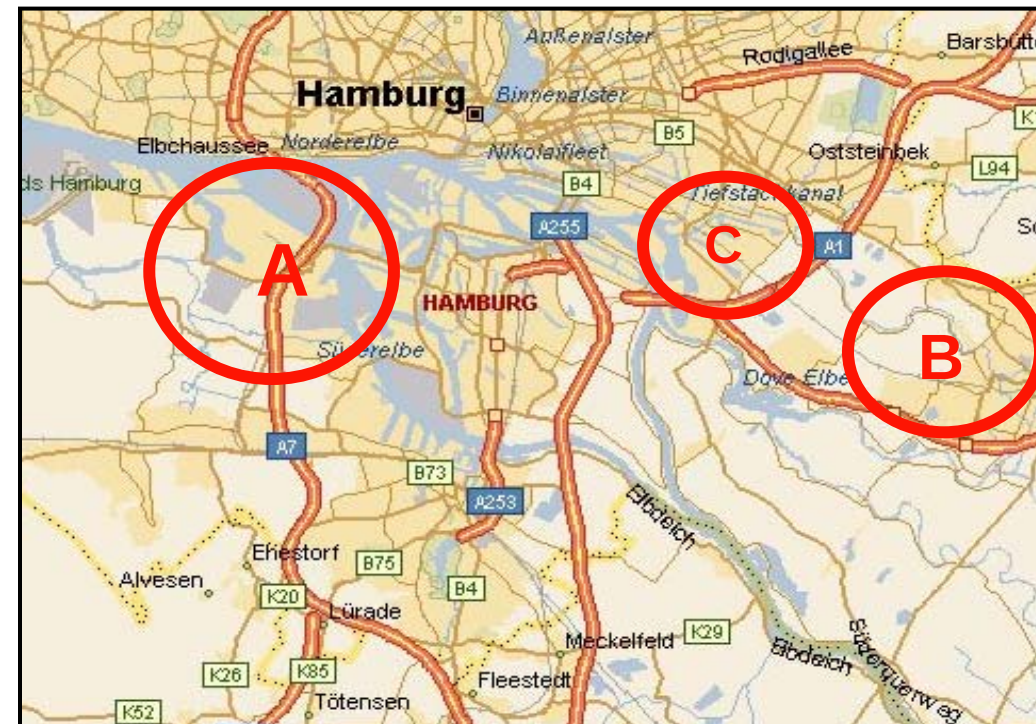
Handlungsmöglichkeiten am Standort Hamburg

Der Logistikstandort Hamburg



- Geschätzter Gesamtmarkt – 371,610 m²
- Aktuelle Position von ProLogis: 3 Gebäude mit insgesamt 60.000 m²
 - 30.260 m² BTS für NYK (Kunde: Yamaha)
 - 20.600 m² auf Vorrat gebaut – vermietet an Kühne & Nagel (Kunde: DaimlerChrysler)
 - 10.400 m² neuer Kunde (Q 2)
- 9,000 m² Vorratsbau derzeit in der Entwicklung, Fertigstellung im 4. Quartal 2006
- Größte Teilmärkte beinhalten
 - A: Hamburg Hafen West – Größter Teilmarkt, bedient das Container Geschäft, modernste Logistikzentren, Vertrieb nach West- und Südeuropa
 - B: Hamburg Allermöhe – Crossdock-Gebäude für DHL und Danzas
 - C: Hamburg Billbrock – etablierter Logistikstandort, Sanierungsgebiet, Wirtschaftsgüter, Massendistribution nach Südost

Markteintritt von ProLogis in 2003



ProLogis Park Hamburg



ProLogis Park Hamburg



- ProLogis position – 2 buildings totalling 50,518 m² (547,000 sf)
- 30,260 m² (325,720 sf) BTS for NYK serving Yamaha
- 20,600 m² (221,740 sf) inventory – let to Kühne & Nagel serving DaimlerChrysler
- 9,500 m² (102,000 sf) BTS currently under construction, completion in 1Q07





Internationale Entwicklungen von Logistikimmobilien

Developments in Japan



ProLogis Parc Shinkiba

18,462 m²

(DHL BTS - completed 3Q02)



ProLogis Parc Narita

43,170 m²

*(Multi-tenant – completion 4Q03
72% leased or under LOI)*



ProLogis Parc Urayasu

28,344 m²

(Matsushita BTS – completed 2Q03)



ProLogis Parc Tokyo

53,433 m²

*(Multi-tenant – completion 4Q03 43%
leased to Yamato Express)*



ProLogis Parc Tatsumi

12,926 m²

(BTS – completion 4Q03)



ProLogis Parc Osaka: Multi-Tenant-Building



Project Outline

Location: Nanko minami, Suminoe ward, Osaka
Project Name: ProLogis Parc Osaka Project
Site Area: 45,980 m² (13,909 tsubo)
Total Bldg. Area: 155,930 m² (47,169 tsubo)
Lease Area: 126,820 m² (38,362 tsubo)
Floors: 7
Customer: Kokuyo Logitem, Nippon Express, Toppan Cosmo, Yamato Logistics, FedEx Japan, DHL Japan, Tokan, Ryoko Logistics

Construction Start: Aug. 2003
Construction Completion: Oct. 2004



Features of ProLogis Parc Osaka



7-story facility

Rooftop parking lot

Seismic Isolation Structure



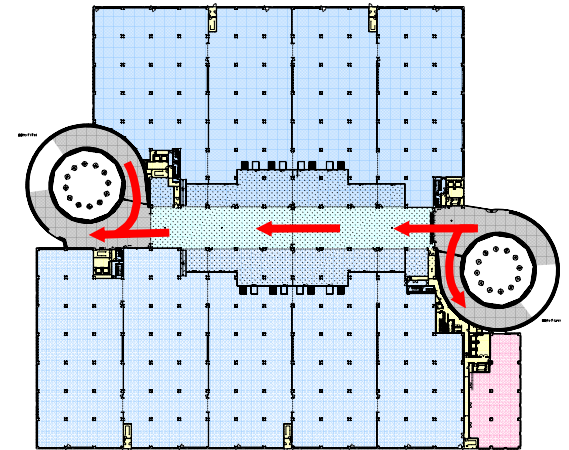
Employee Restaurant



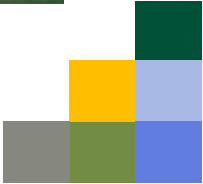
Direct ramp access to each floor



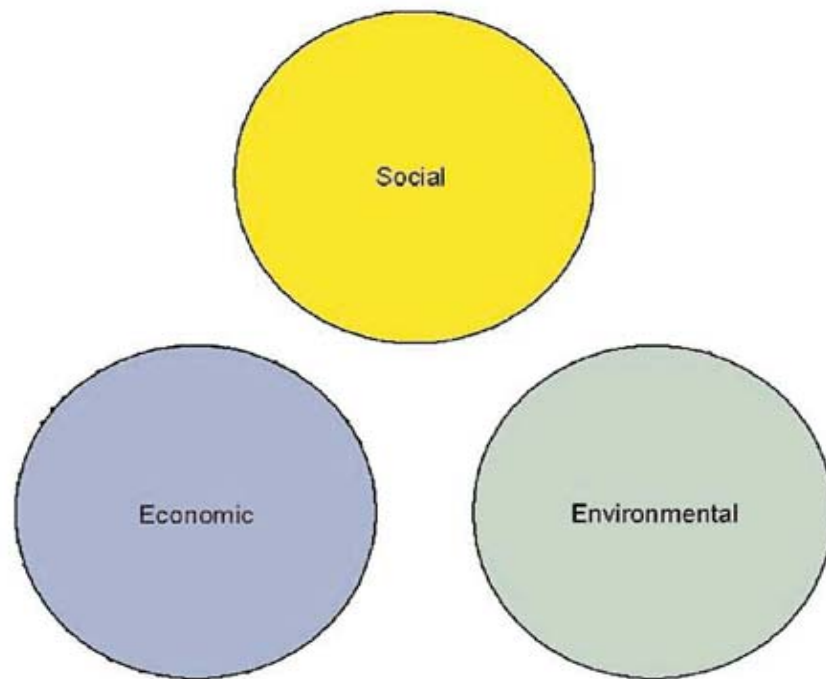
One Floor = 19,836m²
Large floor plate



Developments in China, Shanghai: Lingang Industrial Area



Der Ansatz der Nachhaltigkeit

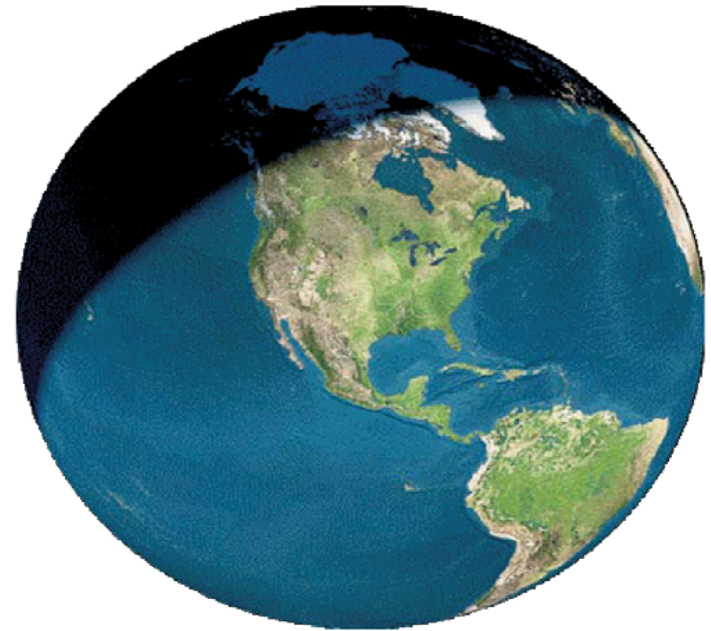


Was bedeutet der Nachhaltigkeitsansatz bei der Entwicklung von Logistikimmobilien?

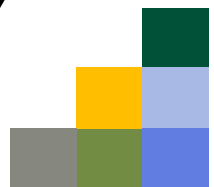


“Sustainable development is development which meets the needs of the present generation without compromising the ability of future generations to meet their own needs”

Brundtland Report 1987



“Treating the World as if we intend to stay”



S t r a t e g i c



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

G l o b a l



■ Ingo Steves
Prokurist
ProLogis Germany
tel. + 49 160 70 16 525

■ isteves@prologis.com



F a c i l i t i e s