

Wertsteigerung durch innovatives Asset Management

Dr. Stephan Seilheimer MRICS

Curtis Real Estate Breakfast, 09.07.2015 Frankfurt am Main

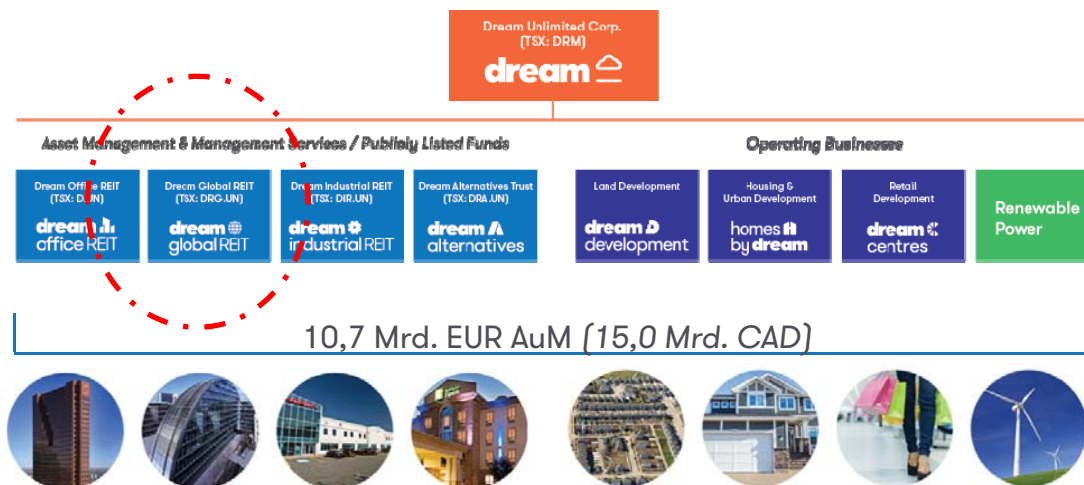


Agenda

1. Dream Global Global REIT
2. Leistungen und Leistungsbilder Asset Management
3. Werttreiber
4. Innovatives Asset Management

1. Dream Global

1.1 Key Facts



- Gegründet 1994 zählt Dream heute zu den führenden Immobilienunternehmen in Kanada
- 1.000 Mitarbeiter betreuen ein Immobilienvermögen von rd. 10,7 Mrd. EUR (15,0 Mrd. CAD)
- Umfassende Transaktionsexpertise von 14,3 Mrd. EUR (20,0 Mrd. CAD)
- Netzwerk von globalen Joint Venture-Partnern und Dienstleistern
- Umfangreiche Asset Management- und Capital Market-Expertise
- IPO von Dream Global Reit (vorm. Dundee International, TSX:DRG.UN) im August 2011
- Seit 2014 JV mit südkoreanischen Pensionsfonds POBA

1,3 M m²

Mietfläche

237

Immobilien

85,6%

Vermietungsquote

4,4a

WALT

27,4m EUR (YTD)

Net Operating Income (NOI)

0,0667 CAD/mon.

Ausschüttung pro Anteil

9,84 CAD/Unit

Preis pro Anteil zum 31.03.

8,13%

Dividendenrendite

Curtis Real Estate Breakfast, 09.07.2015, Frankfurt am Main | Dr. Stephan Seilheimer MRICS

1. Dream Global REIT

1.1 Key Facts*



*Quelle: Dream Global Quarterly Report Q1.2015

2. Leistungen und Leistungsbilder Asset Management

2.1 RICS Leistungsbild Asset Management V2.0

Leistungsbild Asset Management RICS* (1/2)

- Die Professional Group Asset Management (PGAM) der RICS Dtl. hat 2012 ein Leistungsverzeichnis entwickelt, das in 19 Module unterscheidet.
- Hiervon sind 8 Basismodule, die im Regelfall zu beauftragen sind.
- Die Module sind in einzelne Leistungen unterschieden, die sich wiederum in
 - Grundleistungen (Base Services), die bei Beauftragung des Moduls im Regelfall durch den Asset Manager erbracht werden
 - Sonderleistungen/ Weiterführende Leistungen (Special Services) und Erfordernis zu beauftragen
- Bei der Leistungsebene wird unterschieden in Leistungen auf
 - Objektebene (Asset Level) und
 - Gesellschaftsebene (SPV Level)
- Das Leistungsverzeichnis wurde 07.2015 überarbeitet und um Vergütungsbestandteile ergänzt.



*Quelle: <http://www.rics.org/de/news/news-insight/press-releases/rics-deutschland-stellt-neuaufgabe-leistungsverzeichnis-asset-management-vor/>

2. Leistungen und Leistungsbilder Asset Management

2.1 RICS Leistungsbild Asset Management V2.0

Leistungsbild Asset Management RICS* (2/2)

No	Modulbezeichnung	Level		Service		No	Modulbezeichnung	Level		Service	
		Asset	SPV	Base	Special			Asset	SPV	Base	Special
✓	1 Strategie	X	X	X		✓	11 Objektmanagement (B)	X		(X)	(X)
✓	2 Ankauf	X	X	X		✓	12 Forderungsmgt. (B)	X	(X)	(X)	(X)
✓	3 Finanzierung	(X)	(X)	(X)	(X)	✓	13 Liquiditätsmgt. (B)	(X)	X	(X)	(X)
✓	4 Business Plan, Budget, Controlling (B)	X	(X)	(X)	(X)	✓	14 Rechnungswesen	(X)	X	(X)	(X)
✓	5 Reporting (B)	(X)	(X)	(X)	(X)	✓	15 Baumanagement	X		(X)	(X)
✓	6 Research	X	(X)	(X)	(X)	✓	16 Refurbishment, PE	X		(X)	(X)
✓	7 Daten- & Dokumentmgt. (B)	X	X	(X)	(X)	✓	17 Vermietung (B)	X		(X)	(X)
✓	8 Risiko Management und Compliance	(X)	X	(X)	(X)	✗	18 Objektbewertung	X		(X)	(X)
✓	9 Auswahl & Steuerung von Dienstleistern (B)	X	X	X		✓	19 Verkauf	X	X	(X)	(X)
✓	10 Gesellschaftsmanagement		X	(X)	(X)						

X = durchgehend in allen Einzelleistungen
(X) nicht in allen Einzelleistungen
(B) = Basismodul

✓ Eigenleistung ✗ Fremdleistung

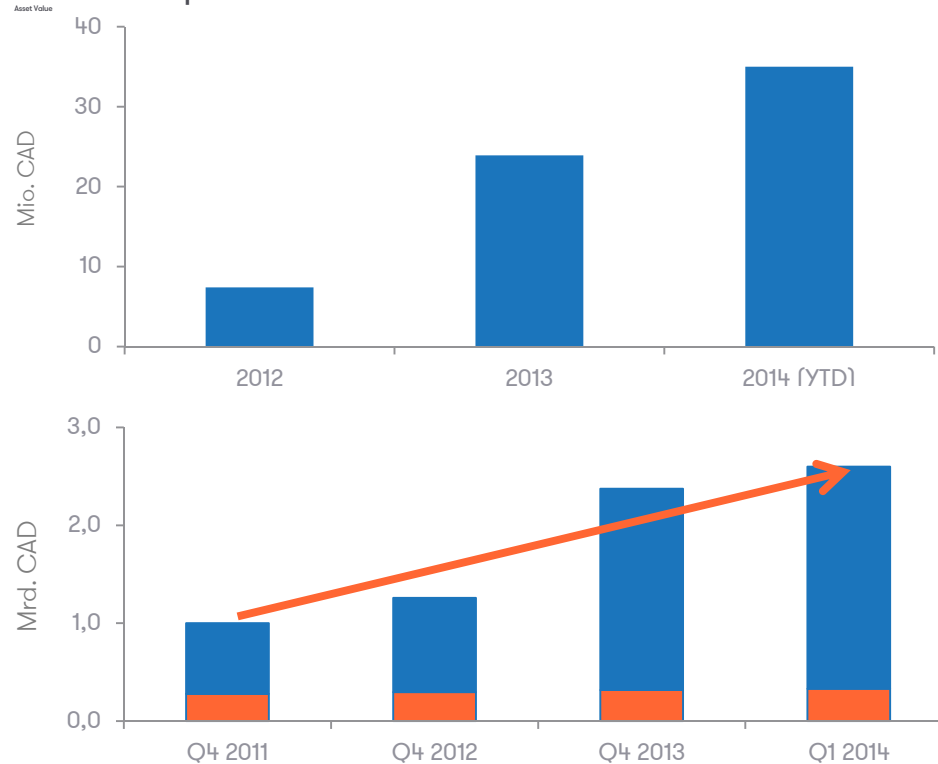
3. Werttreiber

1	Net Rental Income	}	Vermietung	✓	2
2	Recoveries	}	Umlagen	✓	3
$3 = 1 + 2$	Investment Property Revenue				
4	[Investment Property Operating Expenses]	}	CapEx & Sustainibility	✓	4
$5 = 3 + 4$	Net Operating Income (EBITA)				
6	[Interest Expenses]	}	Finanzierung		
7	Other Income [Expenses]	}	G&A, Reporting etc.		
$8 = 5 + 6 + 7$	Income before Taxes				
9	Taxes	}	Steuerstruktur		
$10 = 8 + 9$	Net Income				
11	Gain [Loss] of investment properties	}	Acquisition & Dispositions	✓	1
$12 = 10 + 11$	Funds From Operations (FFO)				
13	Add [Deduct]				
$14 = 12 + 13$	Adjusted Funds From Operations (AFFO)				

4. Asset Management

4.1 Acquisitions & Dispositions

Non-Core Dispositions



Seit dem IPO im Jahr 2011 wurden

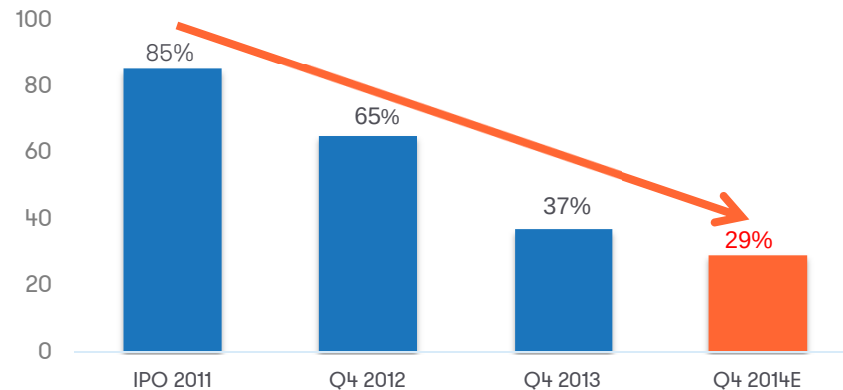
- ...77 Immobilien des Initialportfolios veräußert
- ...29 Immobilien mit einem Wert von 1,3 Mrd. EUR erworben.
- ...der Anteil von Core-Immobilien von 72% auf rd. 90% gesteigert
- Der Immobilienwert von 1,0 Mrd. CAD auf über 2,5 Mrd. CAD gesteigert.

*Quelle: Investor Presentation 2014

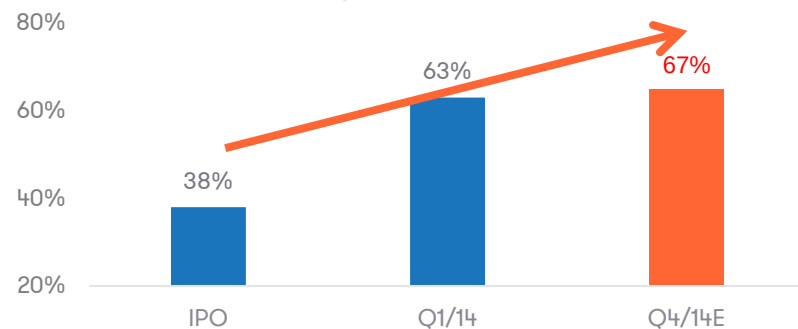
4. Asset Management

4.1 Acquisition & Disposition - Portfoliodiversifizierung

Deutsche Post % of Tenant Base by GRI



Contribution of GRI in Big 7 Metropolitan Centres



Seit dem IPO im Jahr 2011 wurden

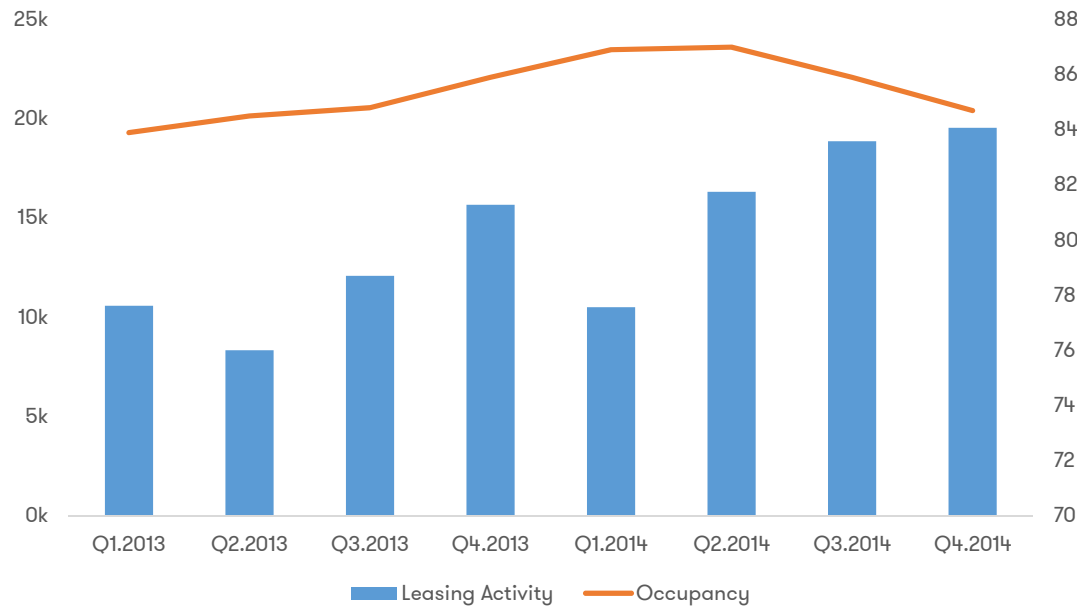
- ...der Anteil an den Mieteinnahmen des Hauptmieters Dt. Post von 85% auf 29% reduziert
- ...der Anteil von Mieteinnahmen aus Immobilien der Top 7 Standorte von 38% auf 67% erhöht
- ...der WALT von 4,4a stabilisiert
- > Diversifizierung der Mieterstruktur
- > Verstärkte Investitionen in Wachstumsmärkte
- > Nachhaltige Sicherung eines konstanten Cash Flows

*Quellen: Dream Global Annual Report 2014
Investor Presentation 2014

4. Asset Management

4.2 Vermietung

Historische Vermietungsleistung und Vermietungsquote



Die Vermietungsleistung...

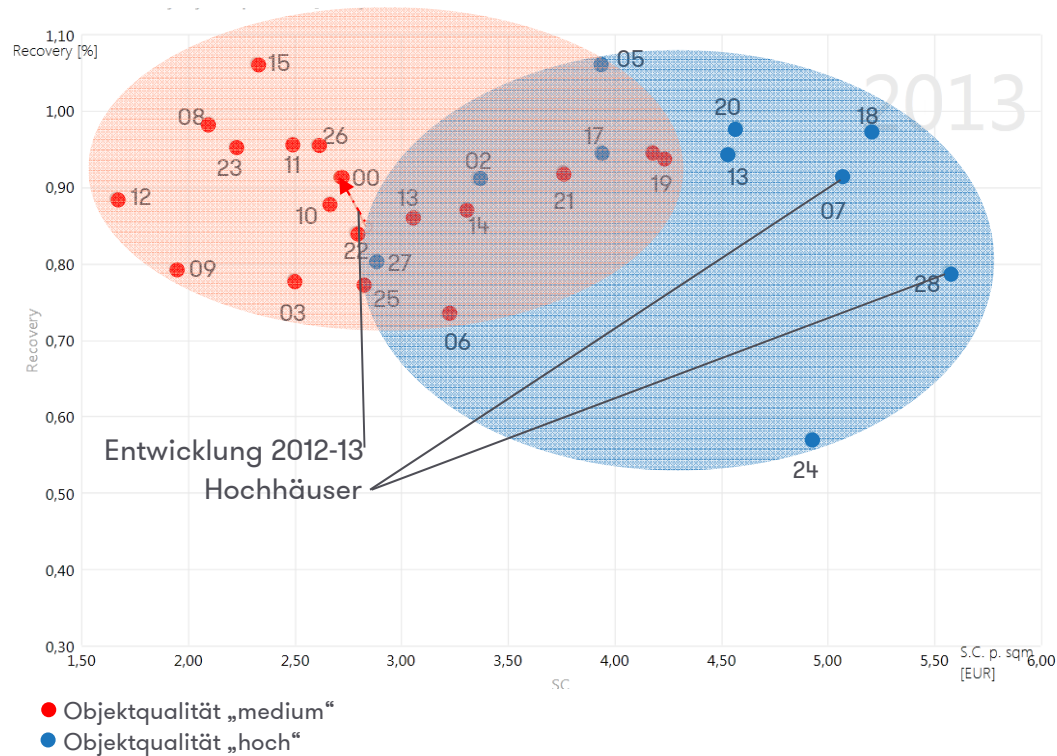
- ...wurde kontinuierlich auf knapp 20k m²/Quartal gesteigert und lag 2014 bei 65k m²/a.
- Die Vermietungsquote konnte auf 84% stabilisiert werden.

*Quelle: Dream Global Annual Report 2014

4. Asset Management

4.3 Umlagen

Analyse der Umlagerate und Nebenkosten



- Monatliches Monitoring der Umlageraten pro Objekt mit unterjährigen Korrekturen (Pseudo-Nebenkostenabrechnung)
- Kontinuierliche Reduzierung der Nebenkosten u.a. durch
 - a) Pooling der Stromverträge
 - b) Ausschreibung und Neuvergabe der Facility Managementleistungen

4. Asset Management

4.4 Capex & Sustainability

1. Sustainability-Kennziffern für das Acquisition Portfolio

Kennzahl		Ist 2014	Ziel 2015/16
Stromverbrauch*	- absolut	15,7m kWh/a	?
	- spezifisch	31,0 kWh/a/m²	?
Heizenergieverbrauch	- absolut	31,8m kWh/a	?
	- spezifisch	63,7 kWh/m²/a	?
Wasserverbrauch	- Absolut	131.748 m³/a	?
	- spezifisch	282,4 l/m²/a	?
CO2 Emission**	- absolut	14.9m t/a	?
	- spezifisch	29,6 kg/am²/a	?
Müllmenge	- absolut	15,2m l/a	?
	- Spezifisch	41,2 l/m²/a	?
Recyclingquote		61,7%	

- 
 Konsequente Verankerung der Umweltrichtlinie in allen Rahmenverträgen von Dream Global
- 
 Ermittlung von Sustainability 2014 Ist-Kennzahlen für das Portfolio
- 
 Definition von Ziel-Kennzahlen und Maßnahmendefinition für 2015/16
- 
 Erstellung eines Sustainability Reports und Fortschreibung der Umweltrichtlinie

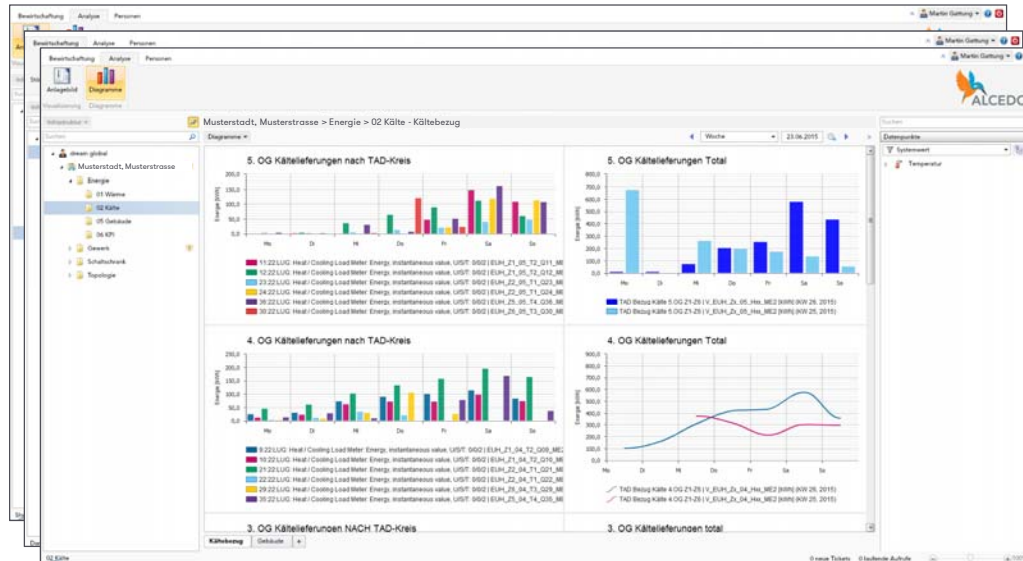
* Nur Allgemeinstrom

** Auf Basis der CO2-Kennziffern der Versorger

4. Asset Management

4.4 Capex & Sustainability

2. Intelligente Gebäudeleittechnik



- ✓ Pilotprojekt zum Einbau einer webbasierten intelligenten Gebäudeleittechnik in einem Objekt (Abschluss 04/2015)
- ✓ Einregulierung Thermoaktivdecke und der Heizungsanlage
- ✓ Deutliche Steigerung des Wohlbefindens bei den Mietern des Objekts
- ✓ Anbindung des Facility Managers an das webbasierte Störungsmanagement
- ↻ Prüfung auf Anbindung weiterer Immobilien an das System

4. Asset Management

4.4 Capex & Sustainability

Case Study 1: Darmstadt

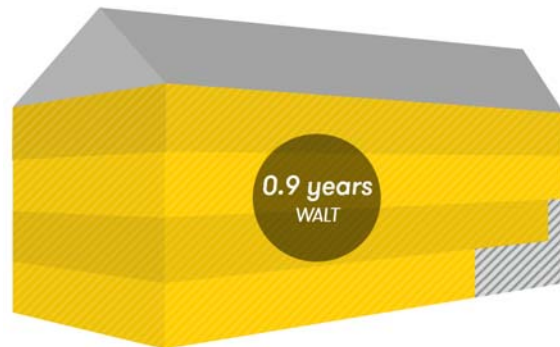


4. Asset Management

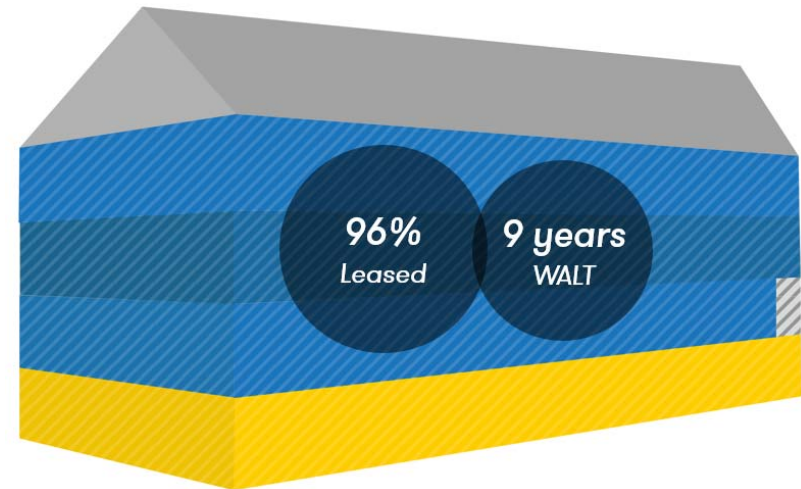
4.4 Capex & Sustainability

Case Study 1: Darmstadt

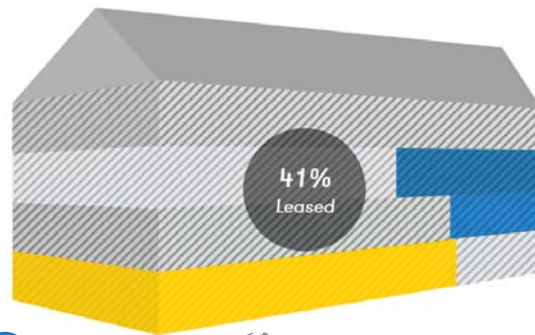
Upon Acquisition



Today



After DP Termination



 DP  3rd party  Vacant

Darmstadt was one of the largest building in the initial portfolio. Subsequent to the DP termination, we leased a portion of the space and worked quickly to transform the interior and exterior of the building to enhance the appeal of the asset to prospective tenants. In Q1 2014, we leased an additional **72k sf** at a term of **10 years** and at an average rent that is almost **30% better** than former DP rents. The tenant is a large educational institution with **strong solvency rating**. The asset is now almost fully leased. With our leasing efforts at Darmstadt, we expect the value of the asset to have **increased by 30 - 40%**.

*Quelle: Investor Presentation 2014

4. Asset Management

4.4 Capex & Sustainability

Case Study 1: Darmstadt

Before

Eingang



Atrium



Mietfläche



After



*Quelle: Investor Presentation 2014

Dream Global Advisors Germany GmbH
Dr. Stephan Seilheimer MRICS
Neue Mainzer Str. 28
60311 Frankfurt am Main
sseilheimer@dreamglobal.com



4. Asset Management

4.4 Capex & Sustainability

Case Study 2: Bremen



4. Asset Management

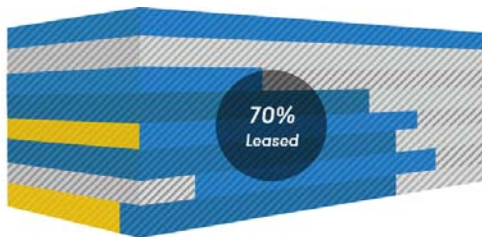
4.4 Capex & Sustainability

Case Study 2: Bremen

Upon Acquisition



After DP Termination



Today



Another example of a large and successful repositioning project is our 170,000 sf office property in Bremen. After Deutsche Post terminated space in 2012 the occupancy dropped to 70%. Our leasing team aggressively marketed the space, upgrading both the front entrance and the lobby. These transformations have helped in leasing the space to a wide range of tenants, including 33,000 sf to the City of Bremen. Today, the property is 94% leased with an average term of 9 years – with higher income, longer lease terms and a better tenant mix driving cap rate compression and value appreciation.

 DP  3rd party  Vacant

4. Asset Management

4.4 Capex & Sustainability

Case Study 2: Bremen

Before

Eingang



Lobby



After

