

Präsentation Schweizer Ergebnisse

IPD / Wüest & Partner Index 2008

Dr. Nassos Manginas

Director, Business Development Europe, 8. April 2009



On the pulse of
the property world



Agenda

Berichtsjahr 2008

On the pulse of
the property world



- **Der Schweizer Immobilienmarkt 2008**
 - Charakteristika der IPD Schweizer Datenbank
 - Immobilienrenditen
- Alternative Assetklassen
- Sektorale Ergebnisse
- Vergleich der internationalen Immobilienperformance



Übersicht Schweizer Immobilien Index

On the pulse of
the property world



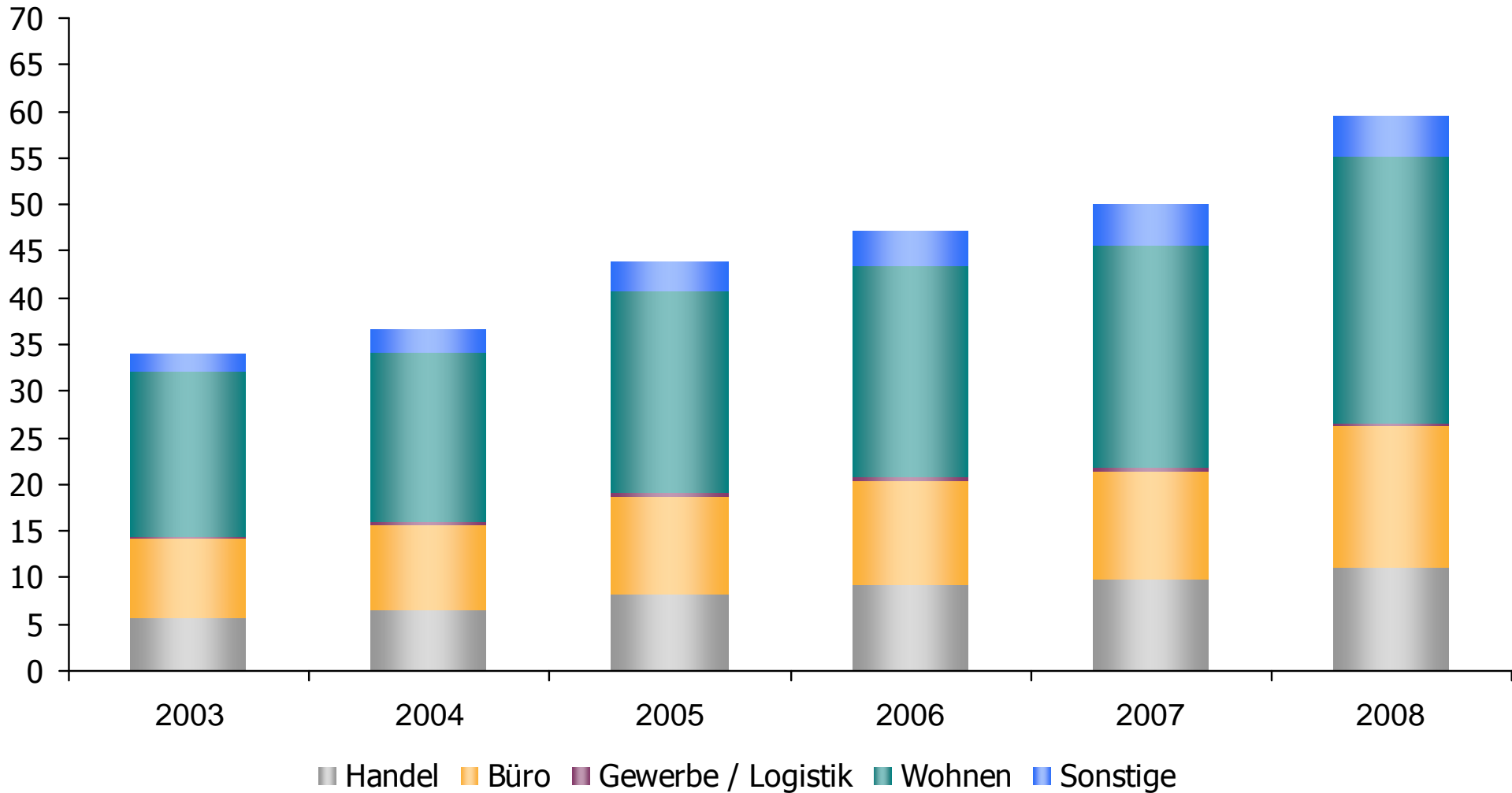
	2008	2007
Direkt gehaltene Liegenschaften	4'089	3'466
Anzahl der eingegangenen Portfolien	34 (3*)	27 (1*)
Gesamter Marktwert der Immobilien	59.6 Mrd. CHF	50.1 Mrd. CHF
Gesamte Nettoinvestitionen	4.2 Mrd. CHF	1.4 Mrd. CHF
Durchschnittlicher Marktwert	14.6 Mio. CHF	14.5 Mio. CHF
Geschätzte Marktabdeckung	45%	44%

* Portfolios mit Geschäftsjahresende März und Juni bleiben im Index unberücksichtigt

Wachstum des Schweizer Immobilien Index

In Mrd. CHF

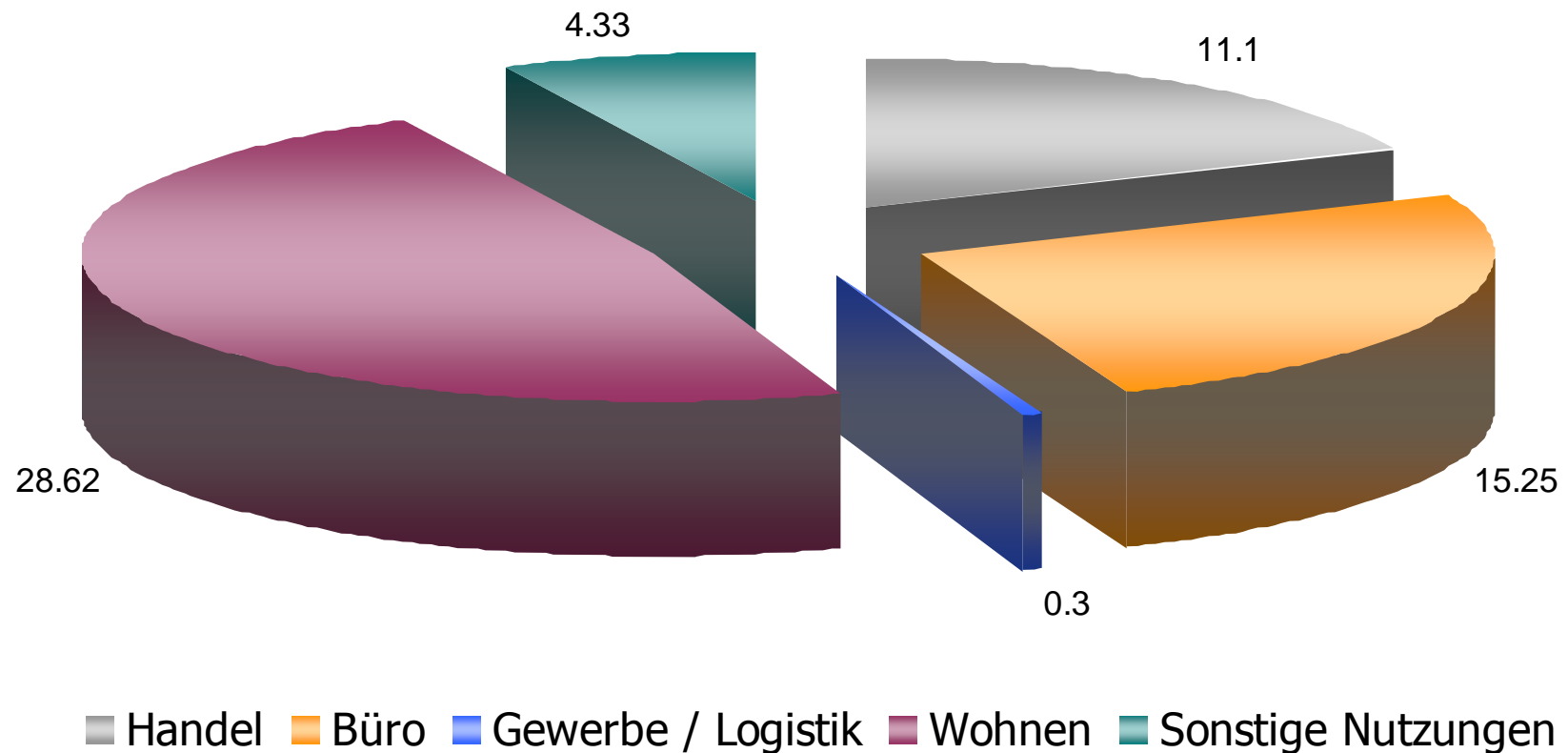
On the pulse of
the property world



Indexstruktur zum Jahresende 2008

Marktwert in Mrd. CHF

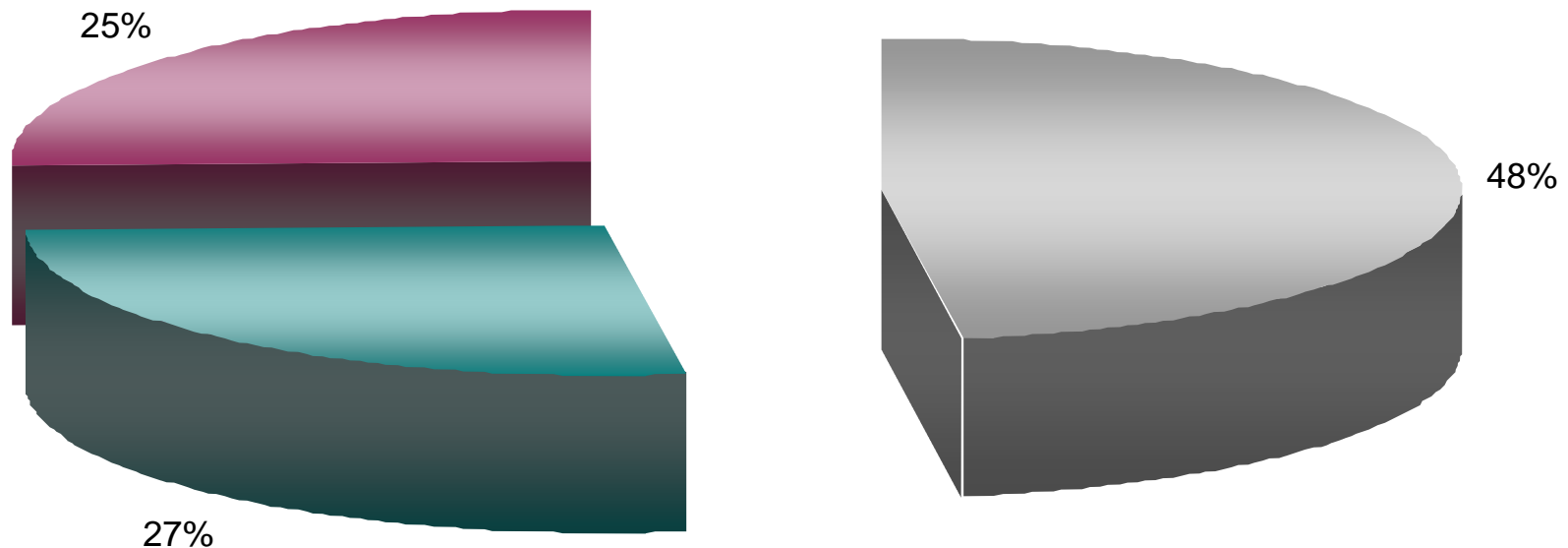
On the pulse of
the property world



Indexstruktur zum Jahresende 2008

In Prozent / Investortyp

On the pulse of
the property world



- Anlagenstiftungen, Pensionskassen, Versicherungen
- Offene Immobilienfonds (SWX)
- Immobilien AGs & nicht börsenkotierte Immobiliengesell.
- Sonstige Nutzungen

Übersicht Schweizer Immobilien Index

in Prozent (2008)

On the pulse of
the property world



Index – Bestandsobjekte*
Total Return

6,1

*Beinhaltet nicht: Verkäufe, Zukäufe, Projektentwicklungen, Teiltransaktionen

Benchmark
Total Return

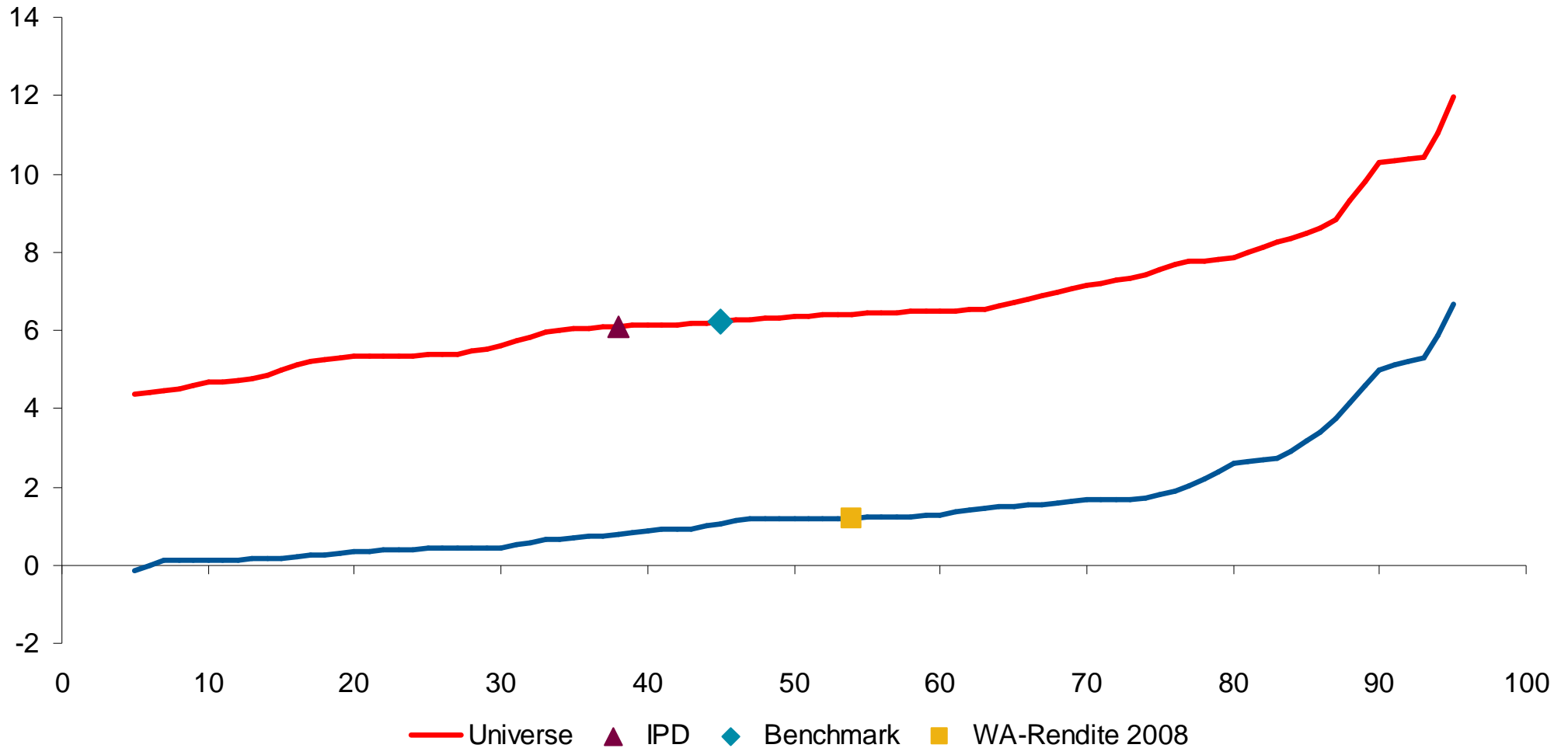
6,2

	2008	2007	3 Jahre
Total Return	6.1	7.1	5.9
Wertänderungsrendite	1.2	2.3	1.0
Netto-Cash-Flow Rendite	4.9	4.8	4.9

Spannbreite der Portfolio Returns

Portfolioränge in Prozent zwischen dem 5. und 95. Perzentil, 2008

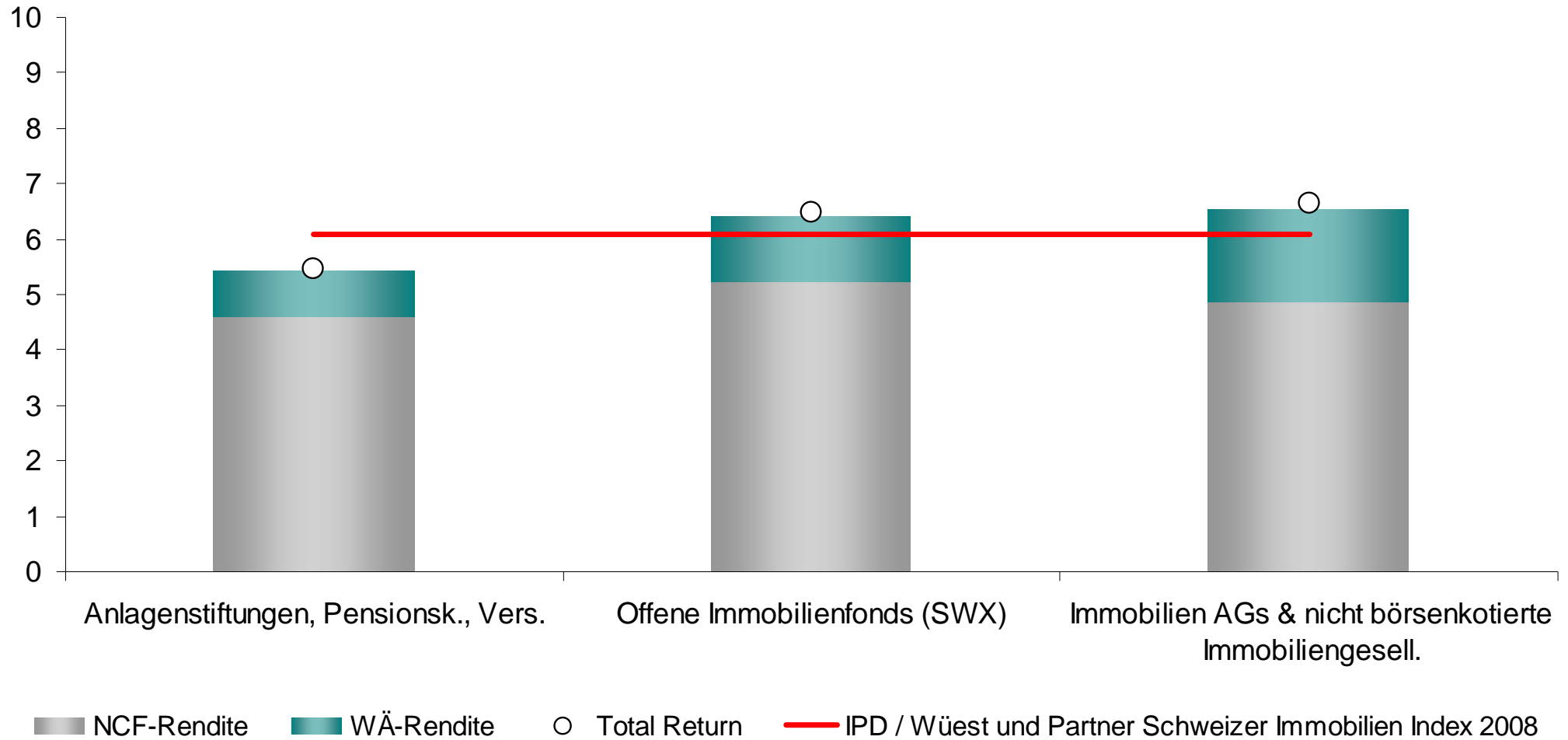
On the pulse of
the property world



IPD / Wüest & Partner Schweizer Immobilien Index

Performance in Prozent (2008)

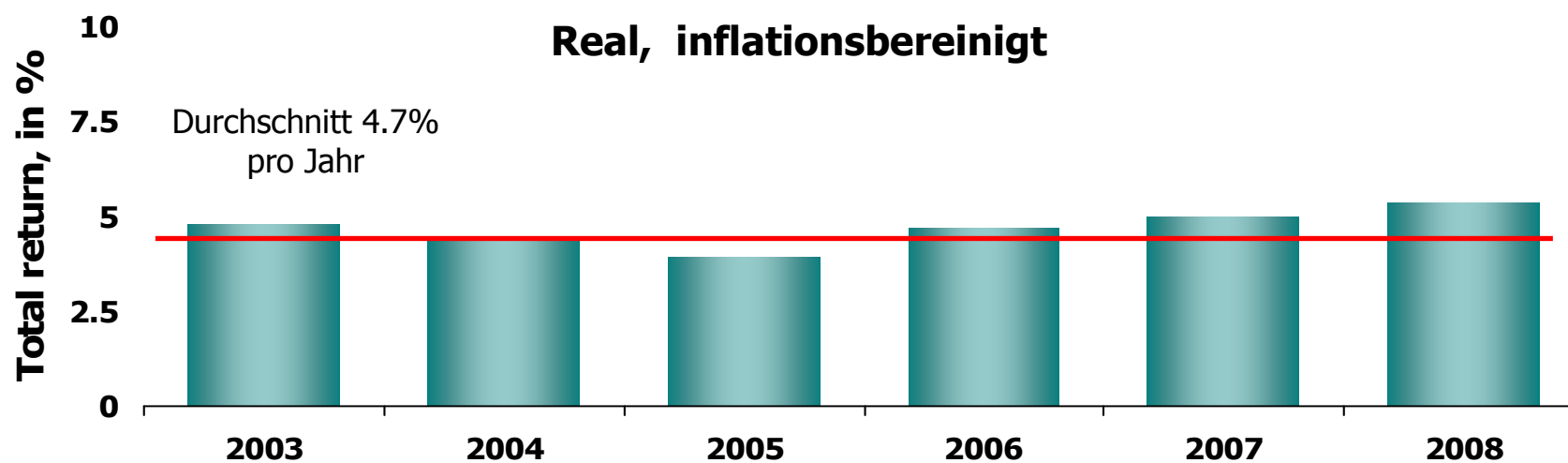
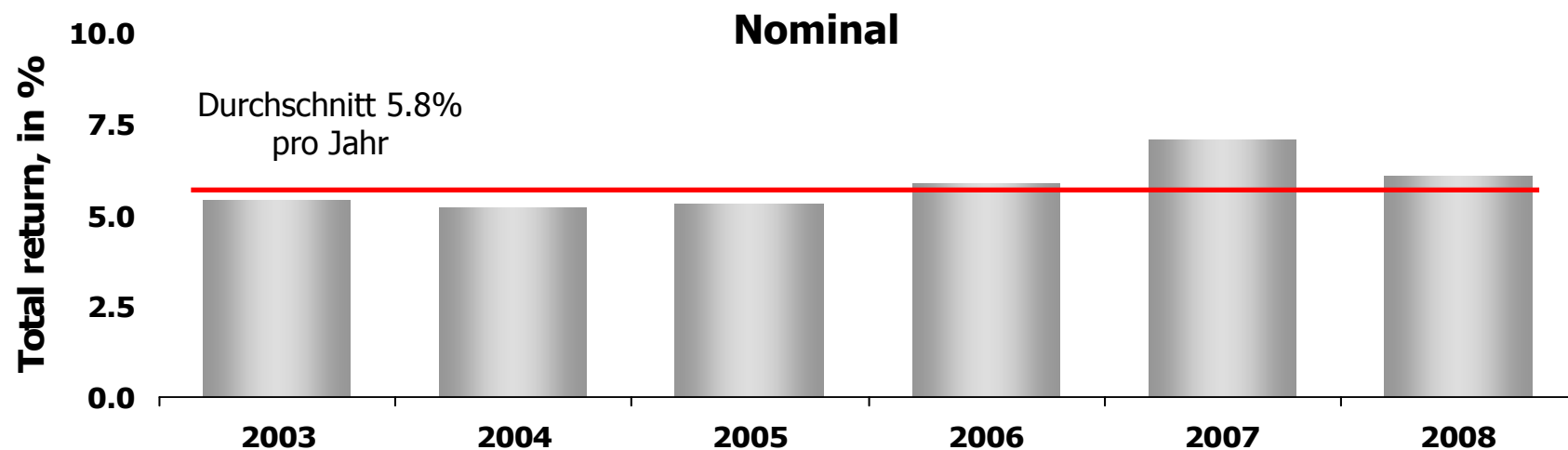
On the pulse of
the property world



Schweizerische Benchmark Total Returns

In Prozent (2008)

On the pulse of
the property world



Agenda

Berichtsjahr 2008

On the pulse of
the property world



- Der Schweizer Immobilienmarkt 2008
 - Charakteristika der IPD Schweizer Datenbank
 - Immobilienrenditen
- **Alternative Assetklassen**
- Sektorale Ergebnisse
- Vergleich der internationalen Immobilienperformance



Performance Vergleich zwischen alternativen Assetklassen

in Prozent (2008)

On the pulse of
the property world



*Quelle: Wuest & Partner, Reuters, SWX Swiss Exchange

www.ipd.com

Agenda

Berichtsjahr 2008

On the pulse of
the property world



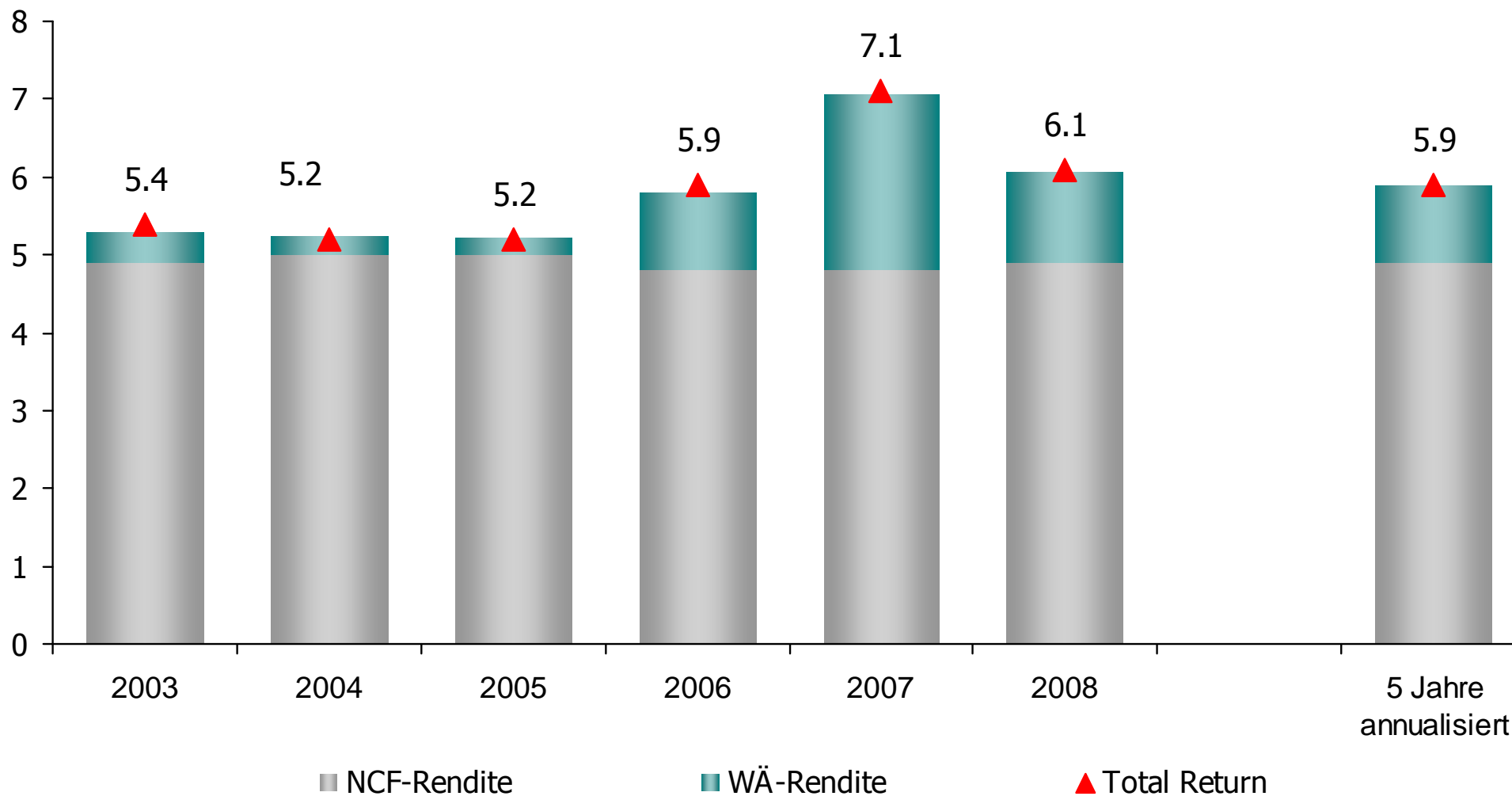
- Der Schweizer Immobilienmarkt 2008
 - Charakteristika der IPD Schweizer Datenbank
 - Immobilienrenditen
- Alternative Assetklassen
- **Sektorale Ergebnisse**
- Vergleich der internationalen Immobilienperformance



Entwicklung des Total Return

In Prozent über 6 Jahre

On the pulse of
the property world

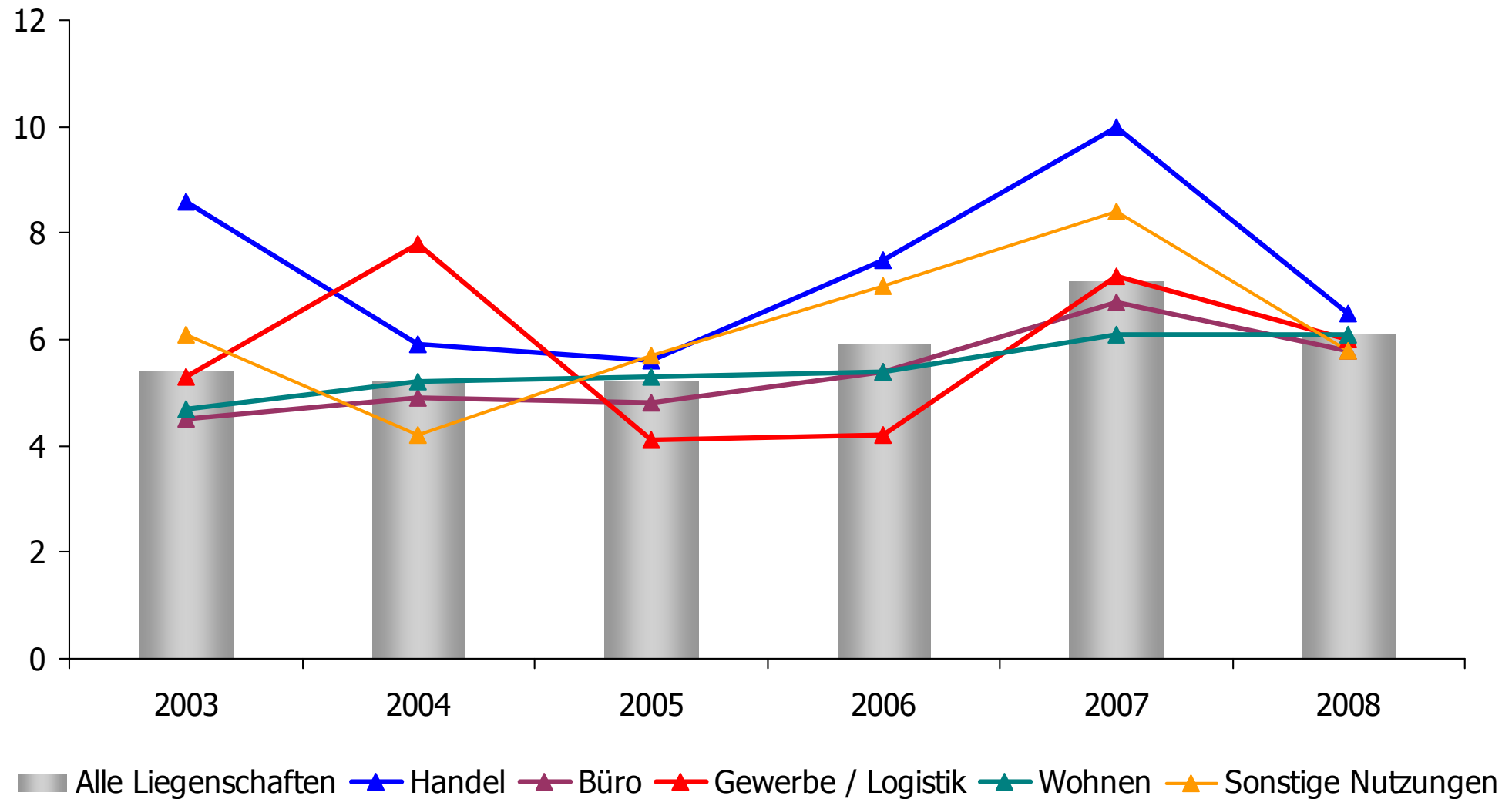


Performance der Marktsektoren

On the pulse of
the property world



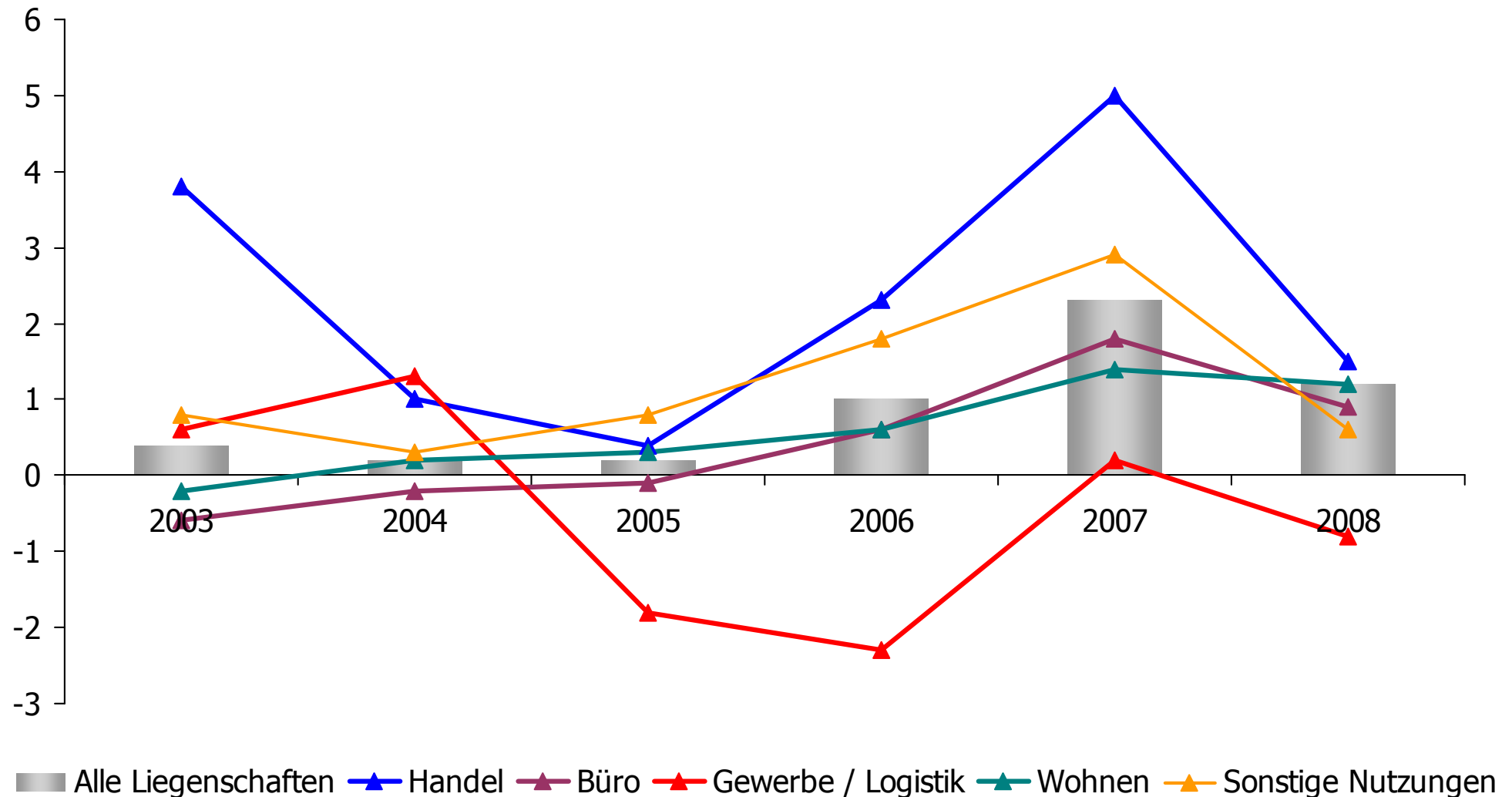
Total Return in Prozent über 6 Jahre



Performance der Marktsektoren

Wertänderungsrendite in Prozent über 6 Jahre

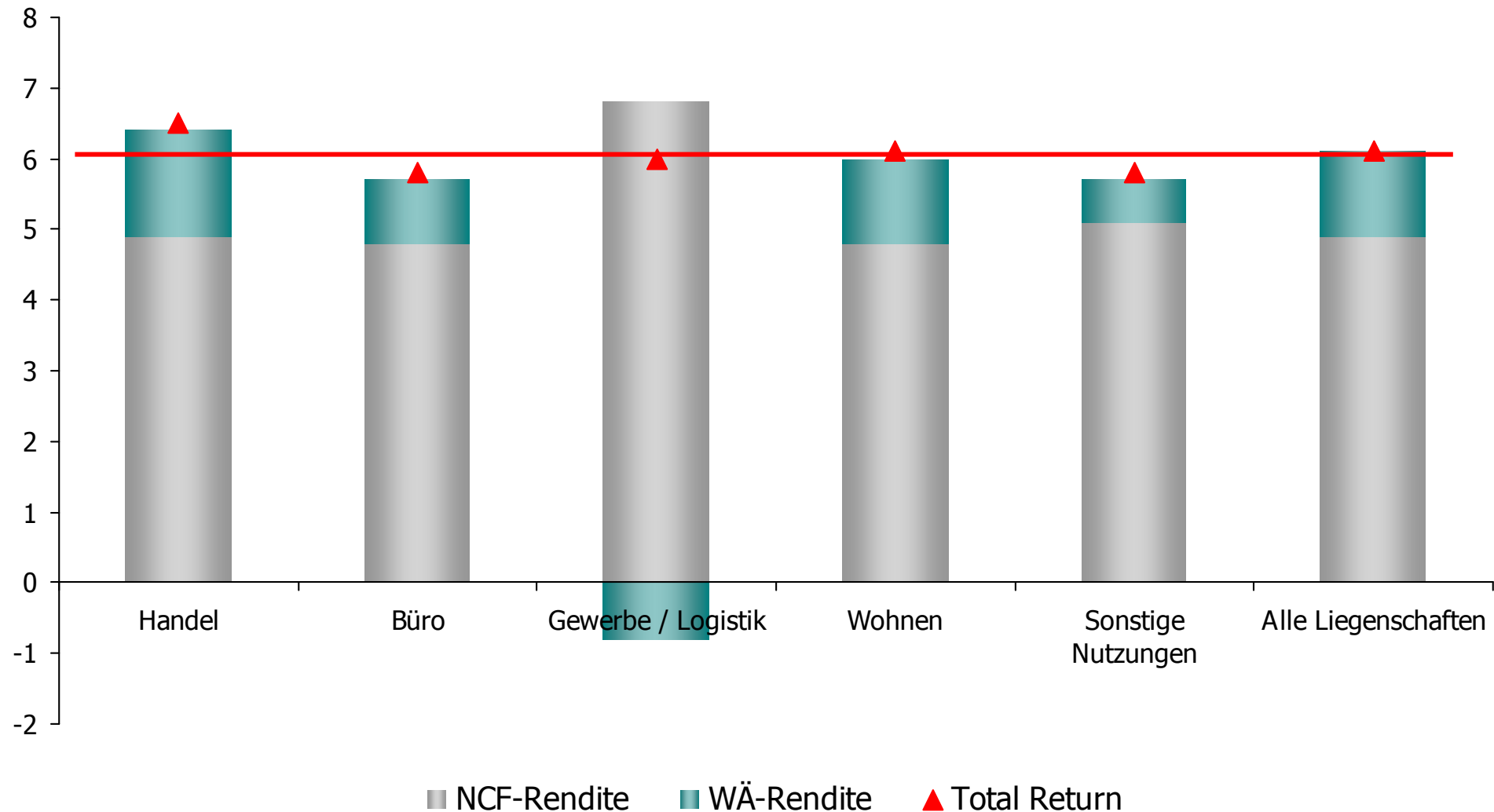
On the pulse of
the property world



Performance der Marktsektoren

In Prozent (2008)

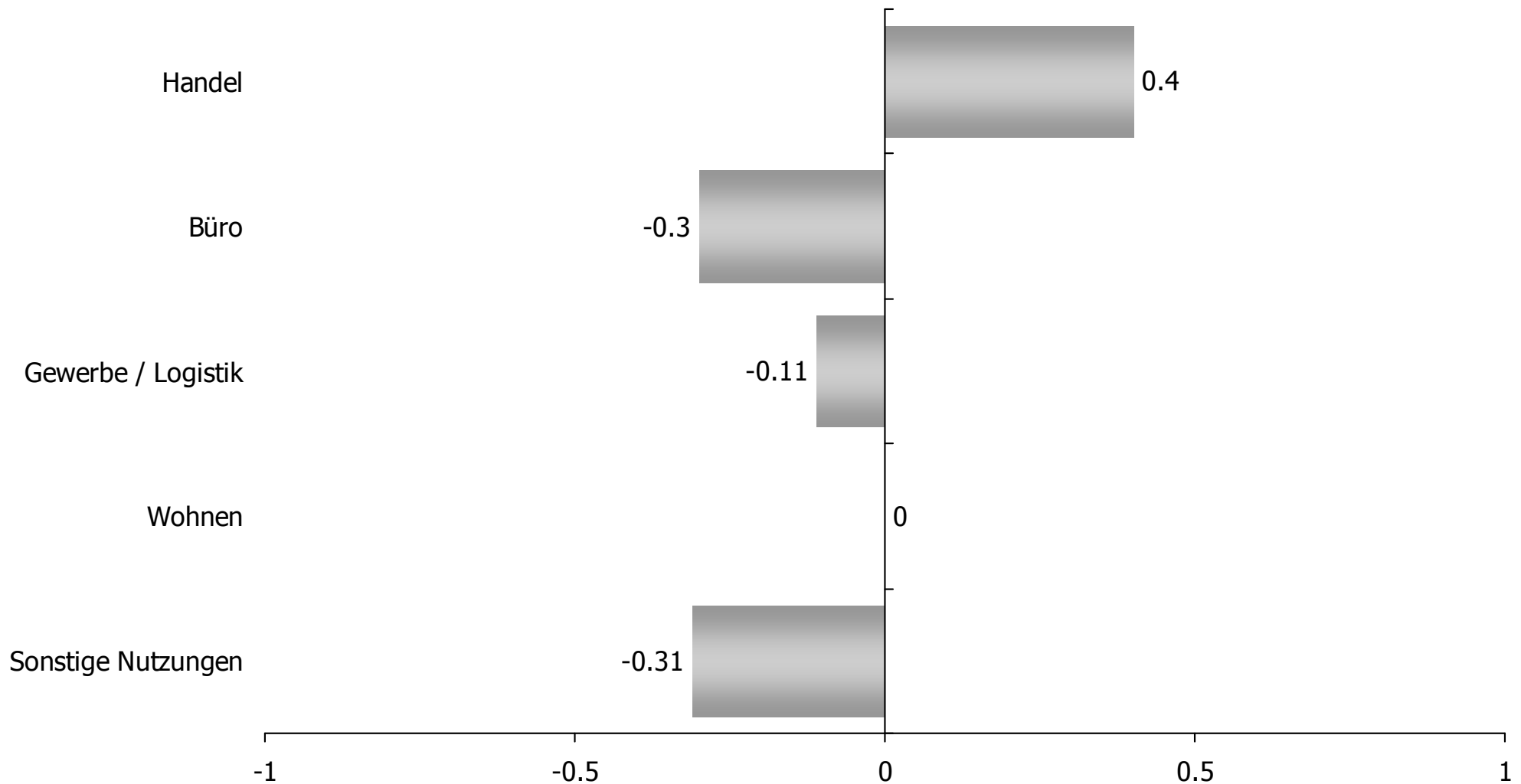
On the pulse of
the property world



Beste und schlechteste Sektoren, relativ zum Index 2008

In Prozent (2008)

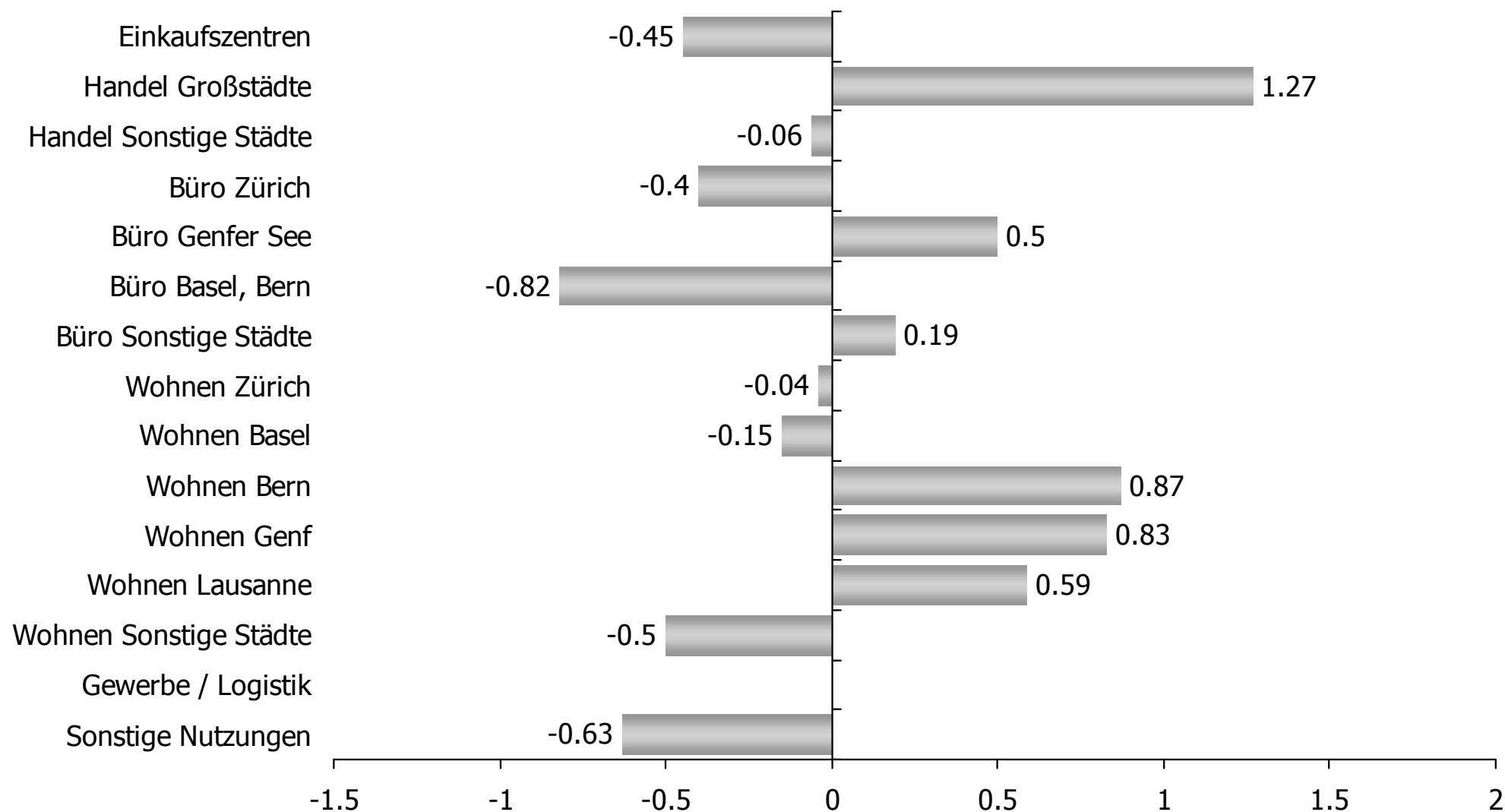
On the pulse of
the property world



Beste und schlechteste Segmente, relativ zum Index 2008

In Prozent (2008)

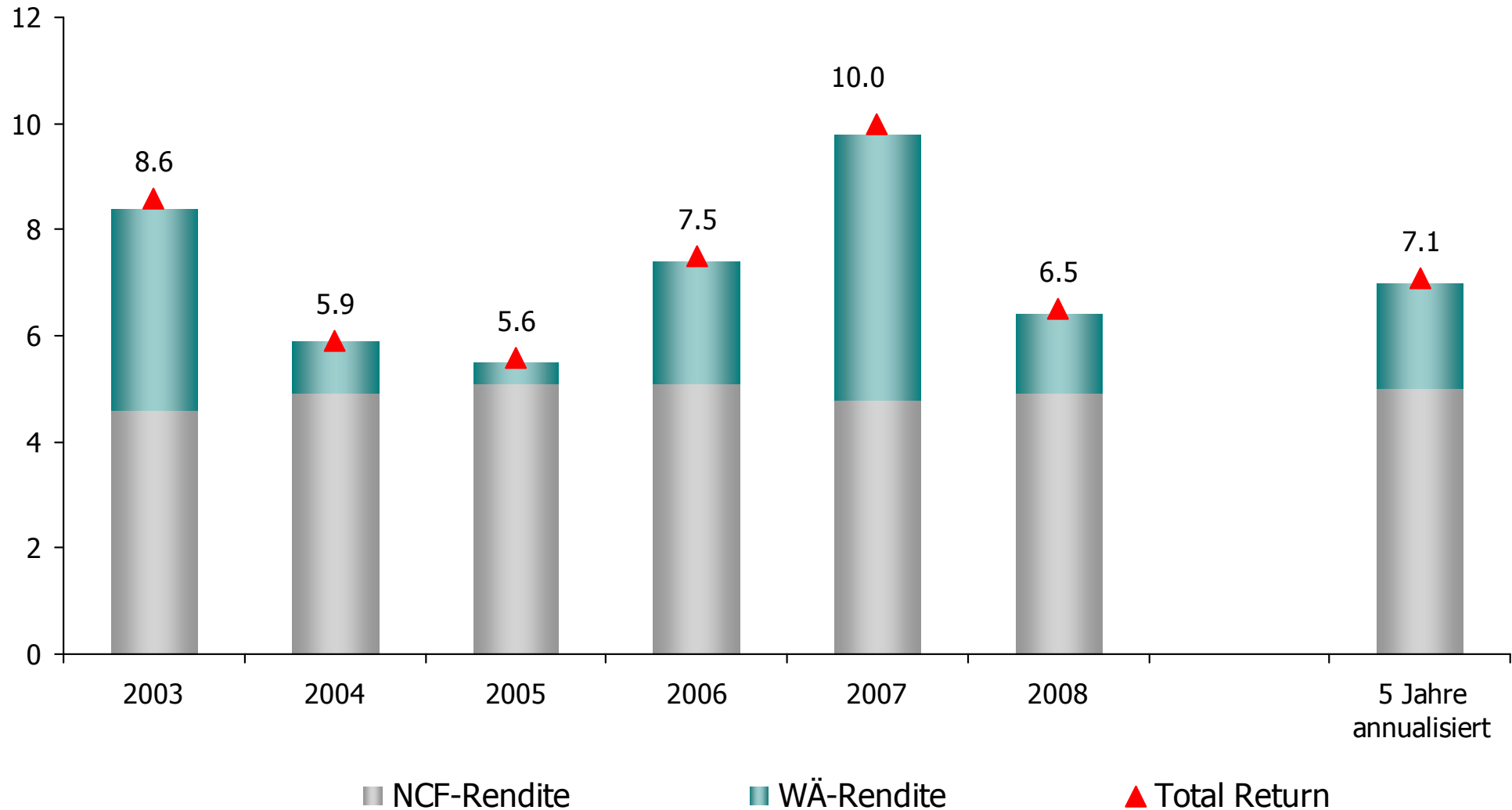
On the pulse of
the property world



Handelssektor im Fokus

In Prozent (2008)

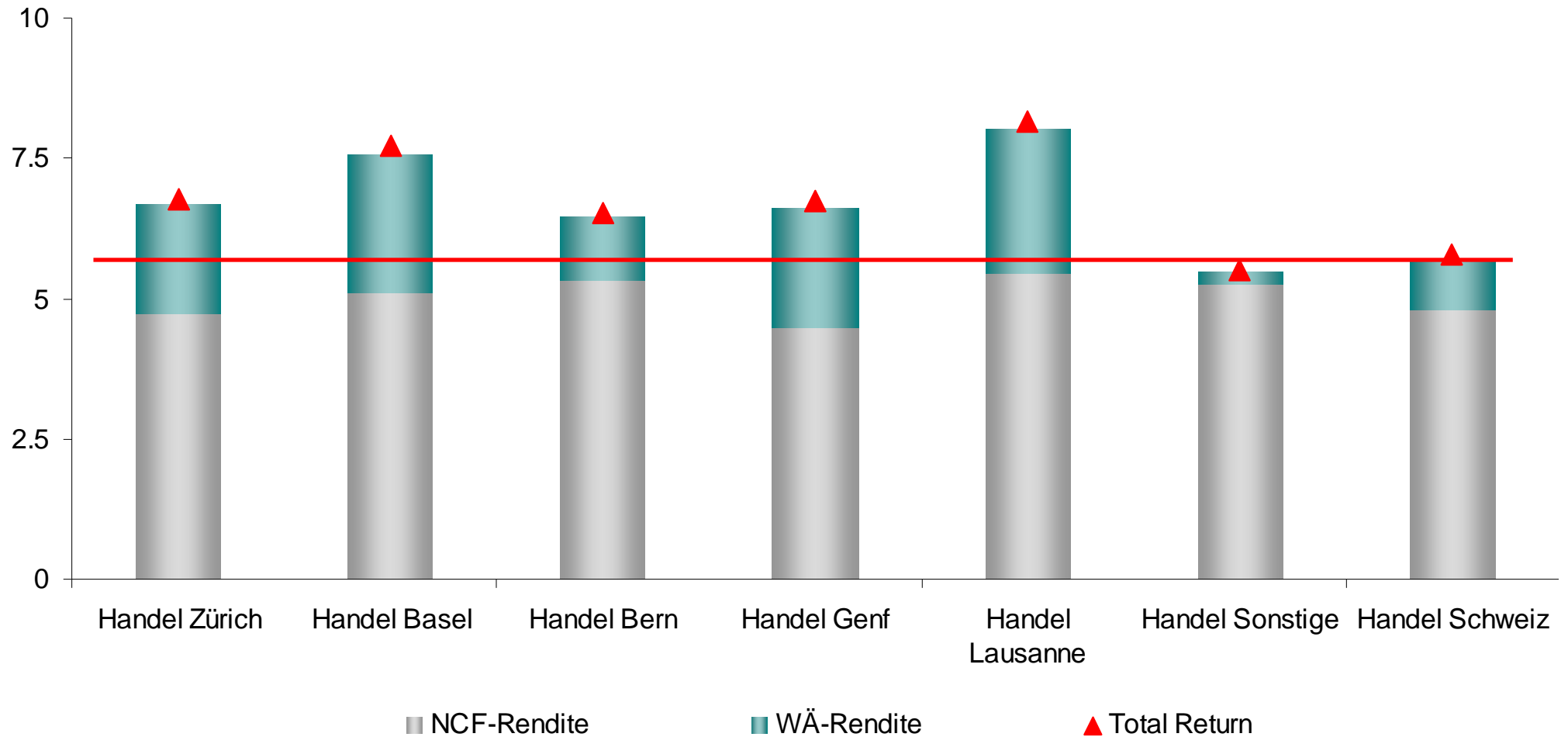
On the pulse of
the property world



Handelssektor im Fokus

In Prozent (2008)

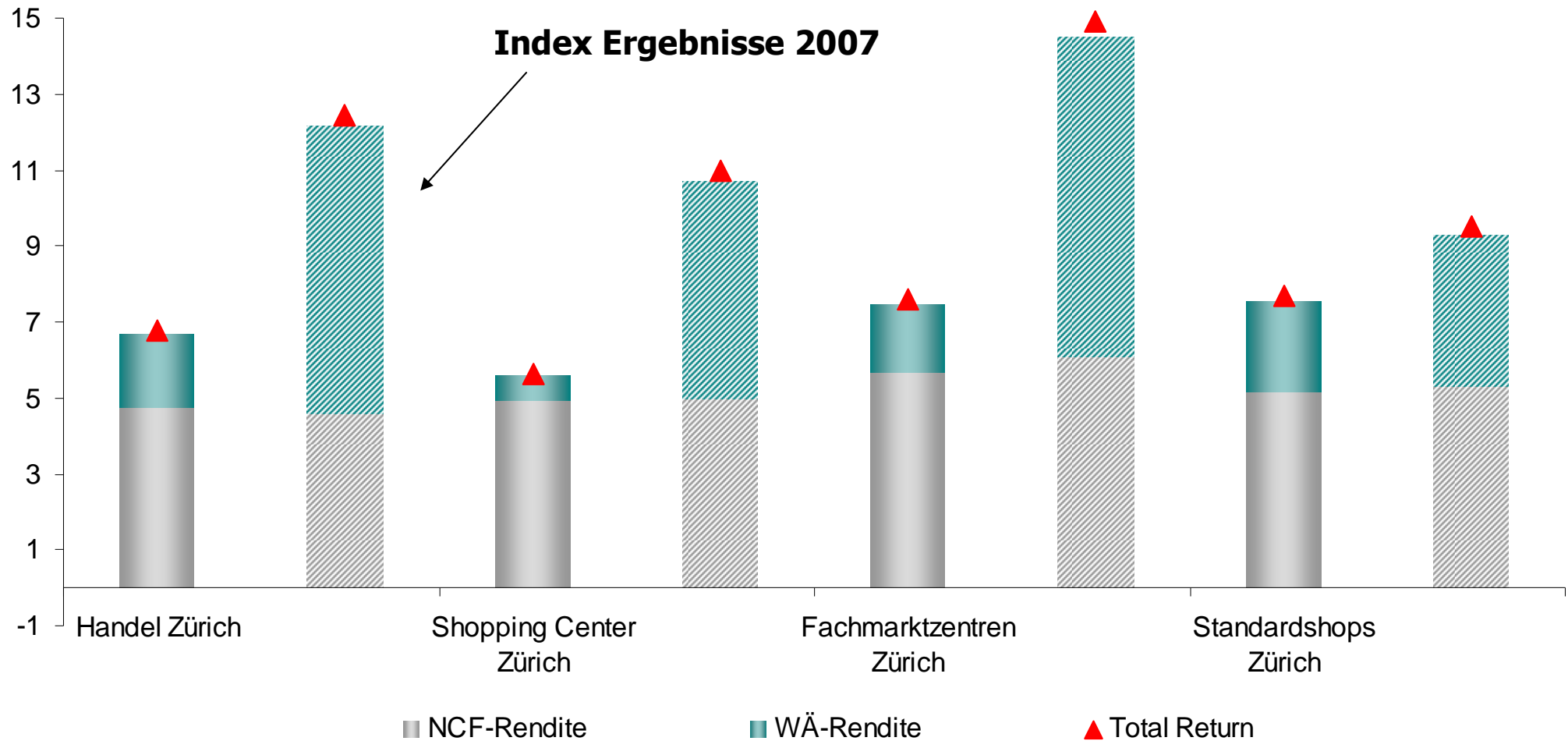
On the pulse of
the property world



Handel Zürich im Fokus

In Prozent (2008)

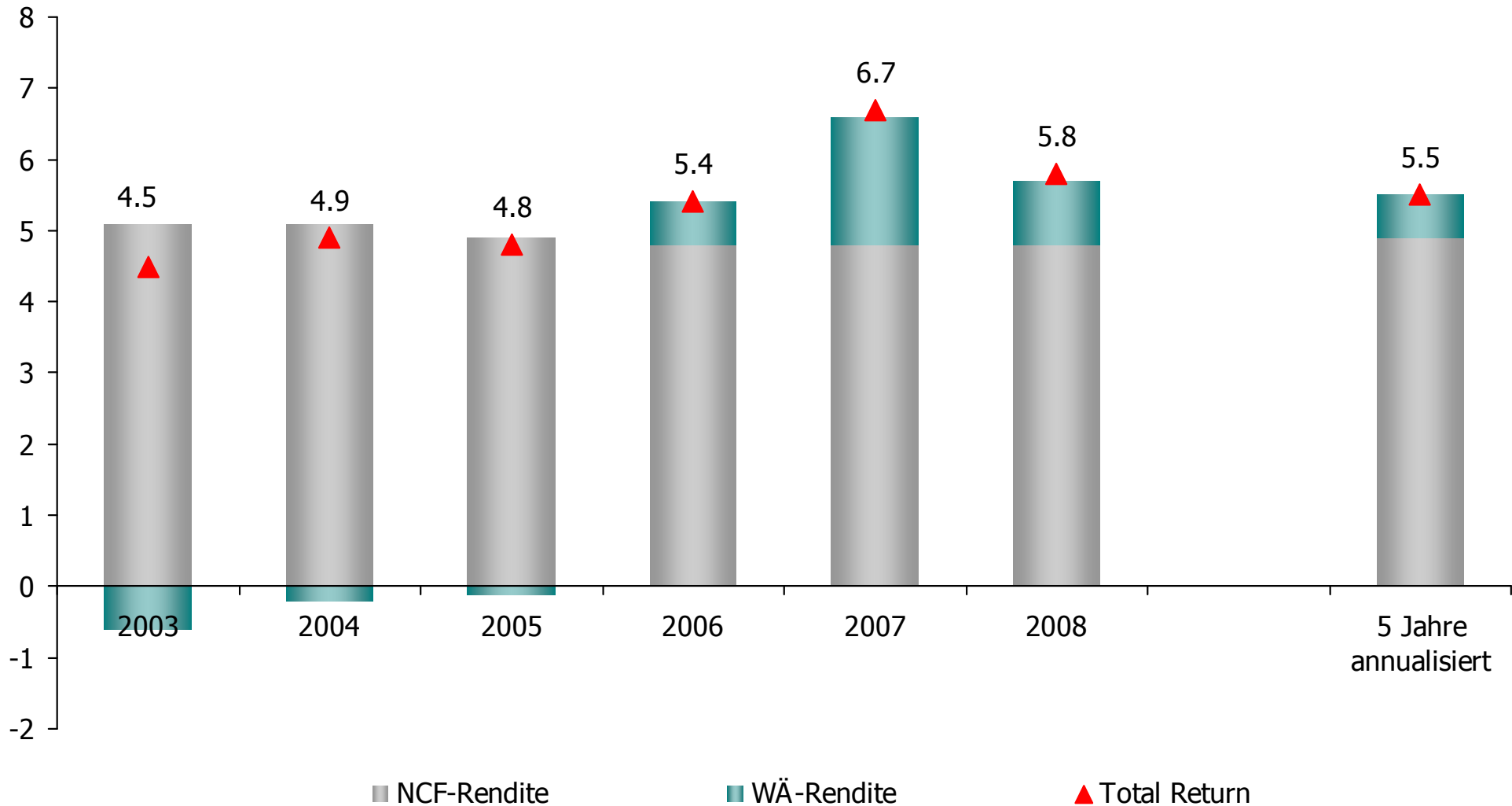
On the pulse of
the property world



Bürosektor im Fokus

in Prozent (2008)

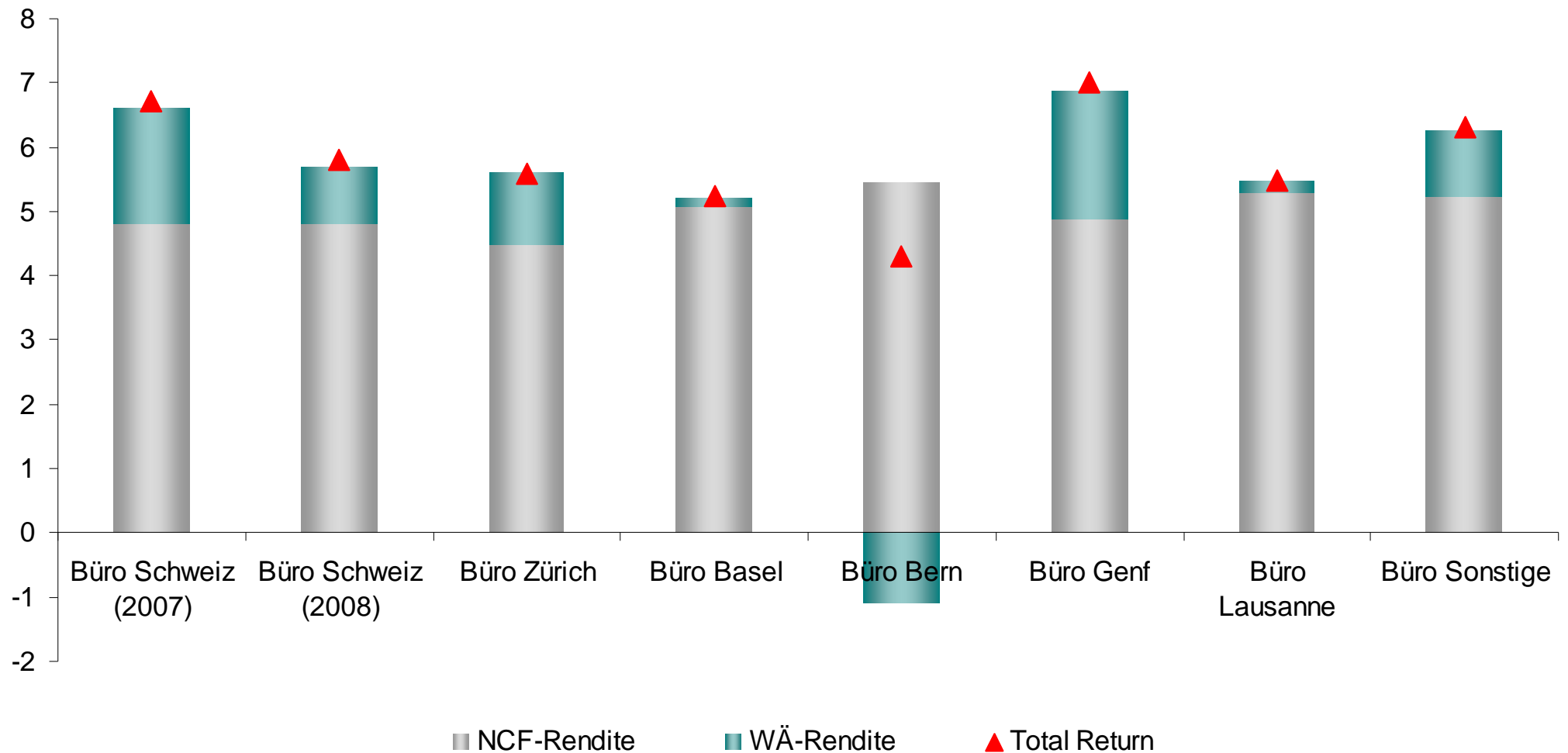
On the pulse of
the property world



Bürosektor im Fokus

In Prozent (2008)

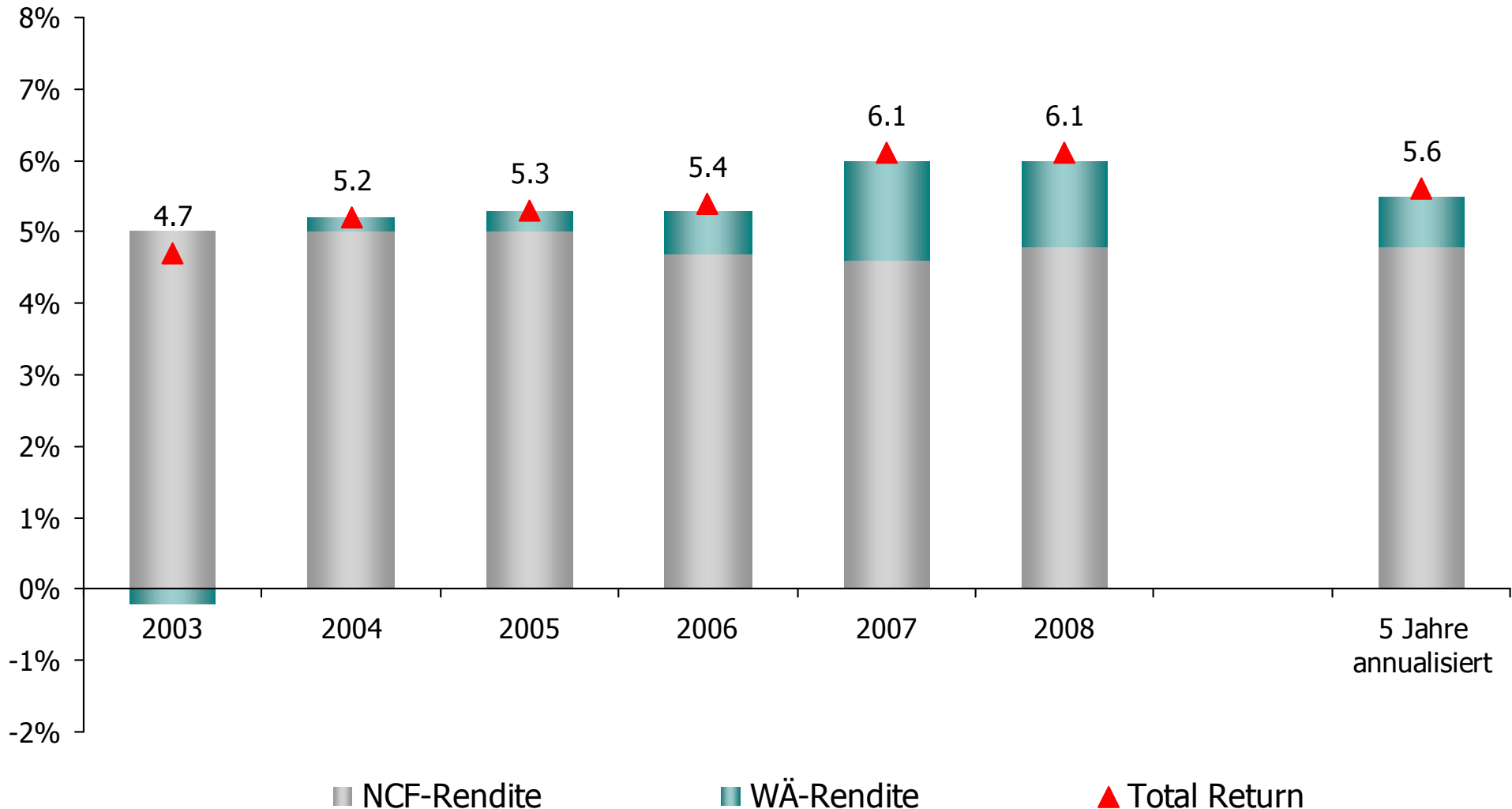
On the pulse of
the property world



Wohnsektor im Fokus

In Prozent (2008)

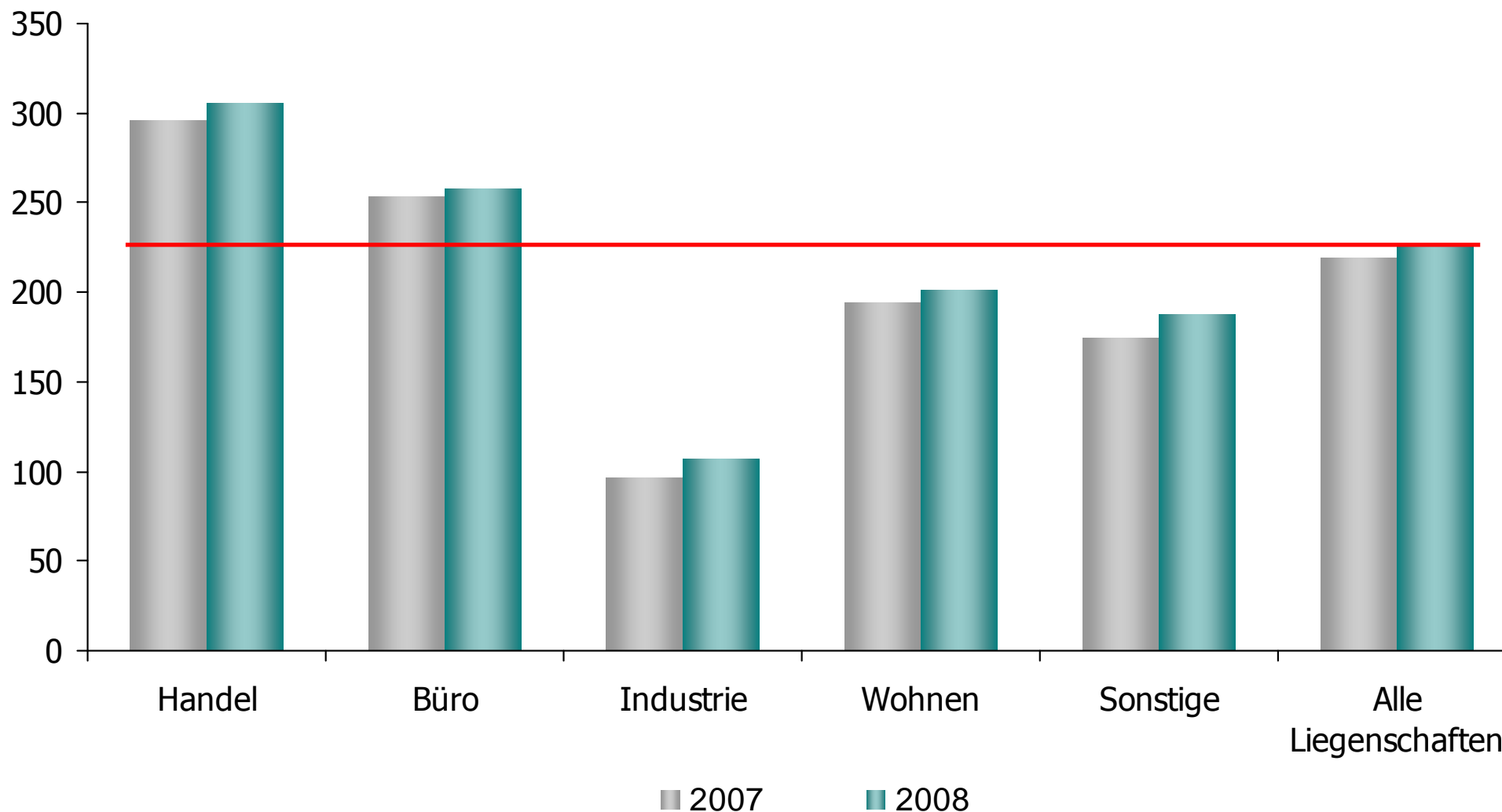
On the pulse of
the property world



Mietzinseinnahmen nach Marktsektor

Betrag in CHF pro m² und Jahr

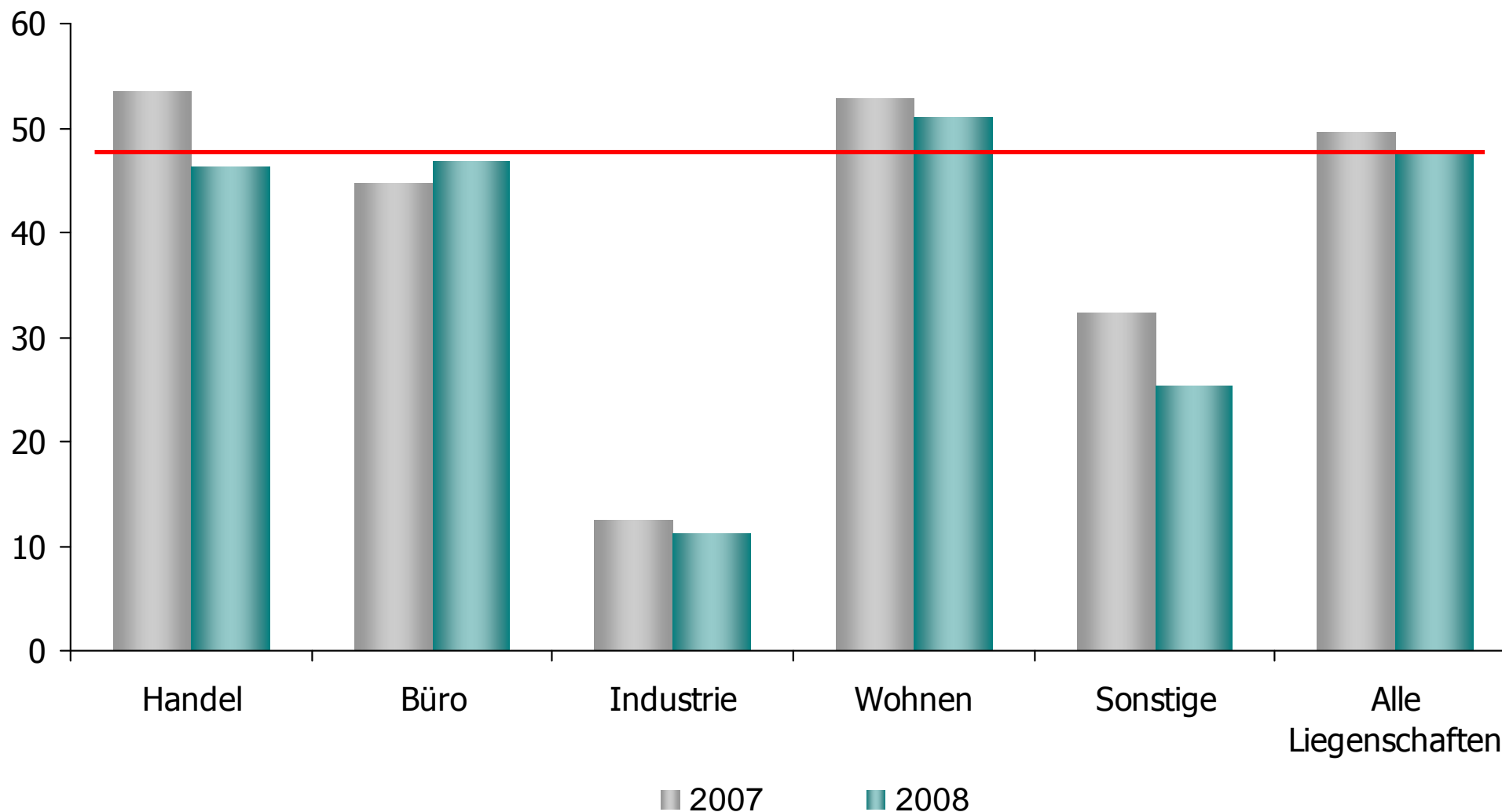
On the pulse of
the property world



Netto Betriebskosten nach Marktsektor

Betrag in CHF pro m² und Jahr

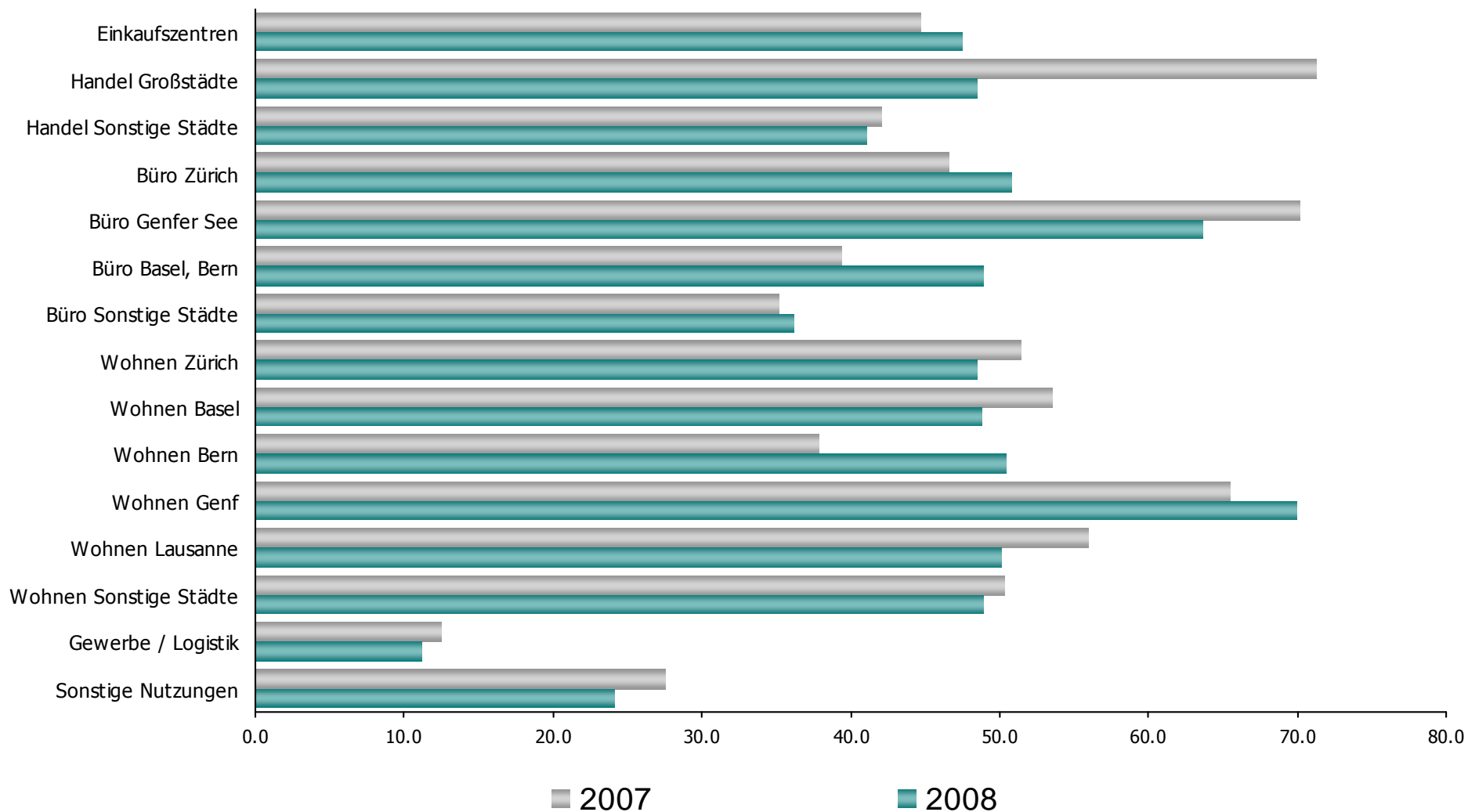
On the pulse of
the property world



Netto Betriebskosten nach Marktsegment

Betrag in CHF pro m² und Jahr

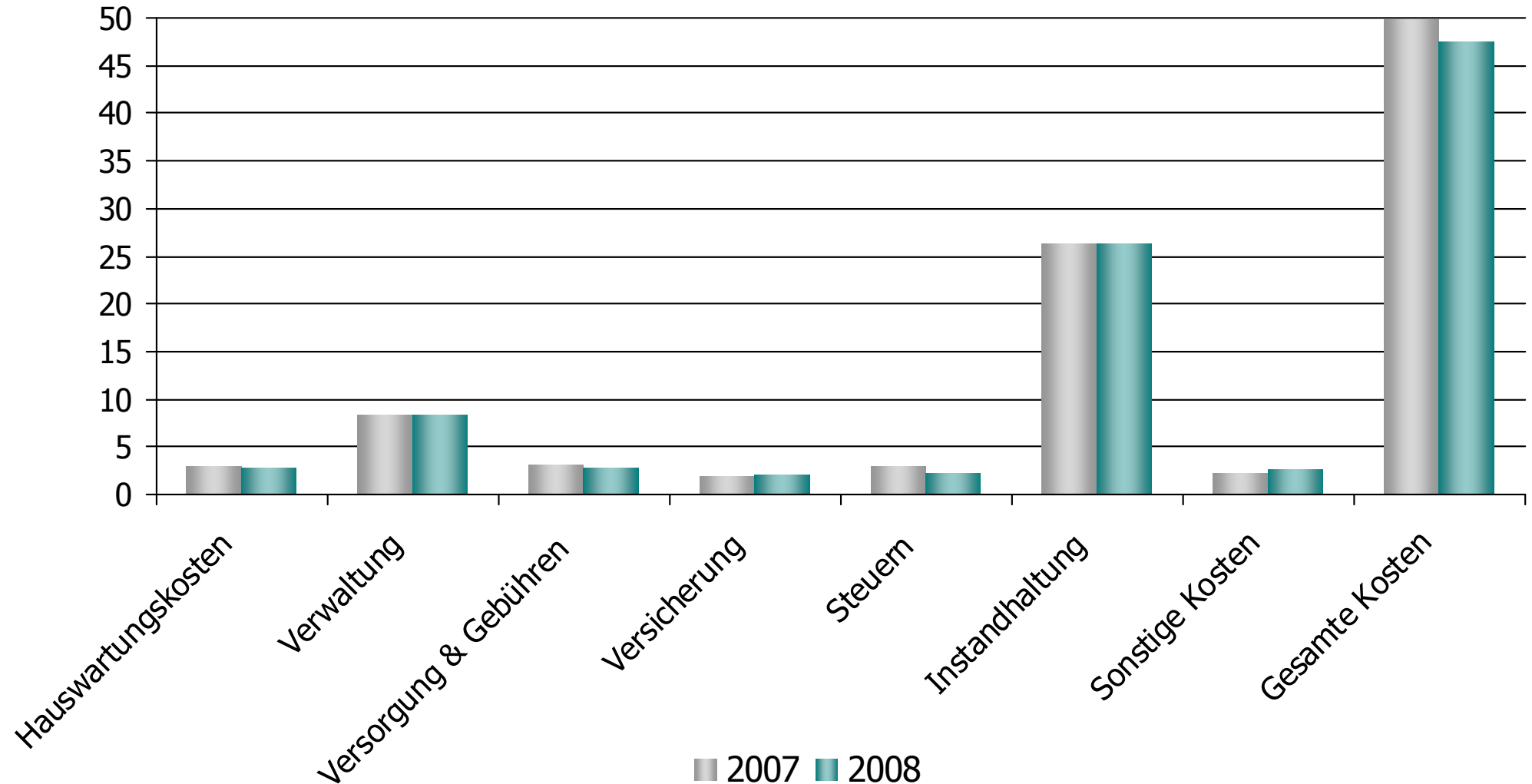
On the pulse of
the property world



Netto Betriebskosten nach Kostenkategorie

Betrag in CHF pro m² und Jahr

On the pulse of
the property world





- Schweizer Immobilienrenditen outperformen im europäischen Vergleich
- Mietzinseinnahmen weiterhin stabil
- Handelsimmobilien bestperformanender Sektor – allerdings deutliche Wachstumseinbussen gegenüber 2007
- Kommerzielle Liegenschaften grundsätzlich schwächer – Gewerbe & Büro-Teilmärkte zunehmend unter Druck
- Wohnliegenschaften tragende Säule des Schweizer Immobilienmarktes in 2008 – einziger Sektor mit stabiler Renditeentwicklung

Vielen Dank an folgende Kunden!

On the pulse of
the property world



CREDIT SUISSE



MPK

GROS-PENSIONS KASSE

Pensionskasse des Bundes
Caisse fédérale de pensions
Cassa pensioni della Confederazione
Cassa federala da pensiun



MOBIMO

Wir setzen Akzente.



Agenda

Berichtsjahr 2008

On the pulse of
the property world



- Der Schweizer Immobilienmarkt 2008
 - Charakteristika der IPD Schweizer Datenbank
 - Immobilienrenditen
- Alternative Assetklassen
- Sektorale Ergebnisse
- **Vergleich der internationalen Immobilienperformance**



Vergleich der internationalen Immobilienperformance

On the pulse of
the property world



Some of IPD's main events for 2009



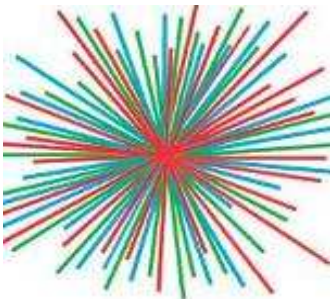
IPD Central and Eastern European Conference 2009

6 May 2009
Prague, Czech Republic



IPD European Property Investment Conference 2009

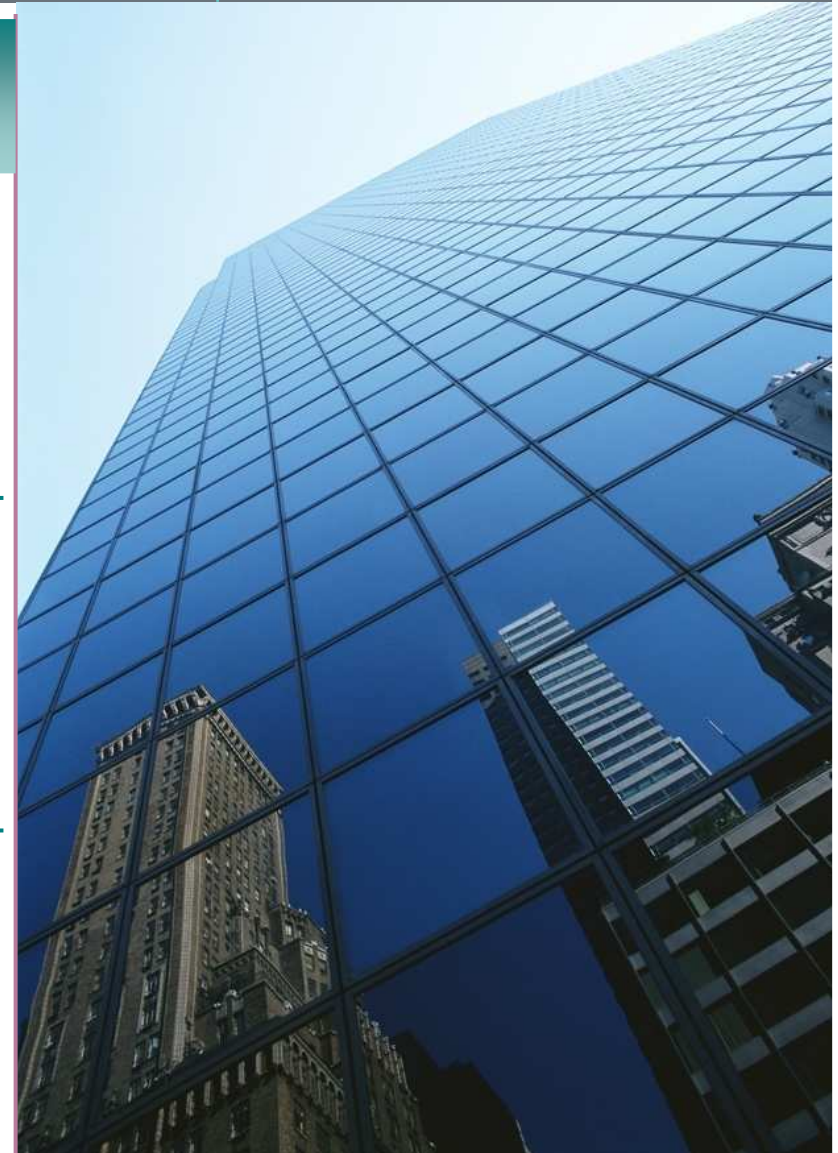
4-5 June 2009
Barcelona, Spain



IPD IREI REALTIME: Global Real Estate Investment Conference 2009

16-18 November 2009
New York, USA

www.ipd.com



Der IPD Globale Immobilien Index

2007 in % p.a. Total Return

On the pulse of
the property world



	2007	3 years	5 years	7 years
Global				
Euros	5.2	11.8	8.2	6.9
Pounds Sterling	14.7	13.3	10.9	9.3
US Dollars	16.6	14.5	15.6	13.9
Yen	9.3	17.9	14.6	14.3
Local currencies	11.5	13.6	11.7	10.4

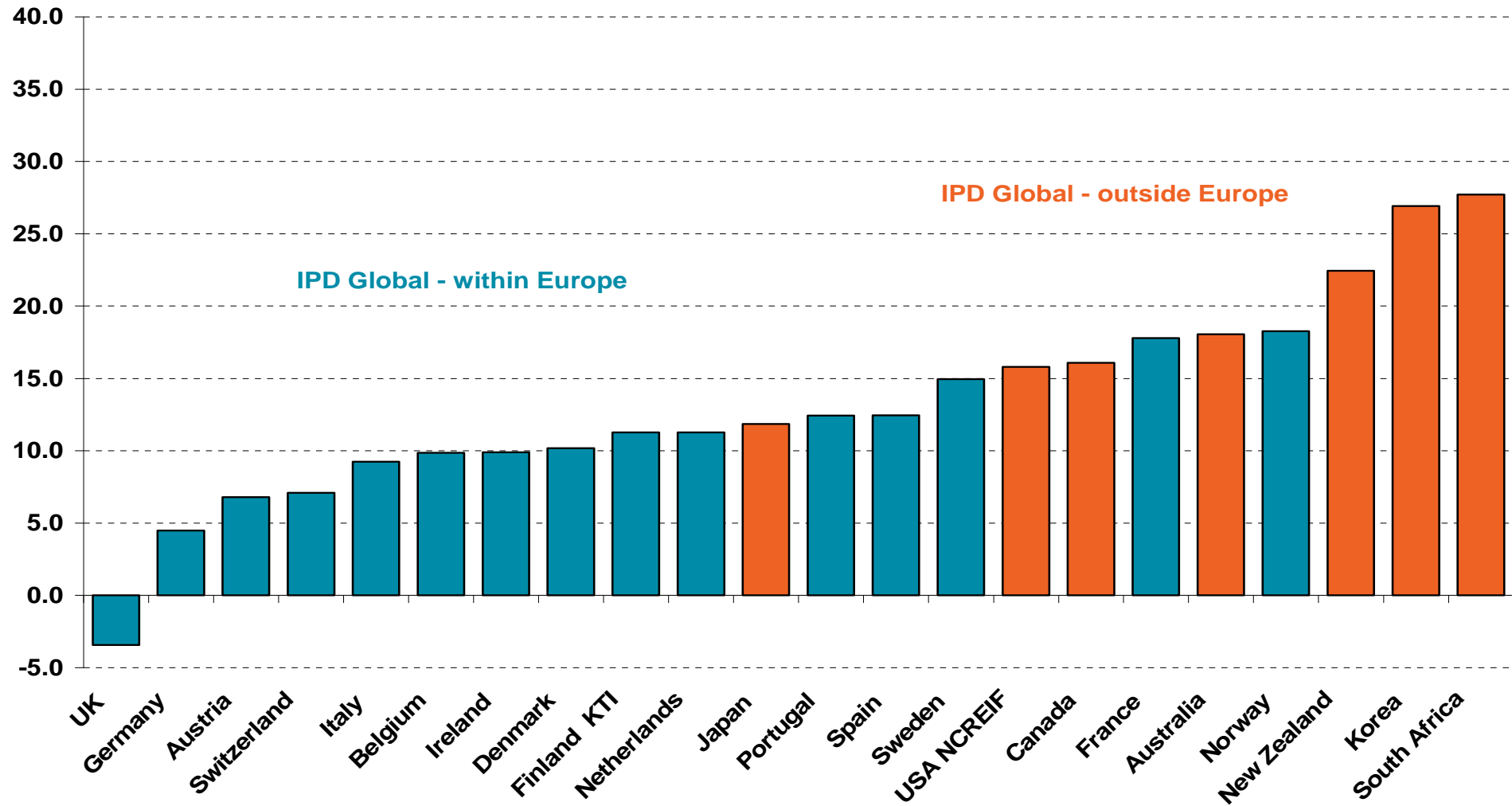
und zum Vergleich die Ergebnisse für Europa in 2007

	2007	3 years	5 years	7 years
Europe (LCL)	5.9	9.6	8.8	8.3
Eurozone (LCL)	9.9	8.6	7.2	7.1

Globale Returns, Dezember 2007

...regionale Unterschiede

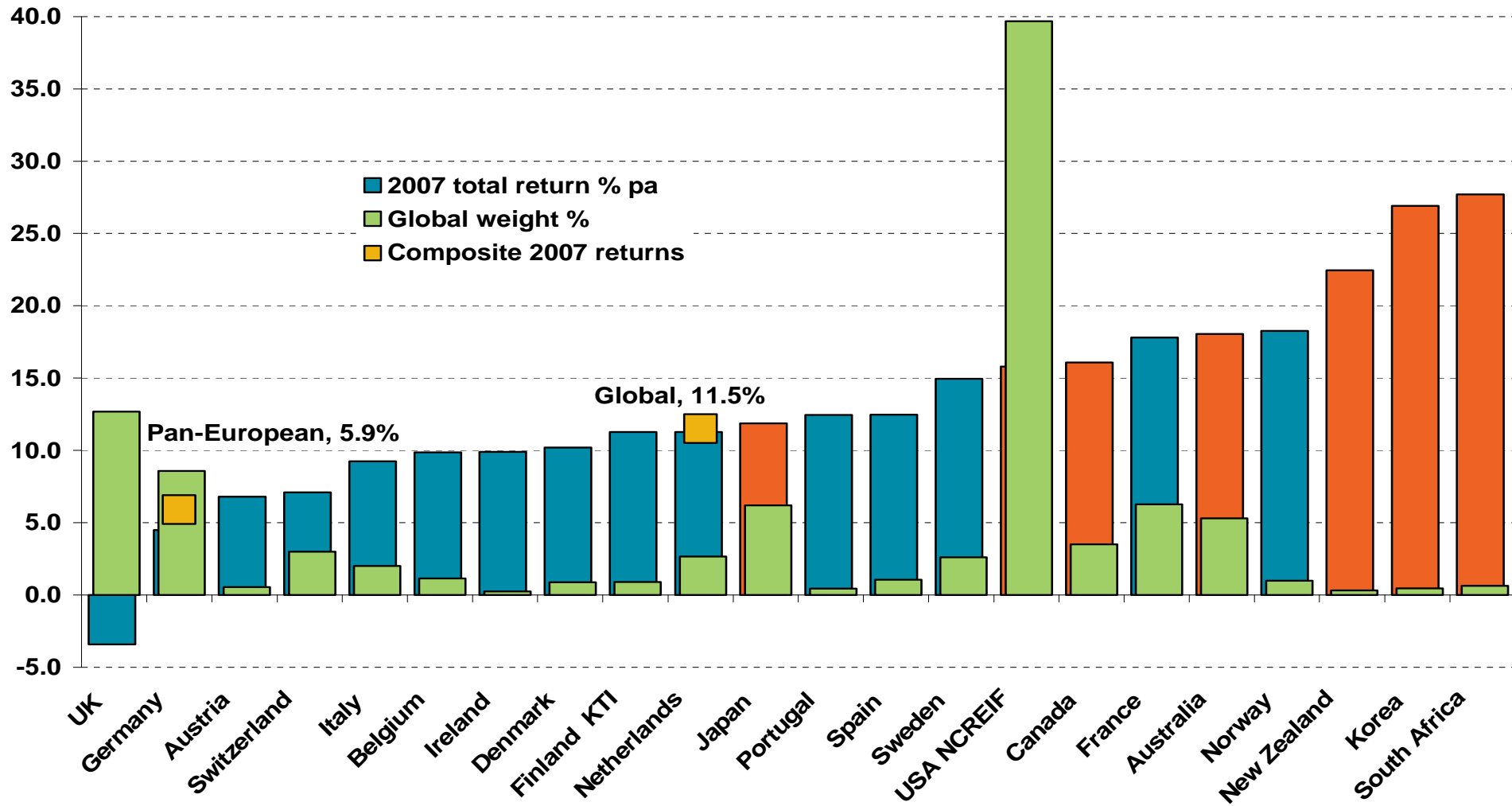
On the pulse of
the property world



Globale Returns, Dezember 2007

...Einfluss der Marktgewichtung und Composite Returns

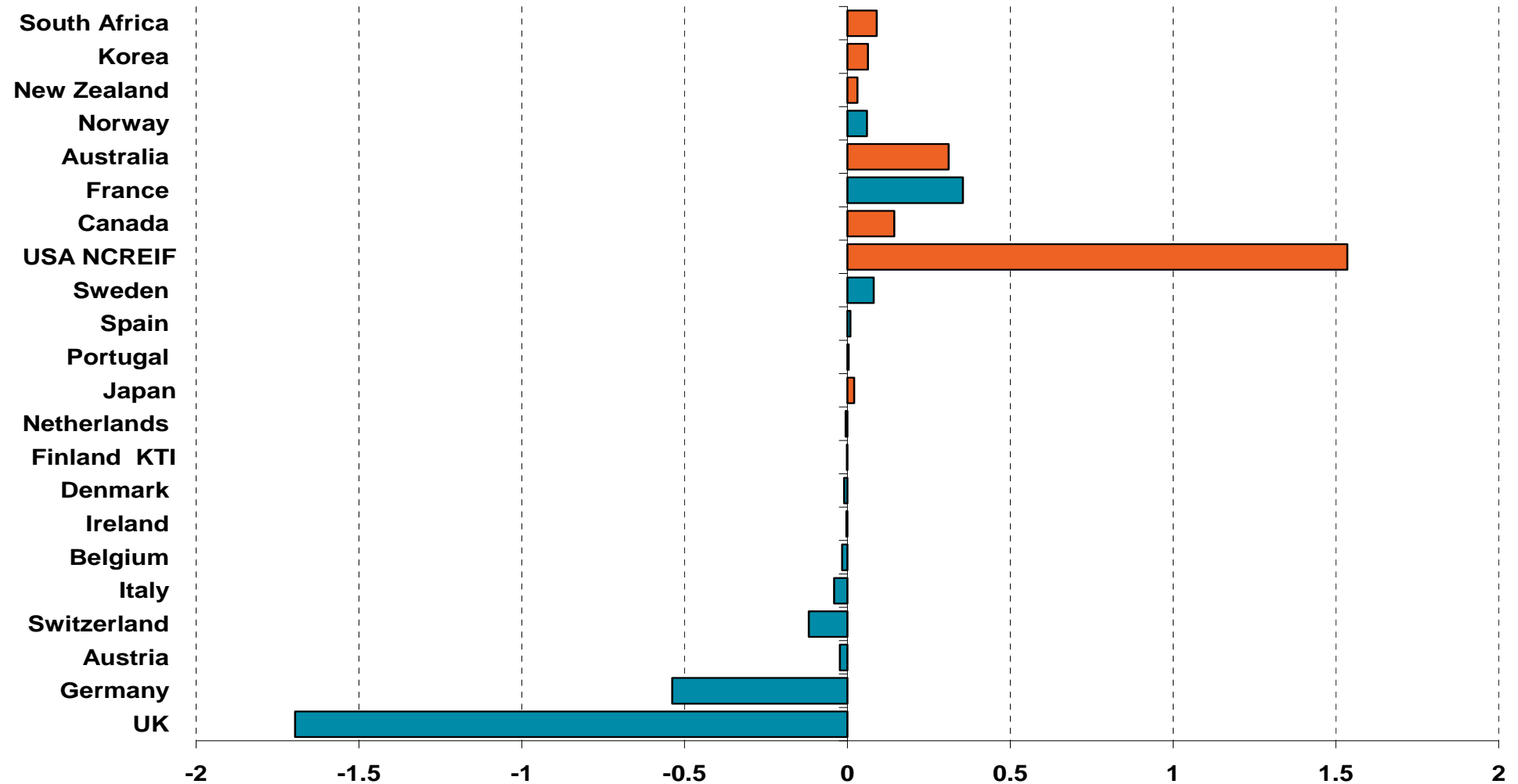
On the pulse of
the property world



Global Returns, Dezember 2007

...nochmal zur Verdeutlichung

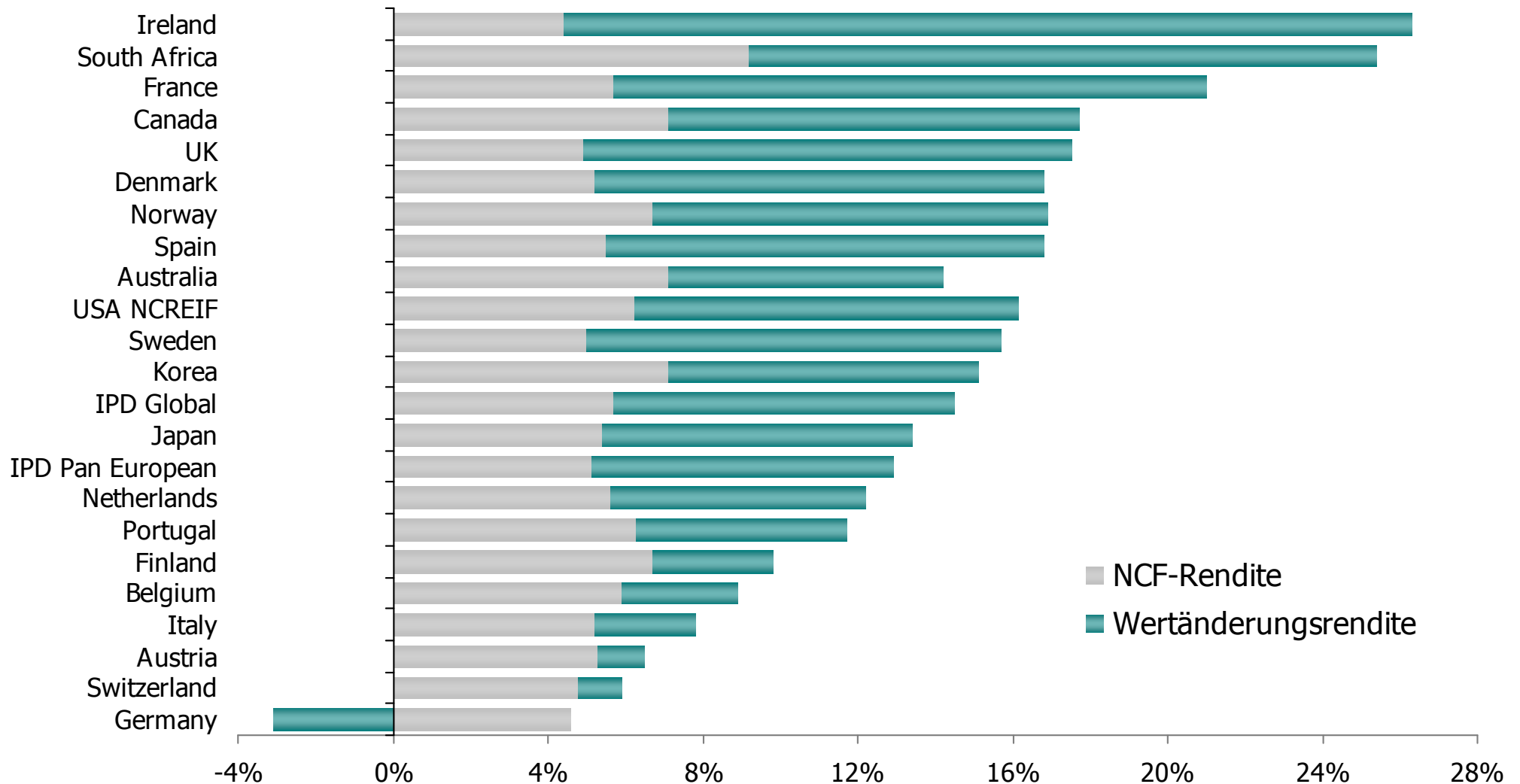
On the pulse of
the property world



Indizes der Global League (2006)

In der jeweiligen Landeswahrung

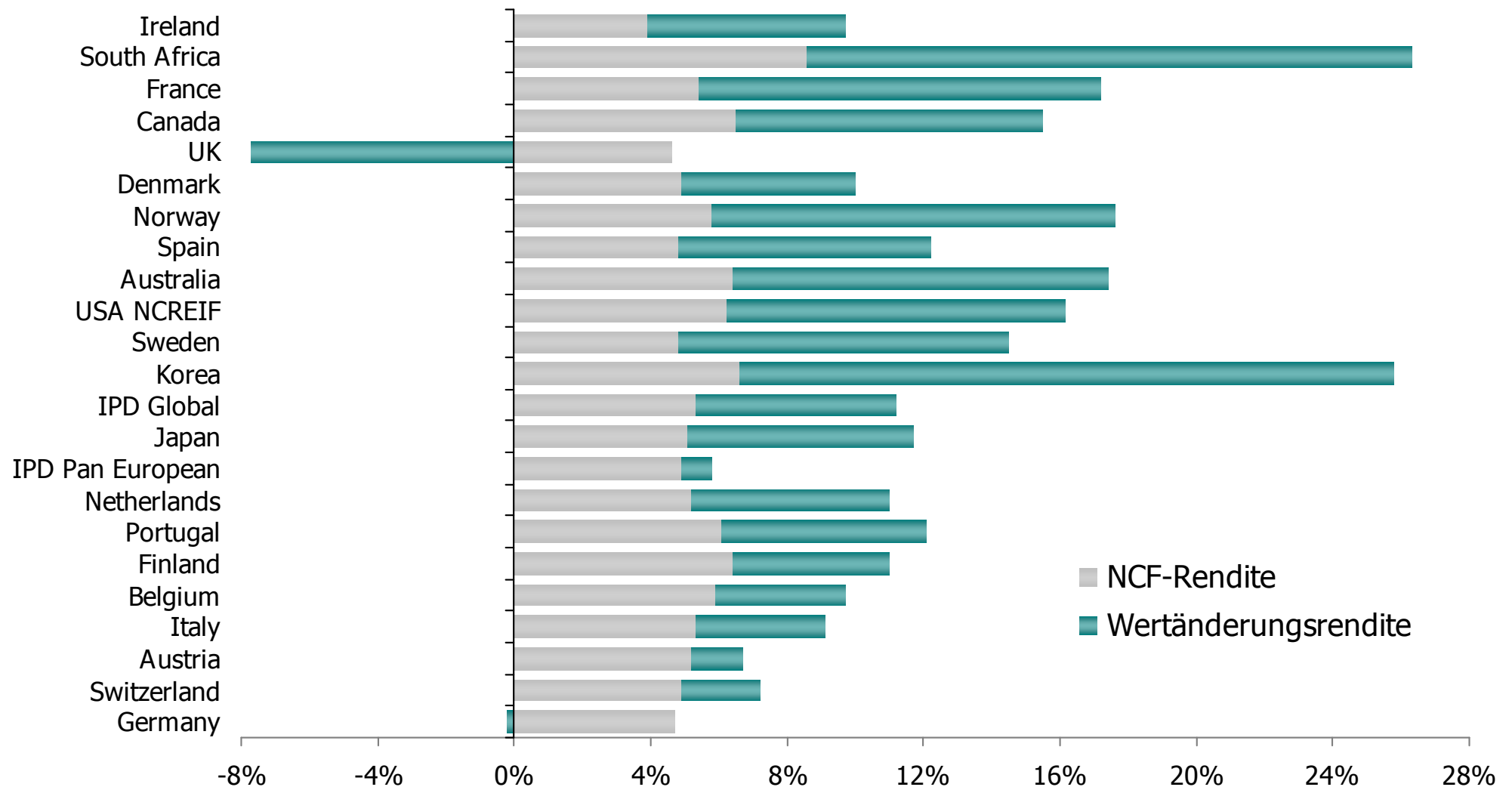
On the pulse of
the property world



Indizes der Global League (2007)

In der jeweiligen Landeswahrung

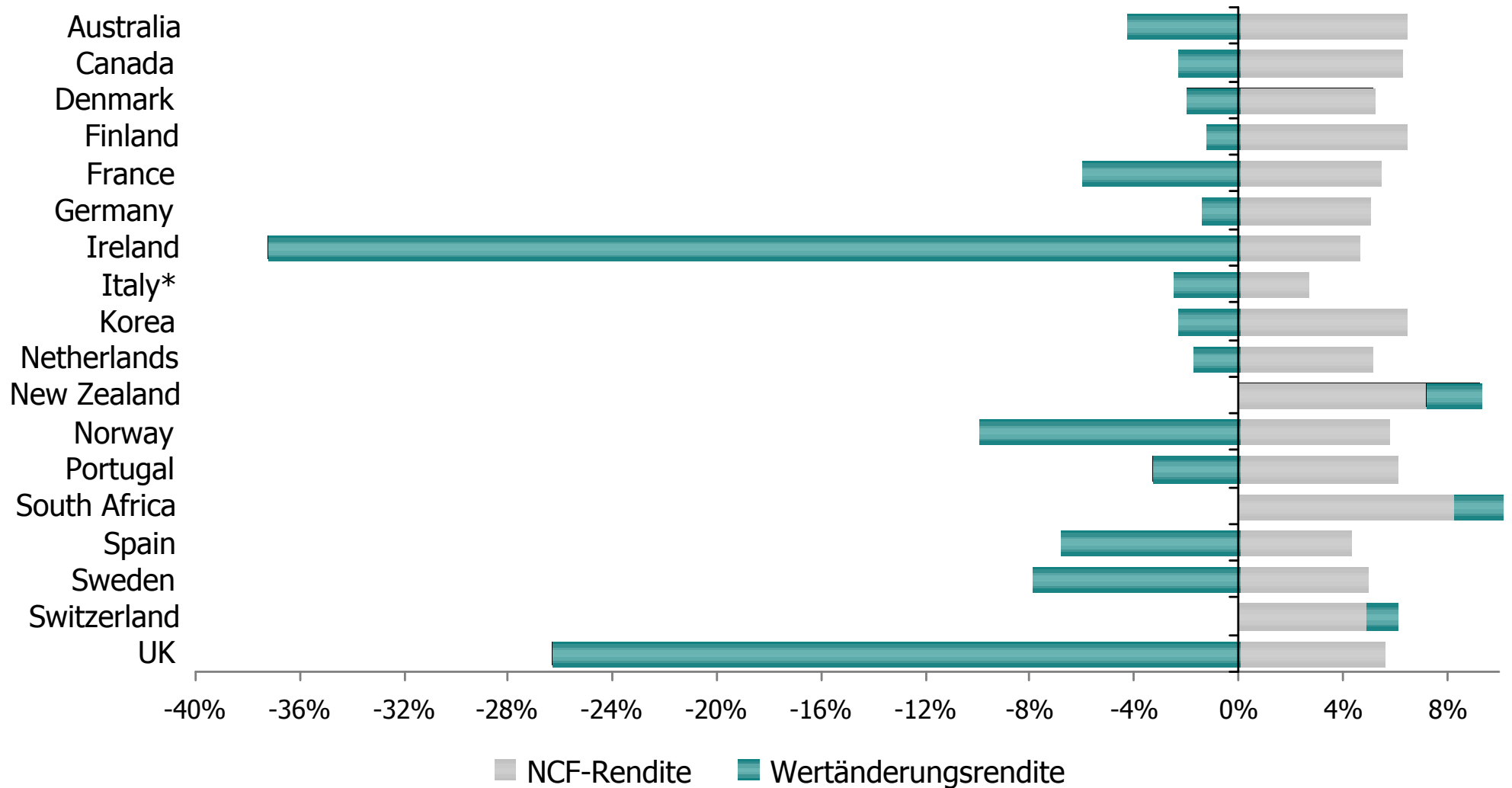
On the pulse of
the property world



Das Jahr der sinkende Kapitalwerte (2008)

In der jeweiligen Landeswahrung

On the pulse of
the property world



* IPD Italy Biannual Property Index 2008

Gegenwärtige Marktsituation: Erfahrungen aus dem UK-Markt

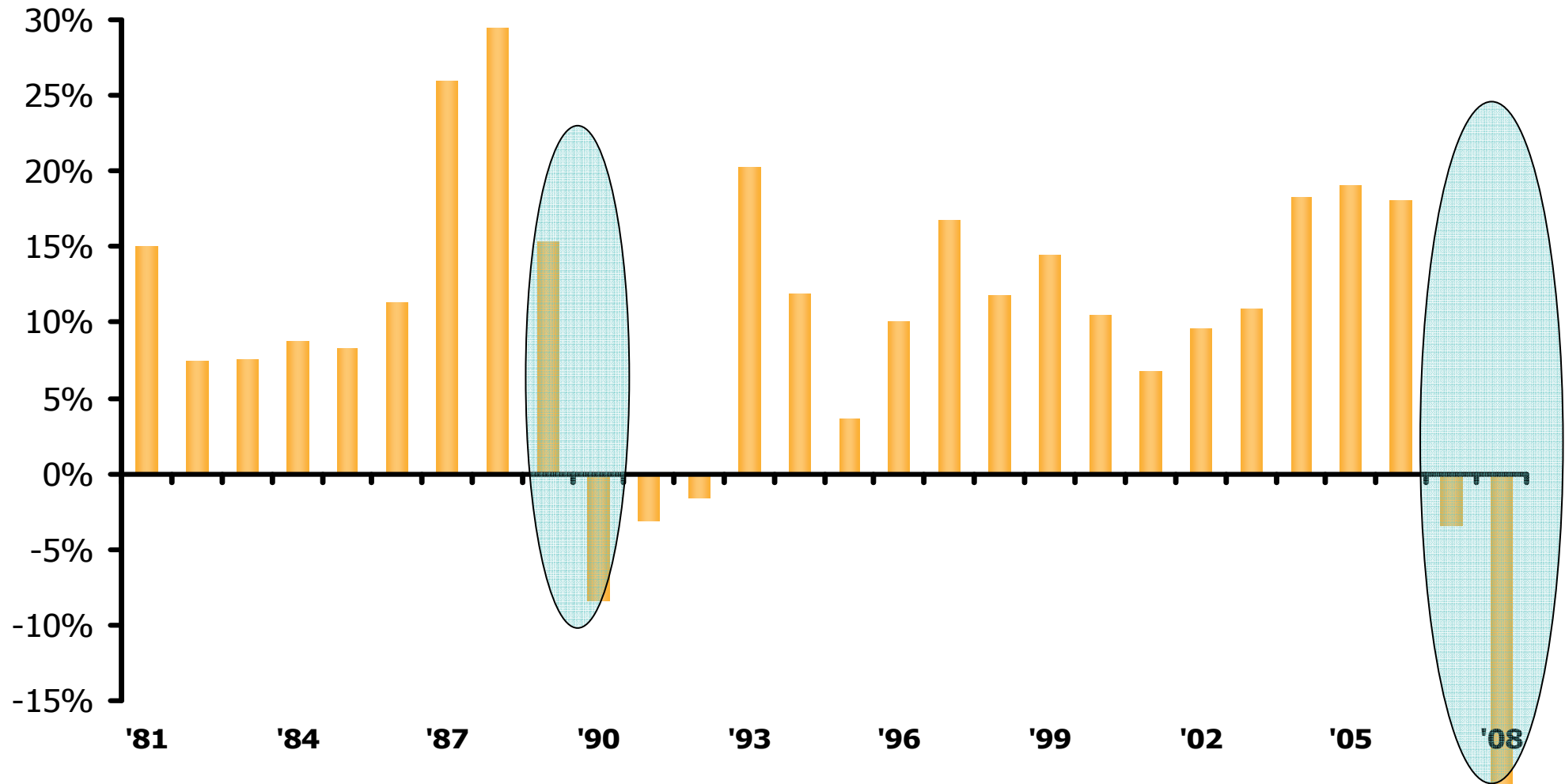
On the pulse of
the property world



UK: Ähnliche Story wiederholt sich...

Total Return in % 1989 -1990 / 2006 - 2008

On the pulse of
the property world



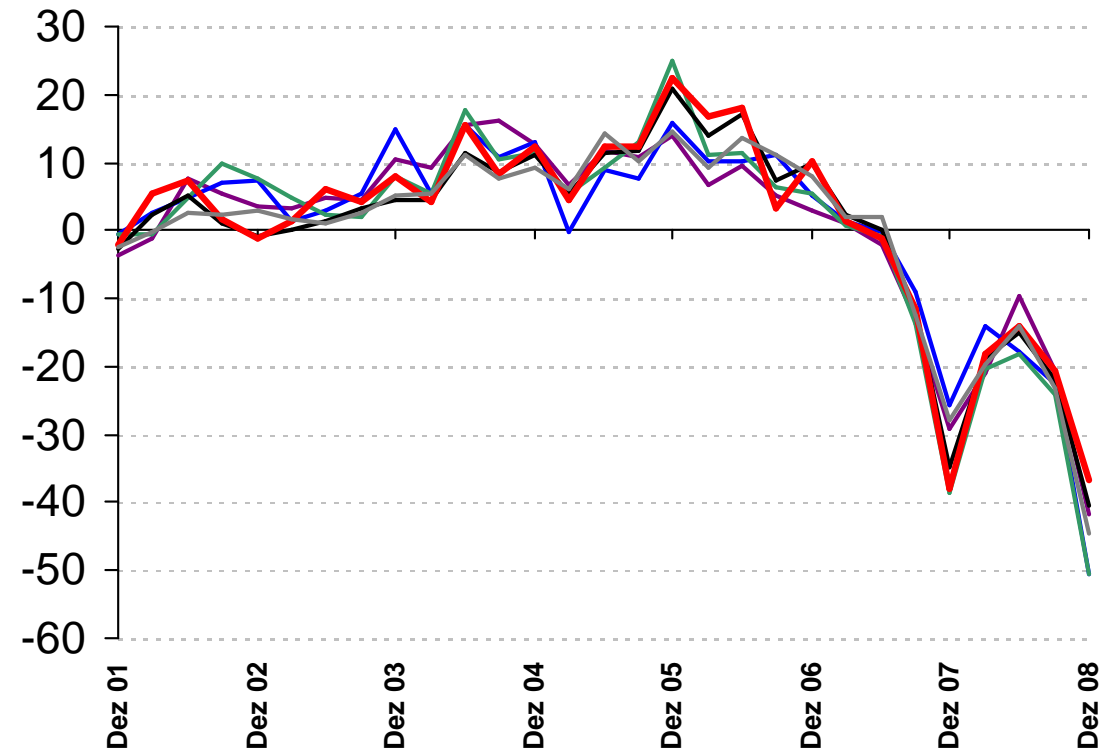
Quelle: IPD UK Annual Digest

Trend – Effekt der Kapitalisierungszinssätze auf Sektorebene in % p.a.

On the pulse of
the property world



- Allgemeiner sektorübergreifender Anstieg der Kapitalisierungszinssätze
- CBD London Büros mit der größten “Bankenkrise” und einem Anstieg in Q4 2007 und (etwas abgeschwächt) in Q4 2008.
- Der Anstieg der Zinssätze hat bis zur ersten Hälfte des Jahres 2008 graduell angehalten; dem steigenden Trend folgte im letzten Quartal des Jahres eine signifikante Verschlechterung der Kapitalwerte.



— Handelsgeschäfte
— SB Warenmärkte
— CBD London Büros

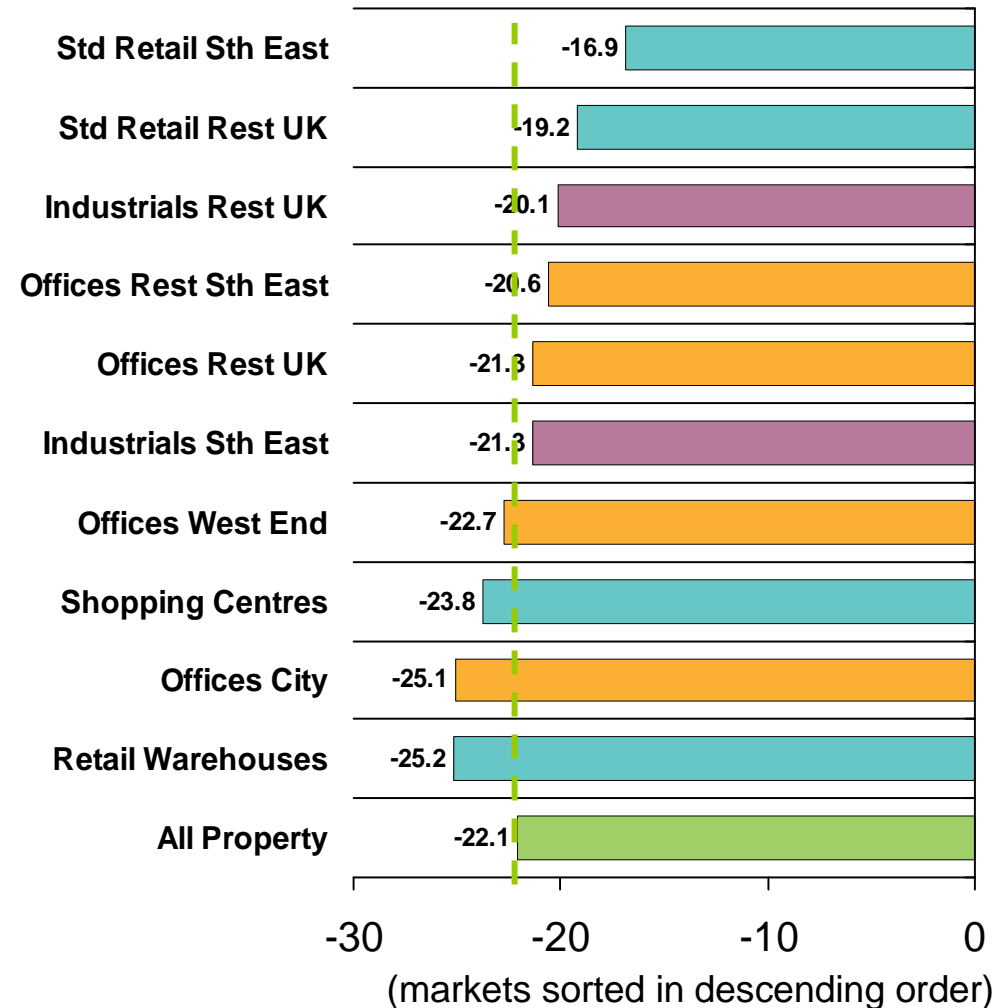
— Einkaufszentren
— Büros
— Logistik

Sektorperformance: Total Returns für 2008 % p.a.

On the pulse of
the property world



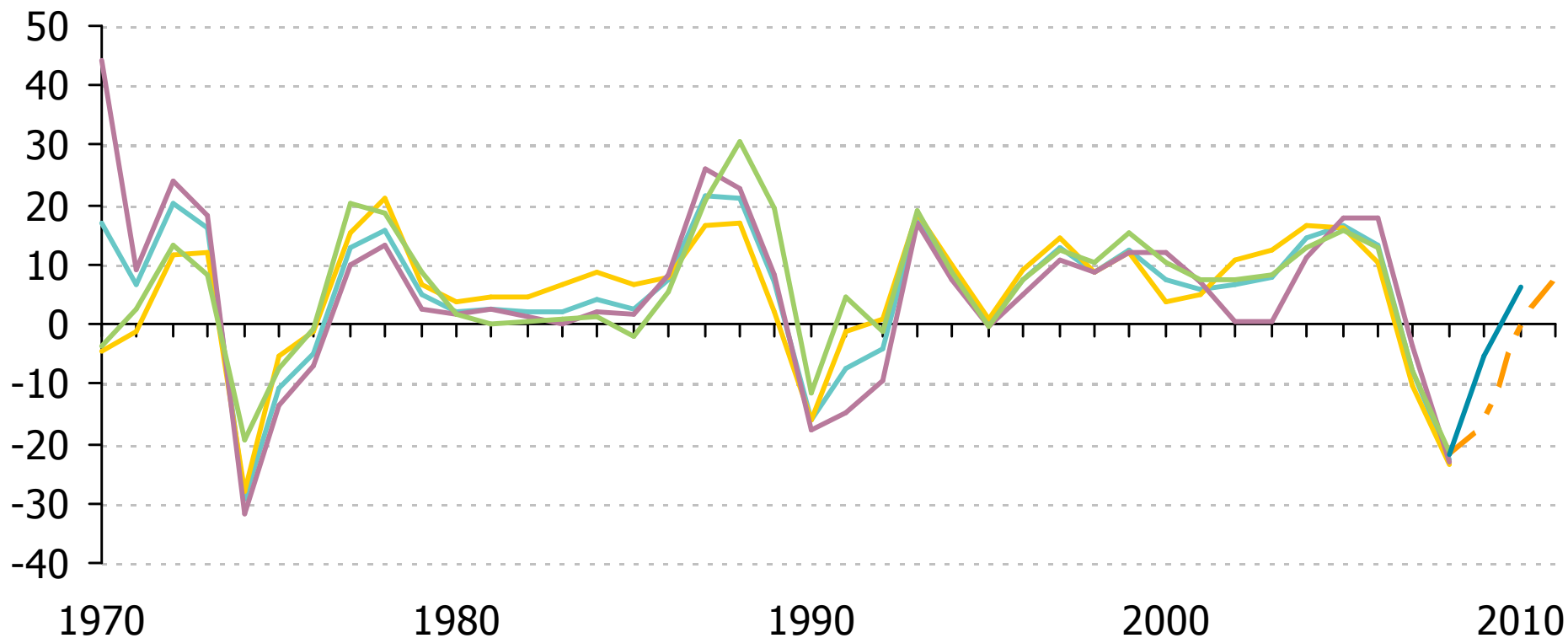
- Der gemeinsame Faktor bei der Bestimmung von Total Returns war ein starker Anstieg der Kapitalisierungszinssätze.
- Die größten Objektklassen und Sektoren (Einkaufszentren, SB Warenmärkte und Büros im CBD London) waren am stärksten getroffen.



Historischer Kontext – Reale Total Returns in % p.a.

Inflationsadjustierte Vergleiche

On the pulse of
the property world



— Alle Objekte

— Büro

- - - Derivate (implizierte Preise)

— Handel

— Logistik

— IPF Konsensus

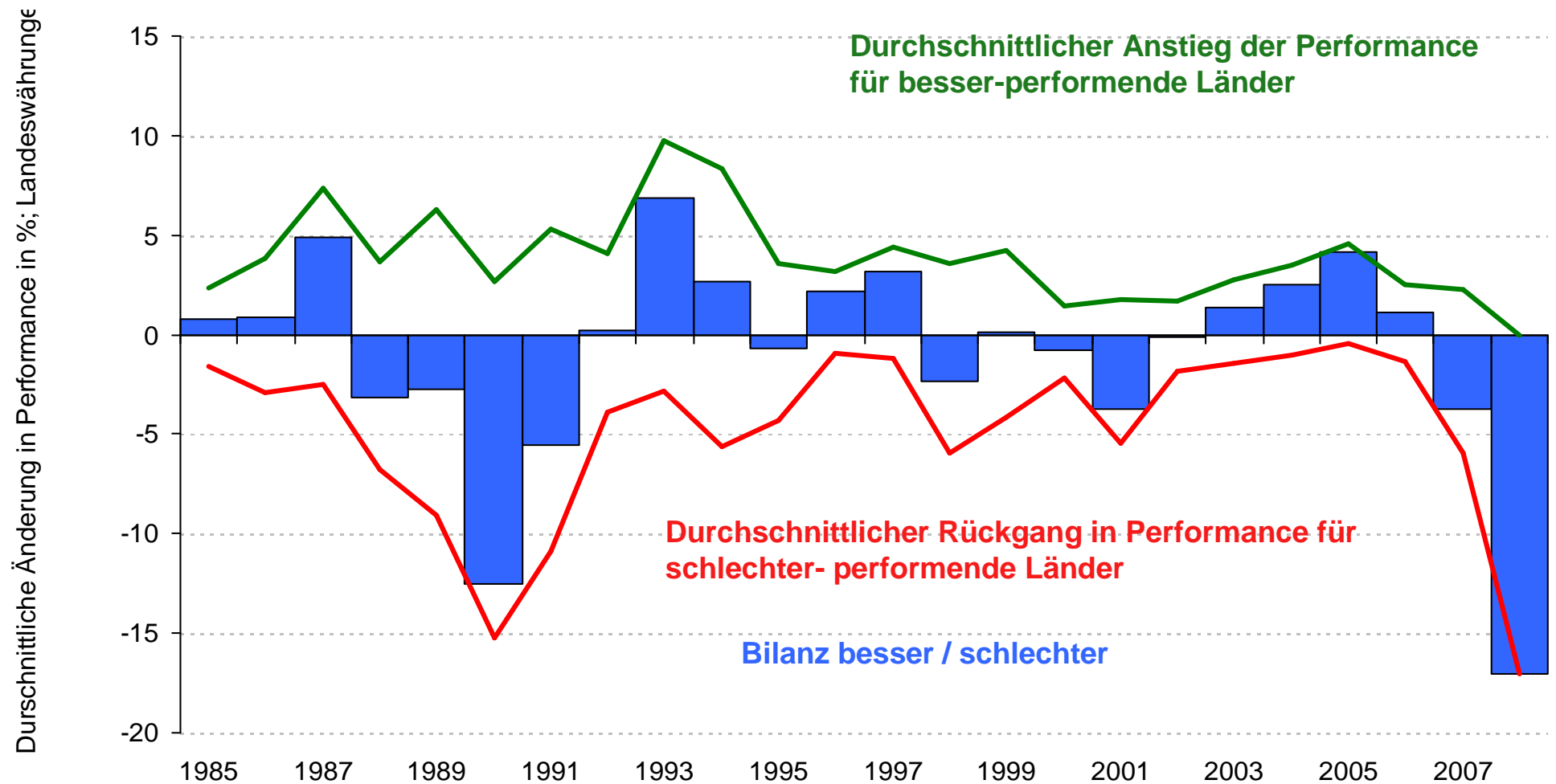
Ausblick

On the pulse of
the property world



Ein globaler Zyklenindikator für die Performance

On the pulse of
the property world



Quelle: IPD, NCREIF.

Wachsende Internationalisierung in turbulenten Zeiten

On the pulse of
the property world



- **Steigende Marktabdeckung**

- Globale Abdeckung verstärkt auf unserer Agenda
- Pan-Europäischer Index am 11. Mai 2009
- Globaler Index am 03. Juni 2009

- **Neue Trends**

- Wachsende Anzahl der Länder mit unterjähriger Indexveröffentlichung
- Dies unterstützt eine weitere Erhöhung der Transparenz
- Indices treffen auf zunehmende Nachfrage des Marktes

- **Neue Marktsituation**

- Annähernd ähnliche Reaktionen auf die globale Kreditkrise
- Formierung von Ländergruppen
- Unterschiedliche Verteilung im Zeitablauf

Strategien in einem geänderten Markt

On the pulse of
the property world



- In der jetzigen Marktsituation sollte der Fokus verstärkt auf Risikogesichtspunkten – und nicht nur Rendite - liegen
- Qualität des Objektes bzw. Tiefe, Reife und Liquidität des investierten Marktes
- Portfoliogröße und -zusammensetzung
- Struktur und Dauer der Mietverträge (kurze Verträge in guten Märkten bzw. lange Verträge in schwachen Märkten)
- “Spätzyklische” Natur der Immobilie als Assetklasse (Zeiteffekte vom Abbau von Leerständen und Wiedervermietung und Trend der Mieter zur erneuten Flächenexpansion)

Anstatt eines Fazits..

On the pulse of
the property world



“In the twentieth century most of the manias and bubbles have centred on real estate and stocks”

Kindleberger and Aliber, Manias, Panics and Crashes, 2005

“Whereas credit grows arithmetically, it shrinks geometrically”

Dick Fuld, former CEO Lehman Brothers

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

On the pulse of
the property world



IPD

1 St John's Lane
London EC1M 4BL
United Kingdom

Direct + 44 20 7336 9316
Switch + 44 20 7336 9200
Fax + 44 20 7336 9399
nassos.manginas@ipd.com
www.ipd.com

Intellectual Property Rights and use of IPD statistics as benchmarks

Whether in the public domain or otherwise, IPD's statistics are the intellectual property of Investment Property Databank Limited.

It is not permissible to use data drawn from this presentation as benchmarks.

© Investment Property Databank Limited (IPD) 2009. Database Right, Investment Property Databank Limited (IPD) 2009.
All rights conferred by law of copyright and by virtue of international conventions are reserved by IPD

www.ipd.com