

„Global antizyklisch investieren“

Franz Lucien Mörsdorf

Geschäftsführer

Deka Immobilien Investment GmbH

Deka Immobilien GmbH

WestInvest GmbH



Agenda

- 1 Asset Management Immobilien der DekaBank
- 2 Marktumfeld
- 3 Beispiele

Agenda

- 1 Asset Management Immobilien der DekaBank
- 2 Marktumfeld
- 3 Beispiele

Deka Immobilien. Global Real Estate Investments

Equity Investments		Debt Investments
Fonds Management	Asset Management	Immobilien- finanzierungen
<ul style="list-style-type: none">■ Publikumsfonds■ Spezialfonds■ Individuelle Immobilienfonds■ Alternative Investments■ Dachfonds	<ul style="list-style-type: none">An- und VerkaufReal Estate Management	

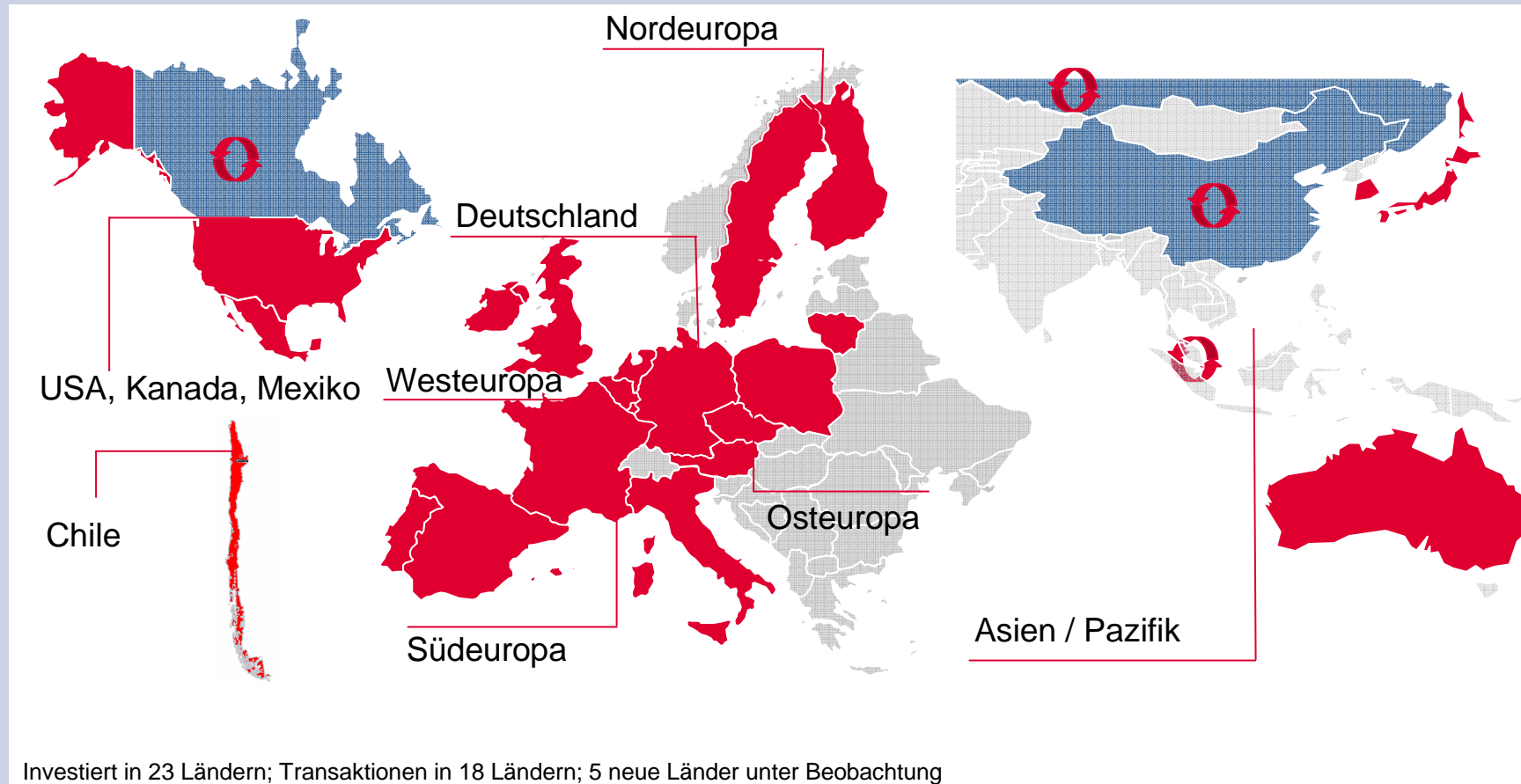
Stärken

- Vernetzung und Finanzkraft des DekaBank-Konzerns, des zentralen Asset Managers einer der – gemessen am zusammengefassten Finanzvolumen – größten Finanzgruppen der Welt
- Know-how von über 450 Immobilienprofessionals und einer Markterfahrung von vier Jahrzehnten in mehr als 20 Märkten der Welt

WestInvest

Deka Immobilien GmbH

Investitionen weltweit (in 23 Ländern) – Stand: Dezember 2008



WestInvest

Agenda

- 1 Asset Management Immobilien der DekaBank
- 2** Marktumfeld
- 3 Beispiele

Aktuelle Marktsituation

Hauptaussagen

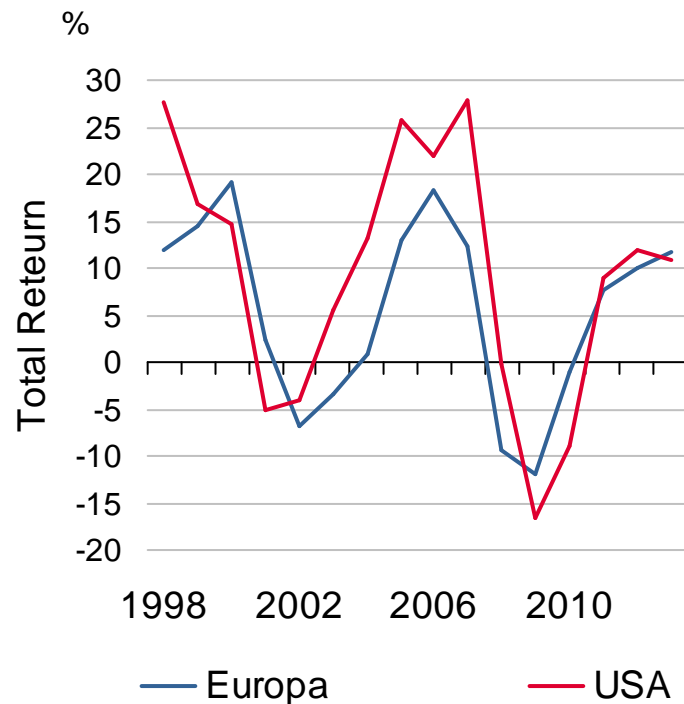
- Rezession der Weltwirtschaft
- Auswirkungen für Immobilienmärkte: Rückläufige Nachfrage, steigende Leerstandsquoten und Mieterückgänge
- Standorte mit Fokussierung auf den Finanzsektor besonders anfällig
- Lichtblick: Fertigstellungen liegen 2009 zwar oberhalb des langjährigen Durchschnitts aber unterhalb der Werte in ähnlichen Abschwungphasen; sie nehmen ab 2010/11 wieder zügig ab
- Deutliche Preisrückgänge: In den USA haben wir etwa 1/3 des Renditeanstiegs gesehen, in Europa bereits die Hälfte
- Preiskorrekturen drehen Übertreibungen der Liquiditäts-Orgie von 2006/07 zurück; mittelfristig werden Renditen auf nachhaltig höherem Niveau liegen, kurzfristig gibt es jedoch Übertreibungen, die über langfristig angemessene Niveaus hinausgehen

Ausblick

Ertragsperspektiven

Korrekturphase 2009 und 2010

Gesamtertragsprognosen*



- USA erleben europäische Entwicklung zeitverzögert:
2009: -11,9% (Europa) / -16,6% (USA)
2010: - 1,0% (Europa) / - 9,0% (USA)
- Notverkäufe nehmen 2009 zu und treiben Renditen nach oben
- Günstige Einstiegspreise und steigende Cashflows -> antizyklische Opportunitäten
- Mittelfristig solide fundamentale Bedingungen auf den Immobilienmärkten
- Wir rechnen ab 2011 wieder mit positiven Gesamterträgen

Chancen für Equity-Buyer steigen

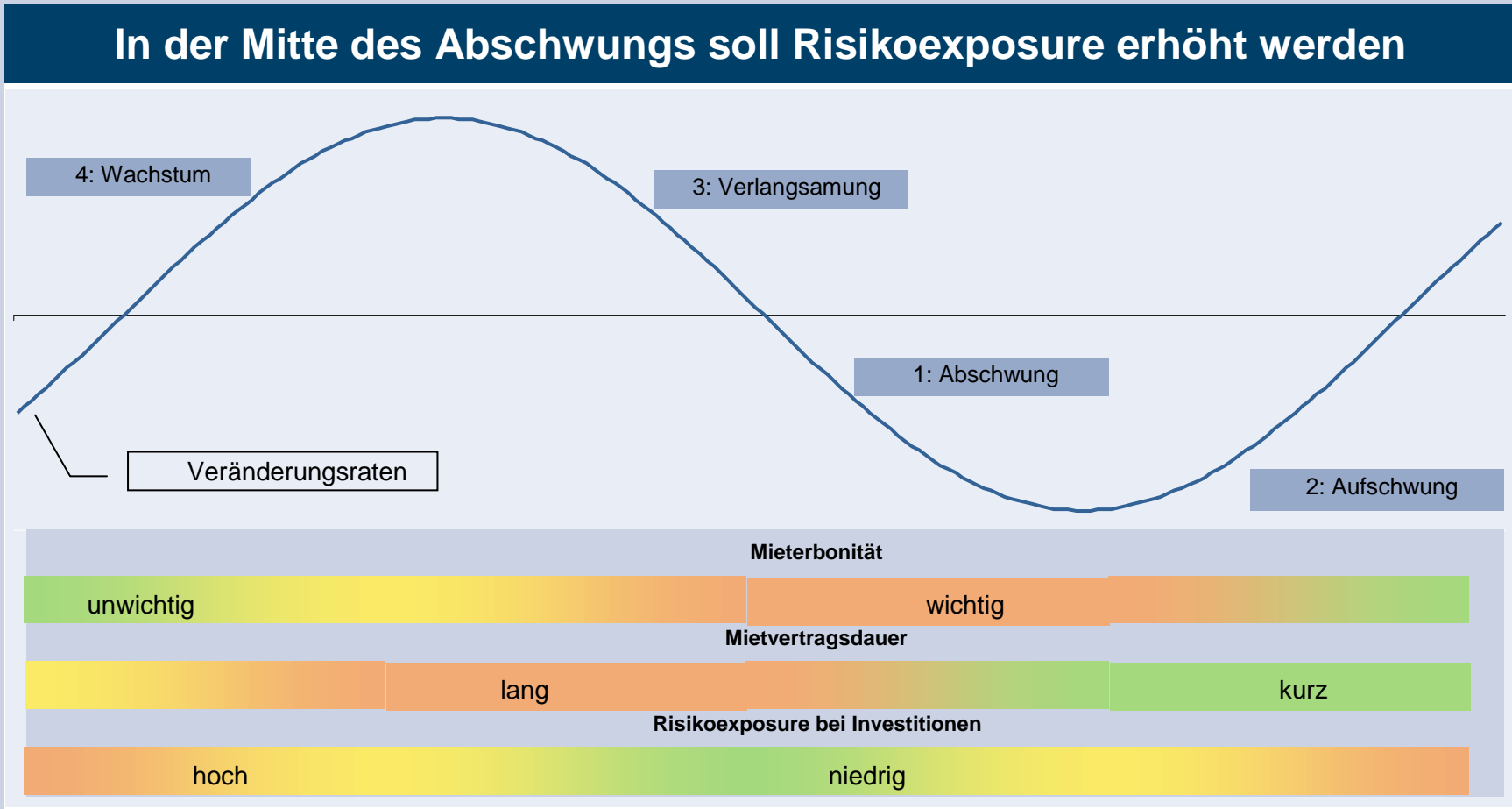
- Einbruch der Transaktionsvolumina wird 2009 zu Notverkäufen bei bislang soliden Adressen führen
- Es gilt schon jetzt die voraussichtlichen Gewinner des kommenden Abschwungs zu identifizieren



- Renditeanstiege bei niedrigeren Objektqualitäten werden ausgeprägter sein
- Derzeit hart getroffene Topmärkte wie London, Madrid, Paris und Frankfurt werden zu den Gewinnern zählen

Zusammenfassung

Assetmanagement im Marktzyklus



Agenda

- 1 Asset Management Immobilien der DekaBank
- 2 Marktumfeld
- 3** Beispiele

Deka Immobilien GmbH

Markteintritte 2008

Chile

Ankauf eines Büroturms in Santiago de Chile

- Innerhalb von sechs Monaten wurde der Ankauf des Office-Objektes Torre Titanium getätigt.
- Gesamtvolumen > € 160 Mio.
- Marktentwicklungspotential in Chile
 - positives Wirtschaftswachstum
 - steigende Office-Mieten
 - Sehr geringe Leerstandsdaten (0,8%)
- Timing und hervorragende Anfangsrendite sichert hohen Performancebeitrag bei stabilen Marktverhältnissen



Litauen

Ankauf eines Retail-Objekts in Kaunas

- „Akropolis Shopping Center“ in der zweitgrößten Stadt Litauens.
- Gesamtvolumen € 226 Mio.
- Litauen:
 - Rapides Wachstum des Pro-Kopf Einkommens
 - Schnell wachsender Dienstleistungssektor
 - Niedriger Altersdurchschnitt der Bevölkerung
- Optimierung des Portfolios, sowohl im Hinblick auf die Länderallokation (Ost-Europa) als auch auf die Nutzungsarten (Retail)



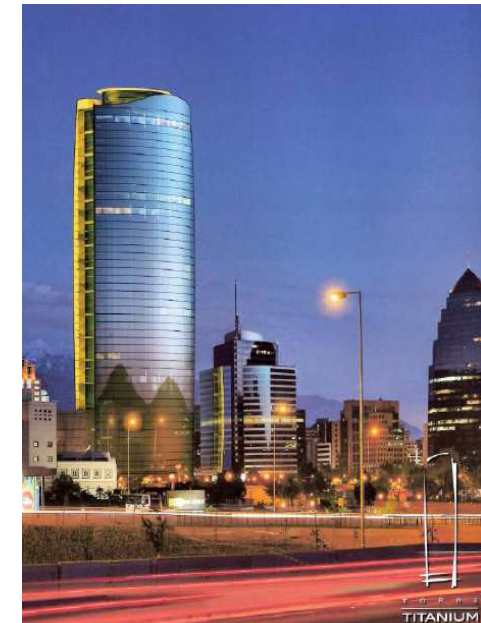
Deka Immobilien GmbH

Deka-ImmobilienGlobal

Exemplarische Transaktionen (Ankauf)

Chile, Santiago de Chile

- Hauptnutzung: Büro
- Baujahr: 4. Quartal 2009
- Mietfläche: 62.901 m²
- Investitionsvolumen: € 170 - 205 Mio.
- Erwerbsdatum: 4. Quartal 2009



Büro-Gebäude „Torre Titanium“

Landmark Bürogebäude in erstklassigem Markt der nur 0,8% Leerstand aufweist

WestInvest

Deka Immobilien GmbH

WestInvest InterSelect

Exemplarische Transaktionen (Ankauf)

Litauen, Kaunas

- Hauptnutzung: Einzelhandel
- Baujahr: 2007
- Mietfläche: 60.027 m²
- Investitionsvolumen: € 226 Mio.
- Erwerbsdatum: September 2008



„Akropolis Shopping Center“

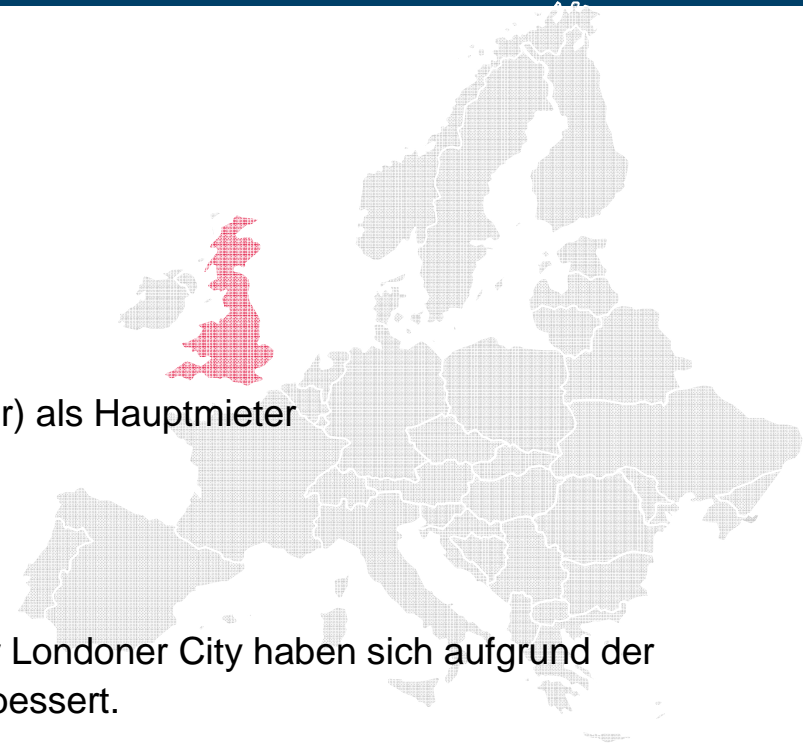
Ausnutzung von Marktchancen in dem wachstumsstärksten Land des Baltikums

WestInvest

Deka Immobilien GmbH

Wiedereinstieg UK in 2008

- Neu Akquisitionen innerhalb Londons
- Büroobjekt mit Retailanteil „50 Finsbury Square“
 - Volumen: ca. € 151 Mio.
 - Bloomberg LLC als Hauptmieter
- Büroobjekt mit Retailanteil „1 Old Jewry“
 - Volumen: ca. € 100 Mio.
 - 2008 Fertigstellung
 - Fidessa (Softwarelösungen – Finanzdienstleister) als Hauptmieter
- Büroobjekt Moor House
 - Volumen: ca. € 303 Mio.
 - HVB und Pictet als Hauptmieter
- Die zu erzielenden Renditen in dem Büromarkt der Londoner City haben sich aufgrund der Turbulenzen an den Finanzmärkten sehr stark verbessert.



Starke Reputation sichert Folgegeschäfte

WestInvest

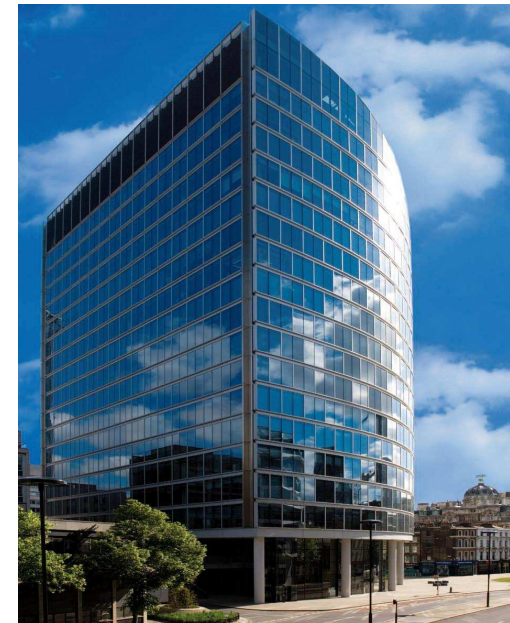
Deka Immobilien GmbH

Deka-ImmobilienEuropa

Exemplarische Transaktionen (Ankauf)

Großbritannien, London

- Hauptnutzung: Büro
- Baujahr: 2005
- Mietfläche: 30.412 m²
- Investitionsvolumen: € 303 Mio.
- Erwerbsdatum: September 2008



Moor House

Landmark Bürogebäude mit defensiver Mieterstruktur

WestInvest

Deka Immobilien GmbH

Deka-ImmobilienFonds

Exemplarische Transaktionen (Ankauf)

Deutschland, Bremen

- Hauptnutzung: Logistik
- Baujahr: 3/2009
- Mietfläche: 40.308 m²
- Investitionsvolumen: € 31,5 Mio.
- Erwerbsdatum: Oktober 2008



Logistikzentrum „Fiege“

Projektentwicklung in einer der erfolgreichsten Logistikregionen Europas

WestInvest

Deka Immobilien GmbH

Deka-ImmobilienFonds

Exemplarische Transaktionen (Ankauf)

Polen, Breslau

- Hauptnutzung: Büro, Einzelhandel
- Baujahr: 2008
- Mietfläche: 28.400 m²
Büro 24.000 m²
- Investitionsvolumen: € 110 Mio.
- Erwerbsdatum: Juni 2008



Bema Plaza

Deka Immobilien GmbH

Deka-ImmobilienGlobal

Exemplarische Transaktionen (Ankauf)

Australien, Sydney

- Hauptnutzung: Logistik, Büro
- Baujahr: 2006/1994
- Mietfläche: 38.579 m²
- Investitionsvolumen: € 29,3 Mio.
- Erwerbsdatum: Oktober 2008



Mieter: Australische Post und Polizei NSW

Logistikimmobilie mit bestem Anschluss an das nationale Straßennetz

WestInvest

Deka Immobilien GmbH

WestInvest 1

Exemplarische Transaktionen (Ankauf)

Deutschland, Freiburg

- Hauptnutzung: Hotel
- Baujahr: 1993/1994
- Zimmer: 219
- Investitionsvolumen: € 37,6 Mio.
- Erwerbsdatum: Juni 2008



Novotel am Konzerthaus

Deka Immobilien GmbH

WestInvest ImmoValue

Exemplarische Transaktionen (Ankauf)

Finnland, Helsinki

- Hauptnutzung: Büro, Einzelhandel
- Baujahr: 2007
- Mietfläche: 8.299 m²
- Investitionsvolumen: € 52 Mio.
- Erwerbsdatum: Juli 2008



K-3 Büro und Shopping Center

Qualitativ hochwertige Büro-und Retail Immobilie im CBD

WestInvest

Deka Immobilien GmbH

WestInvest ImmoValue

Exemplarische Transaktionen (Ankauf)

Niederlande, Nijmegen / Almere

- Hauptnutzung: Logistik
- Baujahr: 2001 – 2005
- Mietfläche: 45.373 m²
- Investitionsvolumen: € 34,8 Mio.
- Erwerbsdatum: September 2008



„Berry Portfolio“

Etablierter und Starker Logistikmarkt hervorragende Hubs

WestInvest

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

