



Immobilien Ausland Vorteile Direktanlagen

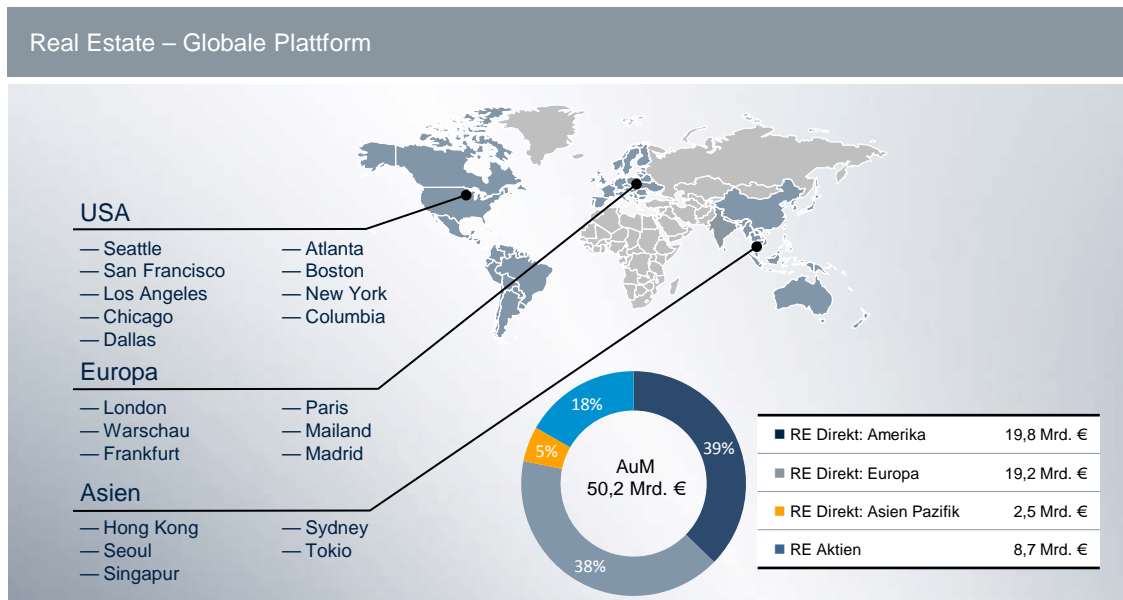
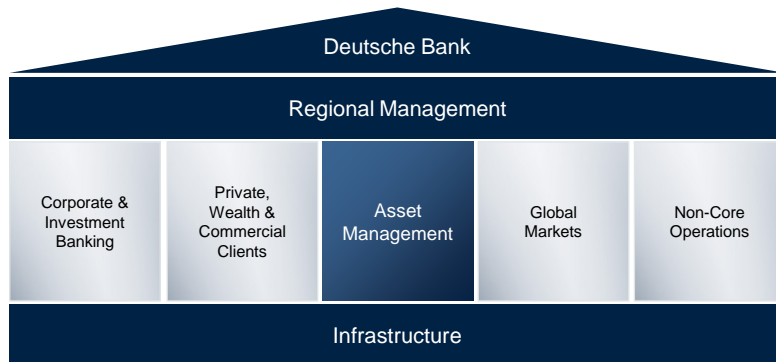
05. April 2017





Deutsche Asset Management

Über 45 Jahre Erfahrung im Immobiliengeschäft weltweit



Überblick

Über 45 Jahre Erfahrung im Immobiliengeschäft
Seit dem Jahr 2000 erfolgreiche Verwaltung von Spezial-AIF für institutionelle Investoren
Mehr als 430 Mitarbeiter* an 20 Standorten weltweit
Assets under Management weltweit: 50,2 Milliarden €

- Ca. 180.000 Kunden
- Mehr als 2.350 Immobilien (> 14,8 Millionen m²)
- Core, Value-Added und Opportunistische Strategien
- Immobilienaktienprodukte mit globaler und regionaler Ausrichtung
- Strukturierte Investitionen in Immobilienfinanzierungen

Deutsche AM verbindet globale Immobilienexpertise mit fundierter Erfahrung in der Strukturierung von Investitionen.

Stand: 30. Dezember 2016

Quelle: Deutsche Alternative Asset Management (Global) Limited

* Die Anzahl an Mitarbeitern versteht sich als „full-time equivalent“.



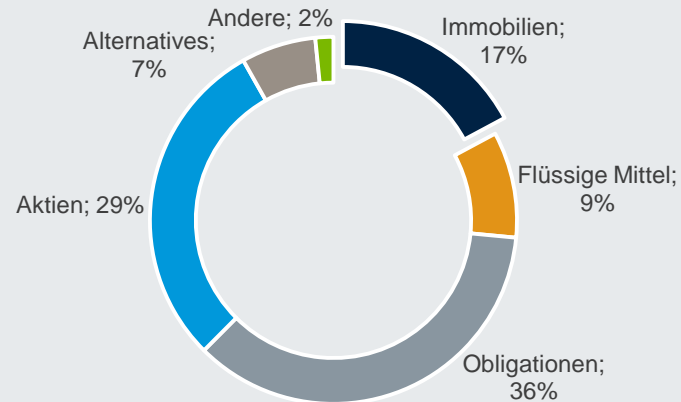
Immobilieninvestitionen im Ausland - Bedeutung für Schweizer Pensionskassen

Immobilien bei Schweizer PKs – Aktuelle Situation

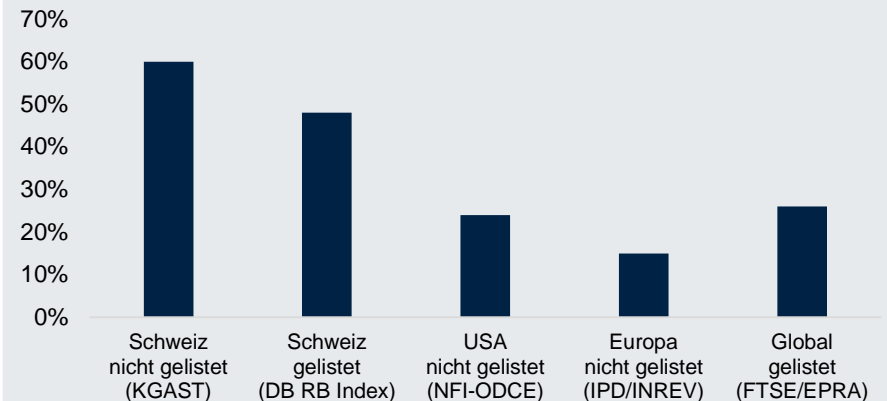
Viel Spielraum für geographische und sektorale Diversifikation



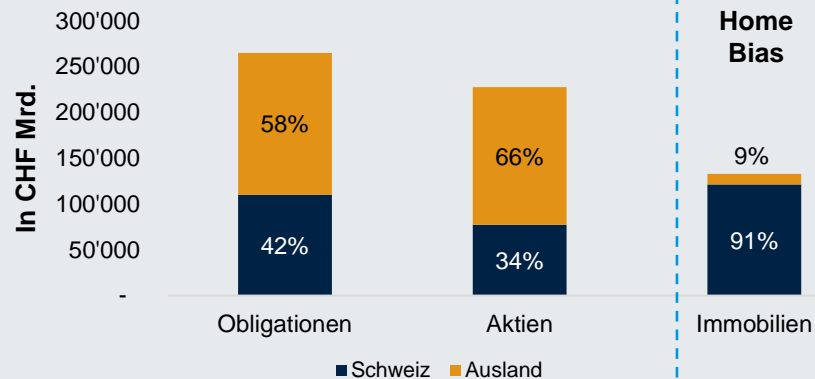
Aufteilung Vermögen Schweizer Pensionskassen¹



Anteil Wohnliegenschaften



Allokation Anlageklassen Inland vs. Ausland¹



Kommentar

- Immobilienallokation ist mit durchschnittlich ca. 17% bedeutend für Schweizer Pensionskassen
- «Home Bias» gegenüber anderen traditionellen Anlageklassen sehr hoch
- Gute Performance von Schweizer Immobilienanlagen scheint Anlegern historisch Recht zu geben
- «Home Bias» hat zudem vor Währungsverlusten in USD & EUR bewahrt

Quelle: ¹Bundesamt für Statistik (BFS), Pensionskassenbericht 2014

Chancen und Herausforderungen für Schweizer Pensionskassen



Regionale Wirtschaften wachsen mit unterschiedlicher Geschwindigkeit. Regionale Immobilienmärkte entwickeln sich nicht im Gleichschritt



Lokale Immobilieninvestments beinhalten kein Exposure zur Entwicklung ausländischer Wirtschaften



Eine internationale Allokation in Immobilien kann auf Portfolioebene entweder die erwartete Rendite erhöhen oder das Risiko senken

Chancen

- Zugang zu \$27,8 Billionen an investierbaren Immobilien¹
- Höhere Renditen und/oder niedrigeres Risiko
- Diversifikation von Cash Flows
- Ökonomische und/oder demographische Trends, die im lokalen Markt nicht vorherrschen

Herausforderungen

- Repräsentative Benchmarks kaum vorhanden (Ausnahme USA)
- Fremdwährungsrisiken oder Fremdwährungsabsicherung und deren Einfluss auf Renditen

Die Nennung einzelner Wertpapiere dient lediglich der Veranschaulichung, sie darf nicht als Anlagerat oder Aufforderung zum Erwerb bzw. der Veräußerung von Anteilen verstanden werden.¹ Quelle: DTZ Money Into Property 2015.

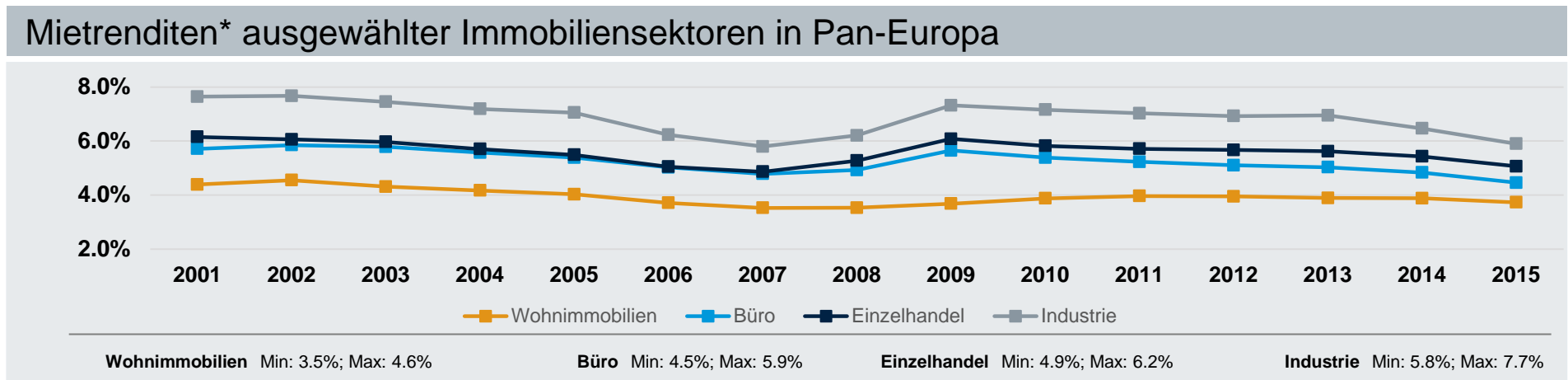
Diversifikation über Sektoren am Beispiel Europa

Renditepotential mit stabilen Cash Flows



Jahresrenditen* ausgewählter Immobiliensektoren in Pan-Europa														
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
9.3%	11.5%	11.9%	14.1%	15.9%	17.2%	10.2%	2.1%	1.5%	9.8%	7.0%	6.1%	8.1%	15.4%	14.2%
9.0%	9.5%	10.1%	13.7%	15.6%	14.6%	8.6%	-5.4%	1.1%	7.0%	7.0%	4.3%	6.2%	9.7%	10.6%
7.4%	7.4%	7.4%	8.0%	10.3%	13.1%	4.6%	-8.7%	-0.4%	6.8%	6.1%	3.9%	5.7%	8.3%	9.1%
6.7%	4.2%	4.0%	6.6%	9.9%	13.1%	3.9%	-10.7%	-1.2%	6.4%	5.8%	2.7%	5.2%	6.6%	9.1%

■ Wohnimmobilien
 ■ Büro
 ■ Einzelhandel
 ■ Industrie



* Währungsgesichert in EUR um für Währungseffekte (z.B. GBP) zu bereinigen.
 Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.
 Quelle: Deutsche Asset Management, Deutsche Bank (Suisse) SA, IPD. Per Dezember 2015.

Diversifikation über Sektoren am Beispiel USA

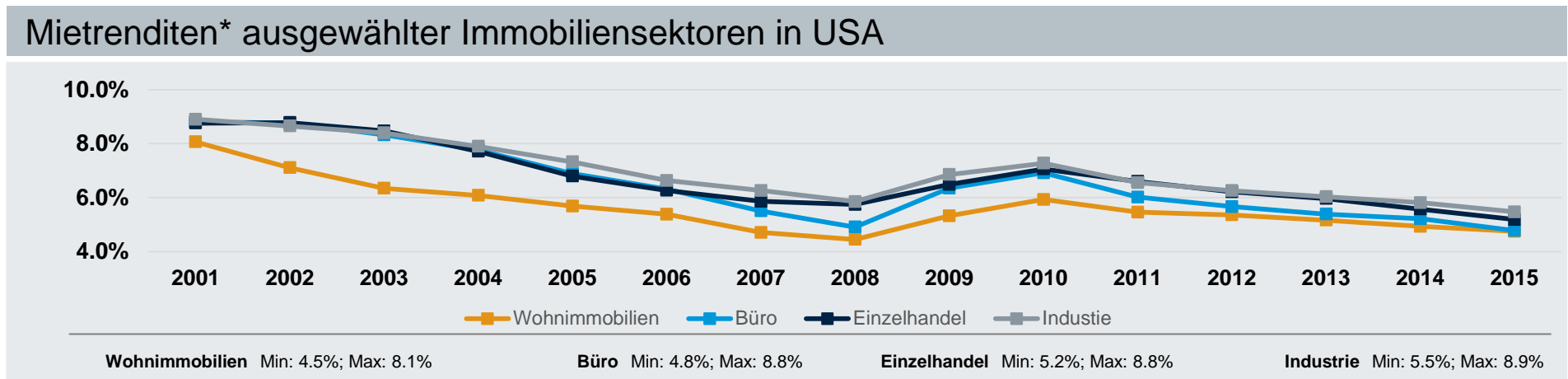
Renditepotential mit stabilen Cash Flows



Jahresrenditen* ausgewählter Immobiliensektoren in USA

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
9.4%	6.7%	17.1%	23.0%	21.2%	19.2%	20.5%	-4.1%	-10.9%	18.2%	15.5%	11.6%	12.9%	13.4%	15.3%
9.3%	2.8%	8.9%	13.0%	20.3%	17.0%	14.9%	-5.8%	-17.5%	12.6%	14.6%	11.2%	12.3%	13.1%	14.9%
6.7%	8.8%	8.2%	12.1%	20.0%	14.6%	13.5%	-7.3%	-17.9%	11.7%	13.8%	10.7%	10.4%	11.5%	12.0%
6.2%	13.7%	5.7%	12.0%	19.5%	13.4%	11.4%	-7.3%	-19.1%	9.4%	13.8%	9.5%	9.9%	10.3%	12.5%

■ Wohnimmobilien
 ■ Büro
 ■ Einzelhandel
 ■ Industrie



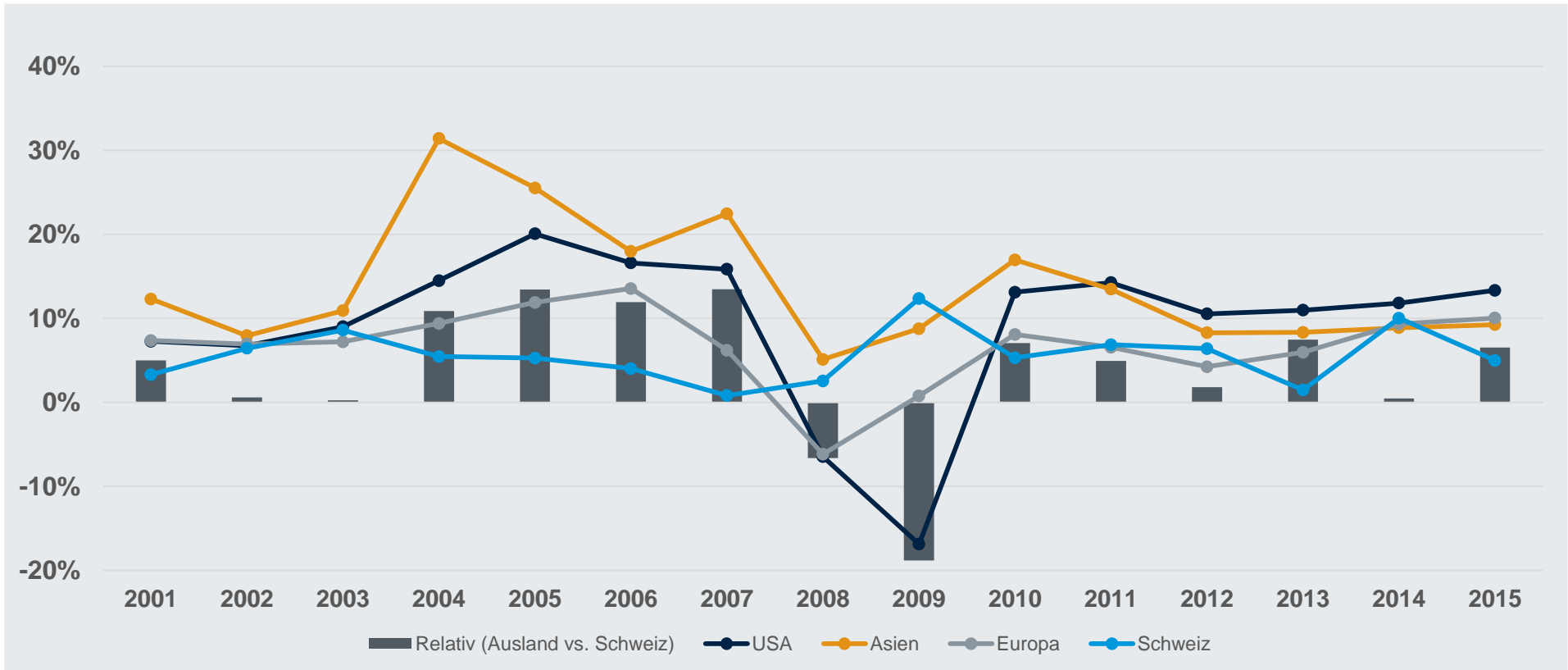
* In lokaler Währung (USD)
 Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.
 Quelle: Deutsche Asset Management, Deutsche Bank (Suisse) SA, NCREIF. Per Dezember 2015.

Diversifikation durch globale Immobilien

Auslandssegment historisch volatiler, aber mit höheren Renditen



Jahresrenditen* ausgewählter Regionen im Vergleich



* in lokaler Währung

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Indizes: USA - NCREIF Property Index, Asien - Deutsche AM Asia Core Index (Details im Anhang); Europa – IPD Pan-European Index; Schweiz – 50% KGAST Immobilien Index, 50% SXI Real Estate Fund Index; Ausland – 50% USA, 30% Europa, 20% Asien

Quelle: Deutsche Asset Management, Deutsche Bank (Suisse) SA, IPD, Bloomberg. Per Ende Januar 2017.

Korrelationsanalyse

Unabhängige Entwicklung auf jährlicher Basis



Korrelationen mit typischen Anlageklassen einer Schweizer Pensionskasse

	MSCI World*	MSCI Emerging Markets	SPI	Barclays Global Agg.*	Swiss Bond Index Gov.	JPM EMBI Core*	50% KGAST; 50% SXI Real Estate Funds Index	Bloomberg Commodity Index*	NCREIF Property Index	IPD Europe	Deutsche AM Asia Core Index
NCREIF Property Index	0.27 (0.19)	0.14 (-0.02)	0.45 (0.25)	-0.24 (-0.30)	-0.12 (-0.24)	-0.22 (-0.19)	-0.16 (-0.43)	-0.13 (0.09)	1.00		
IPD Europe	0.56 (0.44)	0.54 (0.33)	0.61 (0.49)	-0.32 (-0.32)	-0.42 (-0.27)	0.32 (0.16)	0.03 (-0.05)	0.45 (0.32)	0.42 (0.82)	1.00	
Deutsche AM Asia Core Index	0.27	0.25	0.48	-0.30	-0.21	-0.24	-0.22	-0.10	0.95	0.44	1.00
Immobilien Ausland Portfolio ¹	0.37 (0.28)	0.28 (0.13)	0.55 (0.39)	-0.30 (-0.33)	-0.22 (-0.26)	-0.13 (-0.16)	-0.15 (-0.33)	0.00 (0.08)	-	-	-

Die obere Zahl einer Reihe bezieht sich auf die Korrelation in Schweizer Franken. Zahlen in Klammern beziehen sich auf die Korrelationen mit Immobilienindizes in lokaler Währung. Dies kann bei Korrelationen als Proxy für eine Währungssicherung gesehen werden.



Tiefe Korrelationen zu traditionellen und alternativen Anlageklassen Schweizer Pensionskassen

* Währungsgesichert in CHF

¹ 50% NCREIF, 30% IPD Europe, 20% Deutsche AM Asia Core Index. Im Immobilienportfolio in lokaler Währung bleibt Asien in CHF denominiert, da eine Währungsabsicherung hier unüblich ist.

Die Korrelationsmatrix beruht auf Kalenderjahrenditen von 2002-2015.

Quelle: Deutsche Asset Management, Deutsche Bank (Suisse) SA, IPD, NCREIF, Bloomberg. Per Ende Dezember 2016.



02

Global Real Estate Outlook

Makro Rahmenbedingungen

Übersicht der Prognosen



Prognosen Zusammenfassung

GDP Wachstum (%)

	2016A	2017F	2018F	Consensus 2017 (BBG)
U.S.*	1.9	2.2	2.4	2.3 (2.1)
EUZ	1.7	1.5 (1.3)	1.4	1.5 (1.3)
U.K.	1.8	1.6 (1.1)	1.3	1.5 (0.9)
Japan	1.0	1.1 (0.7)	1.6	1.1 (0.8)
China	6.7	6.3	6.3	6.5 (6.4)

CPI Inflation (%)

	2016A	2017F	2018F	Consensus 2017 (BBG)
U.S.*	1.7	1.9	2.0	2.4 (1.7)
EUZ	0.2	1.7(1.6)	1.5	1.5
U.K.	0.7	2.5	2.5	2.5
Japan	-0.1	0.7	1.0	0.6
China	2.0	2.4	2.5	2.3 (2.2)

Handelsdefizit/-überschuss (% GDP)

	2016A	2017F	2018F	Consensus 2017(BBG)
U.S.	-2.8	-2.9	-3.1	-2.8 (-2.6)
EUZ	3.2	2.9	2.7	3.0 (2.8)
U.K.	-4.7	-4.5	-3.5	-4.0 (-4.1)
Japan	3.8	3.2	3.2	3.7 (3.6)
China	1.9	2.2	2.4	2.1

Haushaltsdefizit (% GDP)

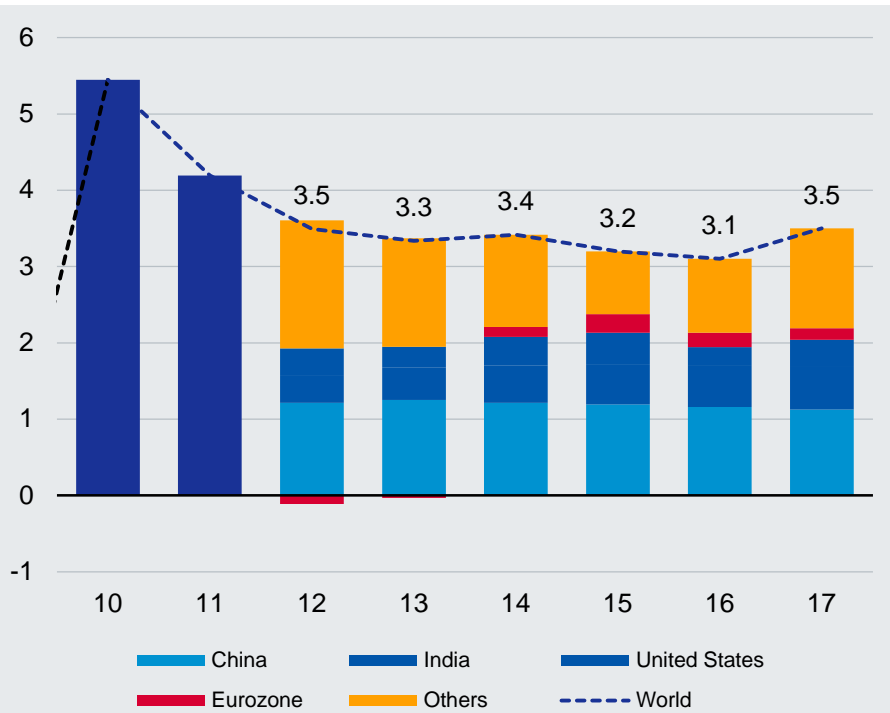
	2016A	2017F	2018F	Consensus 2017 (BBG)
U.S.	-3.1	-3.3 (-3.5)	-3.6	-3.2
EUZ	-1.9	-1.6	-1.6	-1.7
U.K.	-3.0	-3.5	-3.6	-3.3
Japan	-5.7	-5.2	-5.0	-5.0
China	-3.2e	-3.4	-3.2	-3.5

Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass Anlageziele erreicht oder Ertragserwartungen erfüllt werden.

Makro Ausblick: Wachstum 2017 – vergleichbar mit 2016, 2015, 2014...



Globales GDP Wachstum¹ (yoy, in %)



Regionaler Ausblick

GDP Wachstum 2017 ¹	+	-
+1.3%	Kern Europa robust	Brexit, Politik (Wahlen)
+2.2%	Stabilisierung des Ölpreises	Höhepunkt der Profitabilität erreicht
+7.8%	Steuerreform & Inflation	Geringer Investitionsausgaben
+6.3%	Makroökonomische Anreize	Wachsende Verschuldung
+3.5%	Chance Wirtschaftliche und steuerliche Anreize	Risk Inflation



Gleichbleibendes Wachstum seit sechs Jahren – niedrig & langsam

(1) Deutsche AM Prognosen Stand per Q1 2017 / GDP Prognose für 2016/2017 / GDP Beitrag basierend auf PPP (IMF)

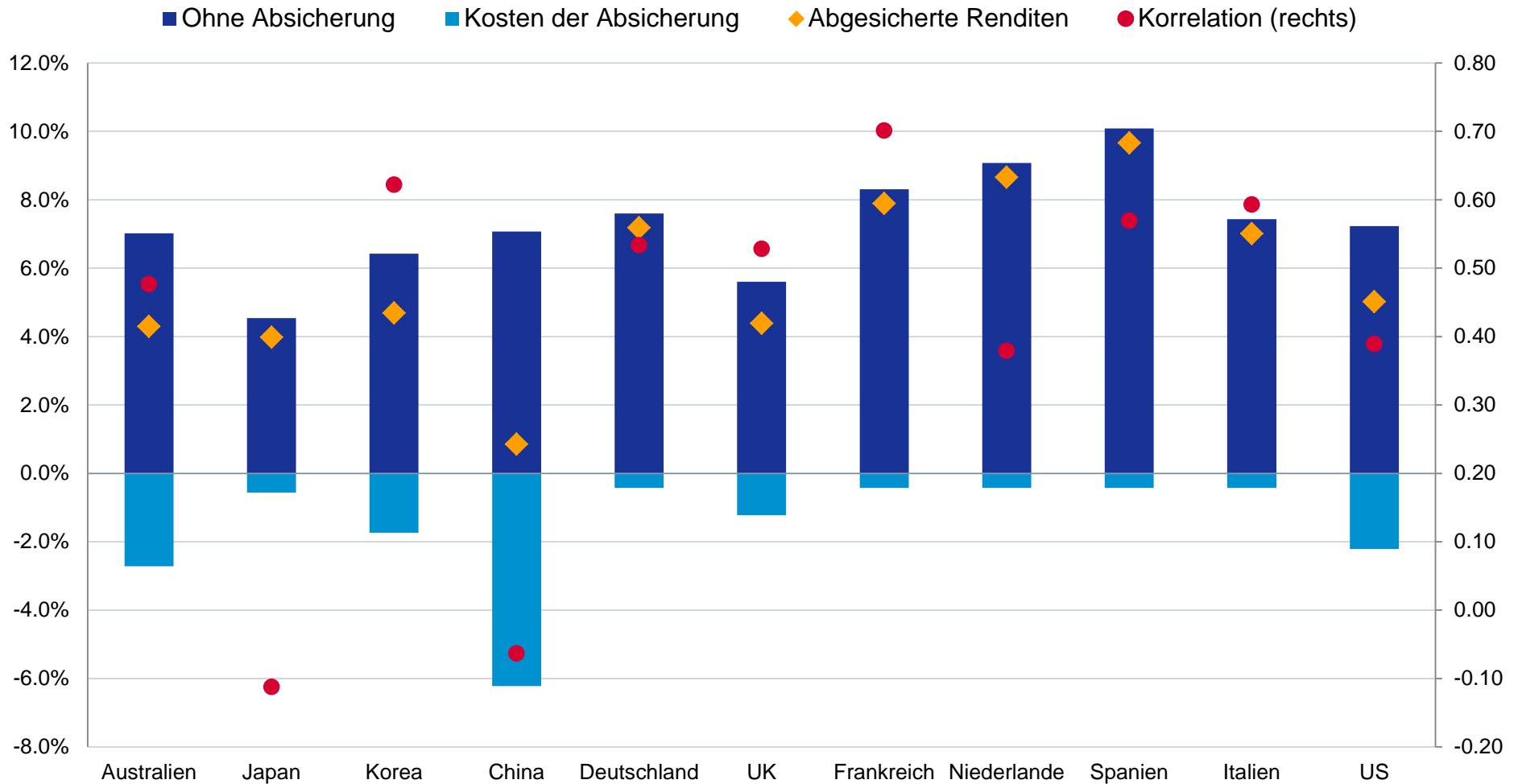
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind nicht notwendigerweise ein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass Anlageziele erreicht oder Ertragserwartungen erfüllt werden.

Quelle: IMF, Bloomberg Finance L.P., Deutsche Asset Management Investment GmbH; Stand: Q1 2017

Globale Renditeerwartung für CHF-Investoren



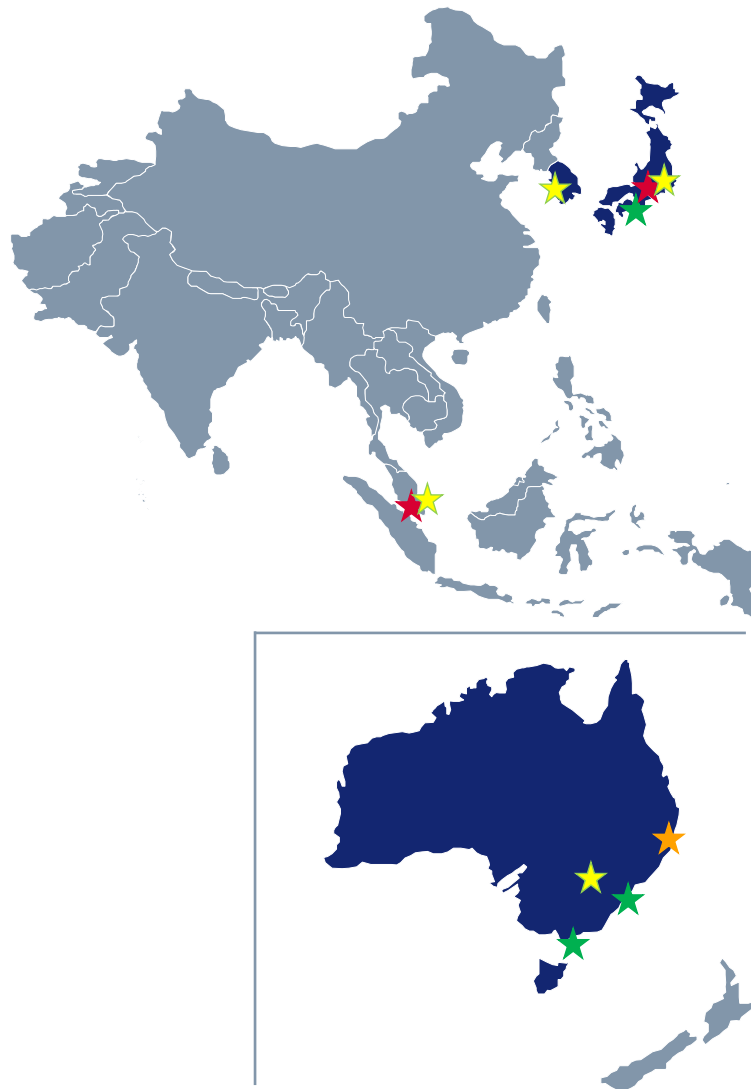
Prognostizierte Renditen 2017-2019



Quelle: Deutsche Asset Management. Stand: März 2017. Total Returns für jedes Land basierend auf gleichgewichteten Sektor-Renditen.

Investmentthemen Asien-Pazifik

Diversifizierte Märkte bieten gute Performance Chancen



Markterwartungen

- Wir erwarten Gesamtrenditen von 5.8% bis 8.1%
- Unterschiedliche Bedingungen über Länder- und Immobiliensektoren
- Höchste Erwartungen bei Logistik (7-9%, Australien, S. Korea)
- Grosse Unterschiede bei Büroimmobilien (+Australien & S. Korea; - Singapur & Hong Kong)

Hauptinvestitionsziele ★

- Zentrale Bürostandorte in Osaka, Sydney und Melbourne
- Einzelhandel und Nahversorgungszentren in Osaka, Sydney und Melbourne

Fokus auf Cash Flows ★

- Hochwertige Logistikobjekte in zentralen Lagen in Japan, Korea, Singapur und Australien

Markterholung erwartet ★

- Büro in Brisbane

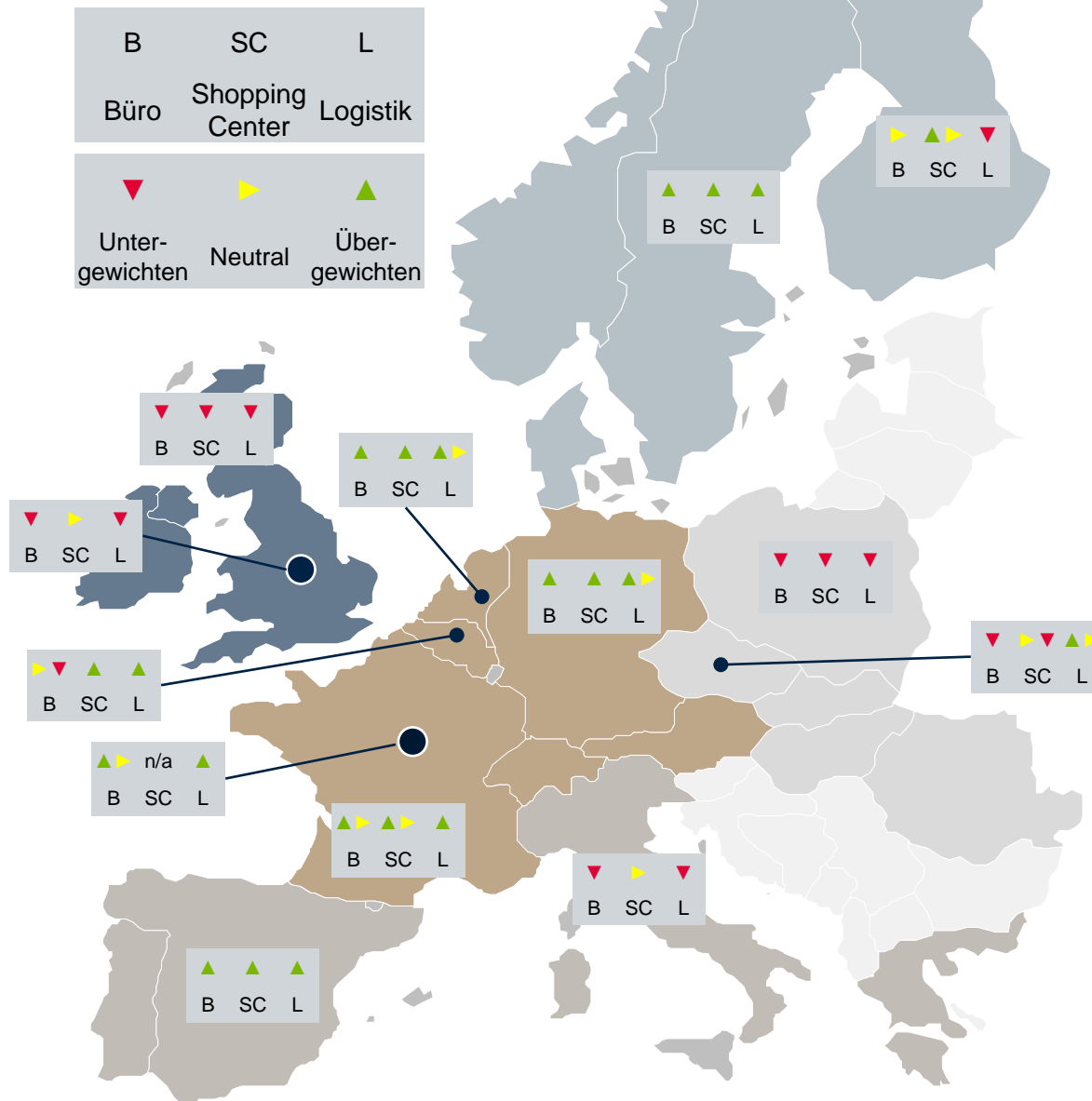
Mittelfristige Investitionsziele ★

- Büro Singapur
- Büro Tokio

Zu illustrativen Zwecken. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass Anlageziele erreicht oder Ertrags Erwartungen erfüllt werden.

Quelle: Deutsche Asset Management, Stand Februar 2017.

Investmentthemen Europa



Markterwartungen

- Wir erwarten Gesamtrenditen von 5.2% (Büro) bis 7.6% (Logistik)
- Grössere Unterschiede erwartet zwischen einzelnen Ländern: Spanien stark, Zentral-London schwach
- Fallende Leerstände führen höherem Mietwachstum bei Logistik
- Begrenzte globale Nachfrage nach Grossbritannien und Schweiz durch niedrige erwartete Rendite

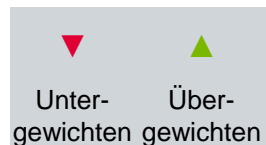
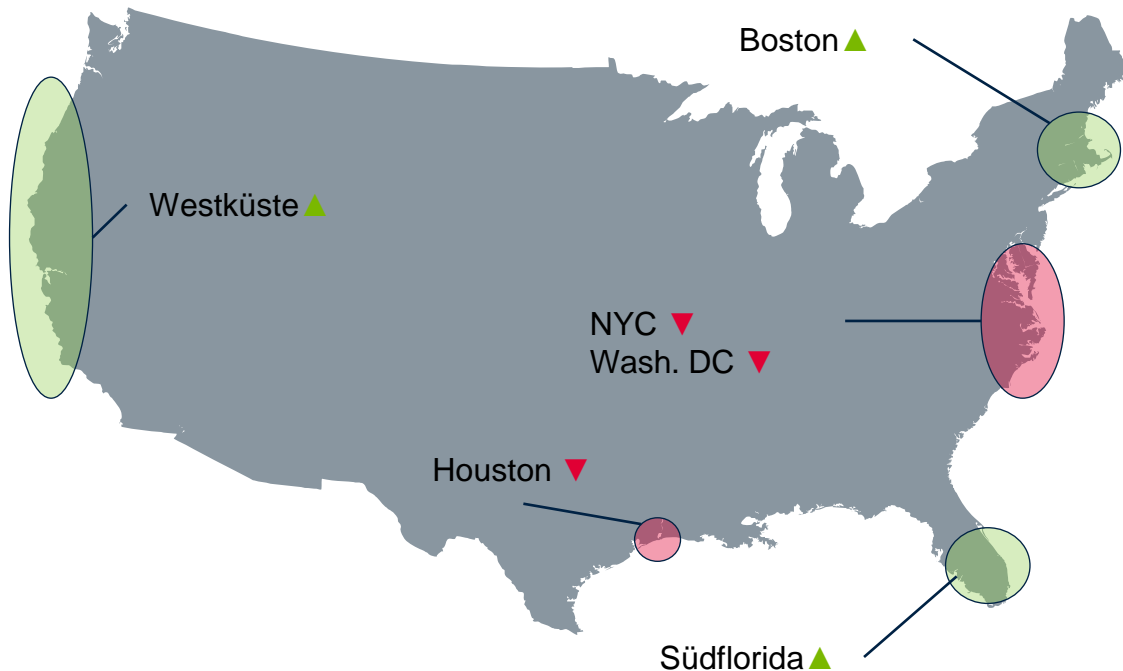
Hauptinvestitionsziele

- Logistik aufgrund von hohen Yields, stabilen Renditen und Nachfrage nach innovativen Vertriebsformen
- Shopping Center in Frankreich, Norwegen und den Niederlanden
- Haupteinkaufstrassen in Spanien, Irland & Amsterdam

Zu illustrativen Zwecken. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass Anlageziele erreicht oder Ertrags Erwartungen erfüllt werden.

Quelle: Deutsche Asset Management, Stand Februar 2017.

Investmentthemen USA



Markterwartungen

- Wir erwarten Gesamtrenditen von 5,5% bis 6% über die nächsten 5 Jahre.
- Der NOI-Wachstum für die nächsten zwei Jahre ist als überdurchschnittlich prognostiziert.
- Kapitalmärkte beherbergen aufgrund steigender Zinsen ein Risiko, die Grundlagen sind aber aufgrund des erwarteten Wirtschaftswachstums stabil.

Hauptinvestitionsziele

- Logistik aufgrund von hohen Yields, stabilen Renditen und Nachfrage nach innovativen Vertriebsformen
- Büro generell untergewichten, Akquisition selektiv in bestimmten Märkten mit geringem Risiko für Neulächen
- Untergewichtung für Apartments, da die Nachfrage mit dem Angebot nicht mehr Schritthält.
- Einzelhandel und Shopping Center: Neutral. Fokus auf dominante Center oder High-Street Einzelhandel

Zu illustrativen Zwecken. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass Anlageziele erreicht oder Ertragserwartungen erfüllt werden.
Quelle: Deutsche Asset Management, Stand Februar 2017



Eine Beimischung von ausländischen Direktimmobilien



diversifiziert ein Schweizer Immobilienportfolio nach Sektoren



macht unabhängiger von der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts



ist ökonomisch sinnvoll (Reduktion «home bias»)



erhöht die erwartete Rendite des Immobilienportfolios