

[Europäischer Immobilienmarkt

Oktober 2008

Der europäische Investmentmarkt

Die wichtigsten Trends 2008/2009



▪ Einzelhandelsimmobilien:

- Stimmung europäischer Konsumenten und Einzelhändler hat sich deutlich abgekühlt
- Europaweit sind derzeit viele Shopping Center in Planung, mit Schwerpunkt in Ost- und Südeuropa, allerdings könnten einige Projekte auf Grund der Marktsituation verschoben oder gar verworfen werden
- Europäisches Einzelhandelstransaktionsvolumen wird sich voraussichtlich im 2. Halbjahr 2008 abschwächen
- Trotz steigendem Flächenangebot wird ein geringes Mietpreiswachstum erwartet (mit regionalen Unterschieden)

▪ Logistikimmobilien:

- Abschwächende Konjunktur und starker Wettbewerb bedingen erhöhte Preissensibilität bei der Anmietung von Logistikflächen
- Steigendes Renditeniveau stabilisiert sich voraussichtlich bis 2010 auf hohem Niveau

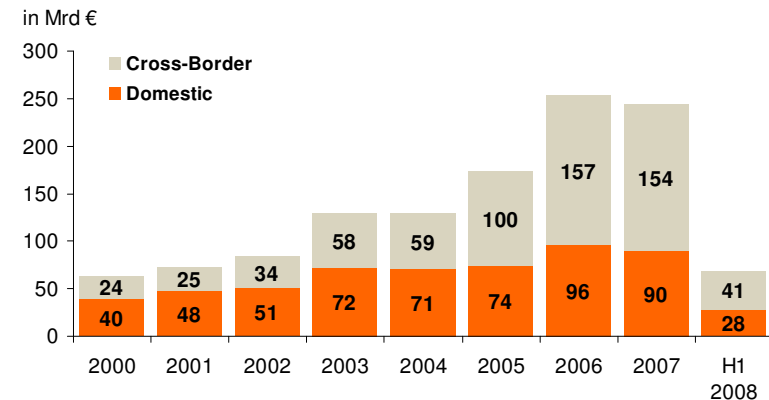
Der europäische Investmentmarkt

Transaktionsvolumina rückläufig



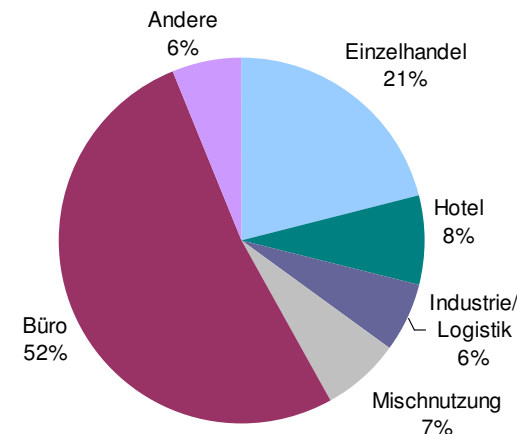
- Das Transaktionsvolumen auf dem europäischen Immobilienmarkt ist seit 2000 kontinuierlich gestiegen, mit leichtem Rückgang in 2007
- Deutlicher Rückgang im ersten Halbjahr 2008 (um -44% im Jahresvergleich)
- Cross-Border Transaktionen mit größtem Anteil (ca. 60% des gesamten Transaktionsvolumens im 1. HJ)
- Büroimmobilien nach wie vor im Fokus der Investoren
- Im 2. Halbjahr 2007 Verlagerung der Investitionen von Büro- auf Einzelhandelsimmobilien, bedingt durch die Verunsicherung auf den Finanzmärkten und den damit verbundenen Mietpreisprognosen für den Bürosektor

Immobilientransaktionen in Europa



Quelle: JLL, AXA REIM, Sommer 2008

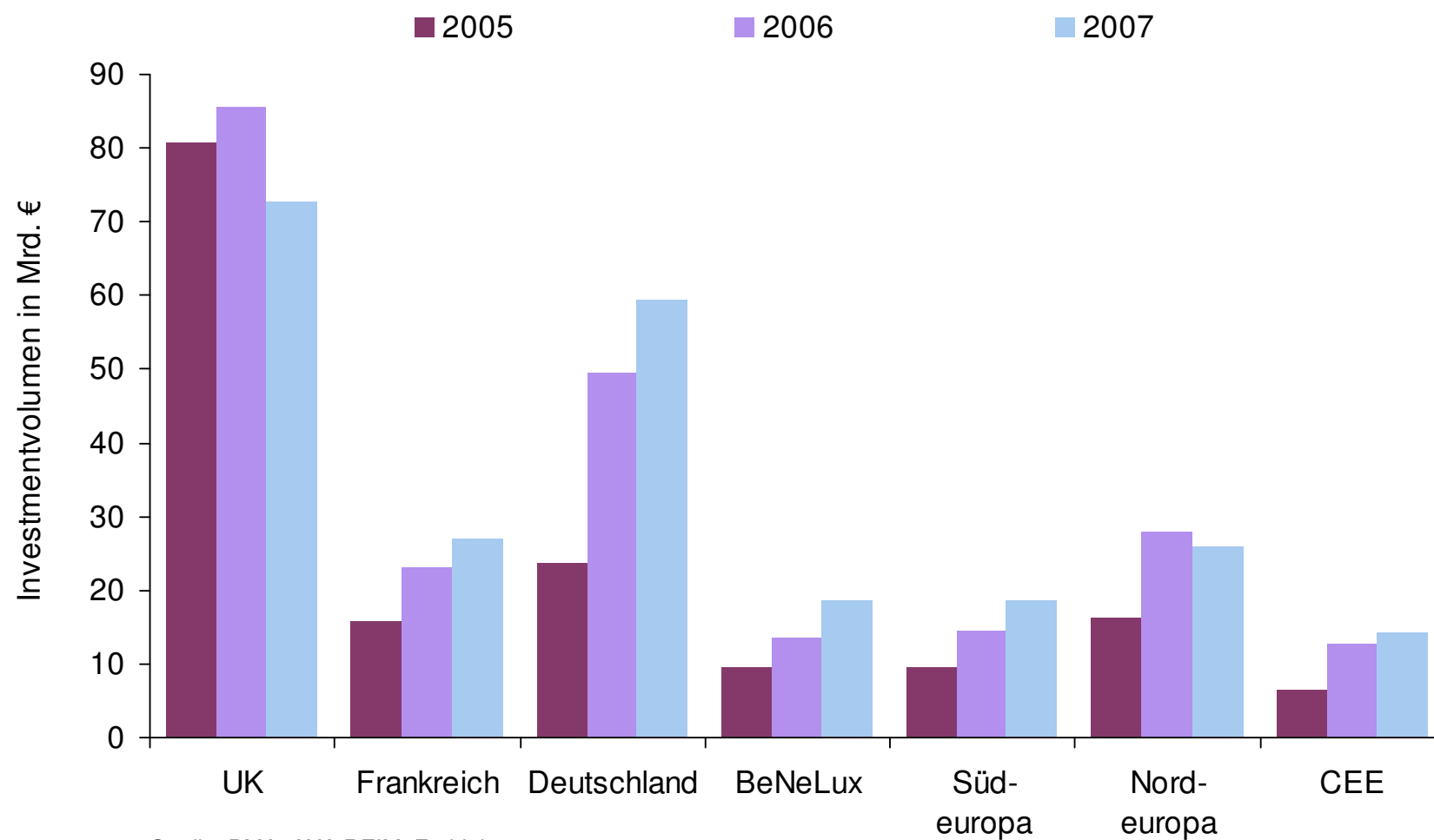
Immobilientransaktionen nach Nutzungsart



Quelle: JLL, AXA REIM, Frühjahr 2008

Der europäische Investmentmarkt

Immobilientransaktionen nach Ländern



Quelle: PMA, AXA REIM, Frühjahr 2008

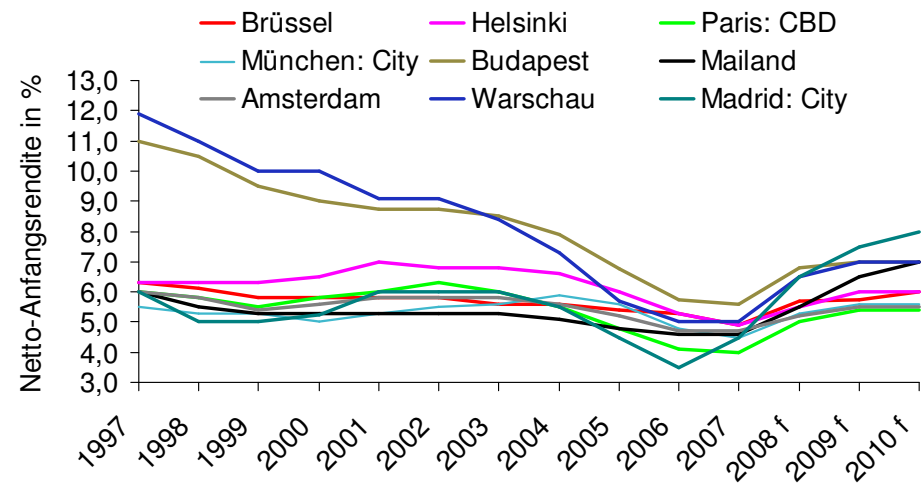
Der europäische Investmentmarkt

Nettoanfangsrenditen Büroimmobilien



- Die stark erhöhte Nachfrage hat vor allem in 2005 und 2006 in nahezu allen europäischen Märkten zu deutlichen Renditerückgängen (=steigende Kaufpreise) geführt.
- Trotz des zu erwartenden Anstiegs der Spitzenrendite ab Ende 2007, bleibt das Niveau an allen Standorten auf einem relativ niedrigen Niveau (verglichen mit den vergangenen 10 Jahren)

Büromarkt: Netto-Anfangsrenditen in Europa (%)



Quellen: PMA, AXA REIM, Cushman&Wakefield, Frühjahr/Sommer 2008

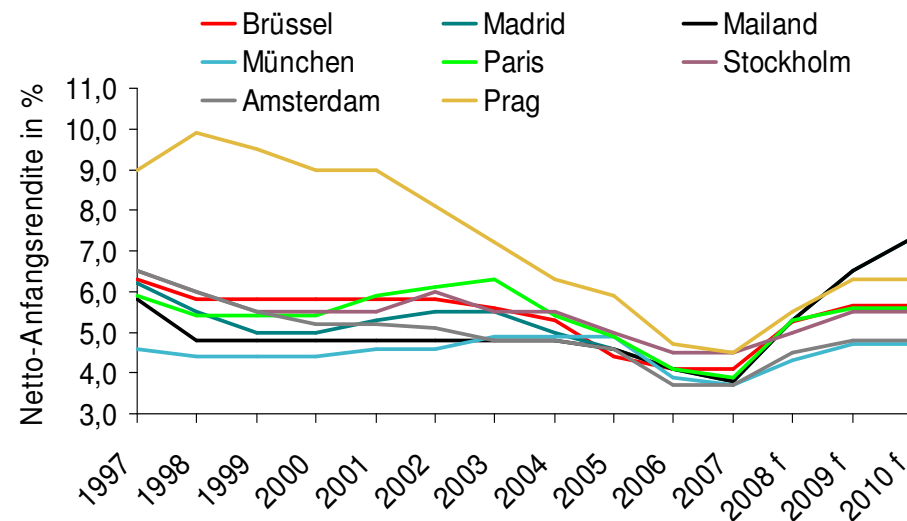
Der europäische Investmentmarkt

Nettoanfangsrenditen Einzelhandelsimmobilien



- Nach einem deutlichen Rückgang zwischen den Jahren 2003 und 2006/2007 wird bei den Spitzenrenditen im Einzelhandelsbereich ab 2008 ebenfalls ein Ansteigen erwartet
- Durch den deutlichen Rückgang der Rendite in osteuropäischen Ländern mit einer Annäherung an das westeuropäische Niveau, wird hier langfristig mit einer deutlicheren Preiskorrektur gerechnet

Einzelhandel: Netto-Anfangsrenditen in Europa (%)



Quellen: PMA, AXA REIM, Frühjahr/Sommer 2008

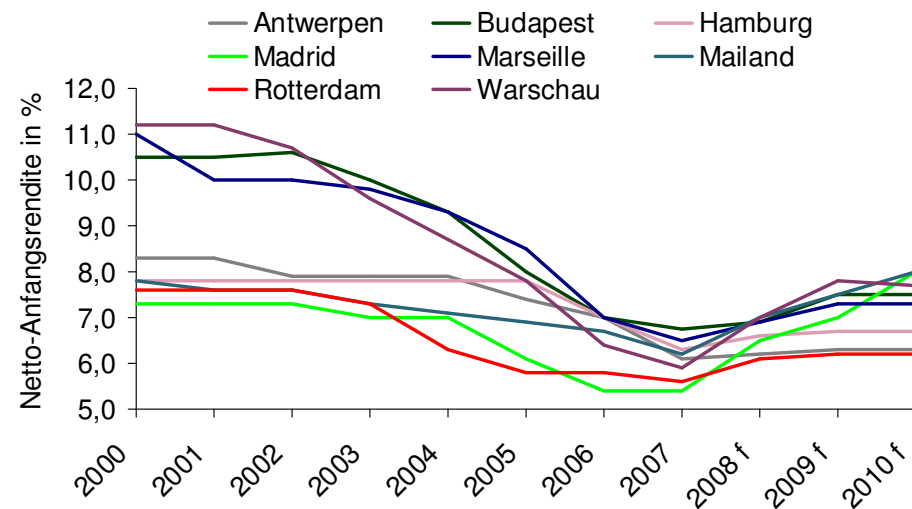
Der europäische Investmentmarkt

Nettoanfangsrenditen Logistikimmobilien



- Durch die nach wie vor anhaltend starke Nachfrage nach Logistikimmobilien, erreichten die Renditen am Jahresende 2007 einen neuen Tiefstand
- Steigendes Renditeniveau ab 2008
- Höchste Steigerungen in den osteuropäischen Ländern
- Dennoch bleibt das Renditeniveau generell auf einem verhältnismäßig niedrigen Level

Logistik: Netto-Anfangsrenditen in Europa (%)



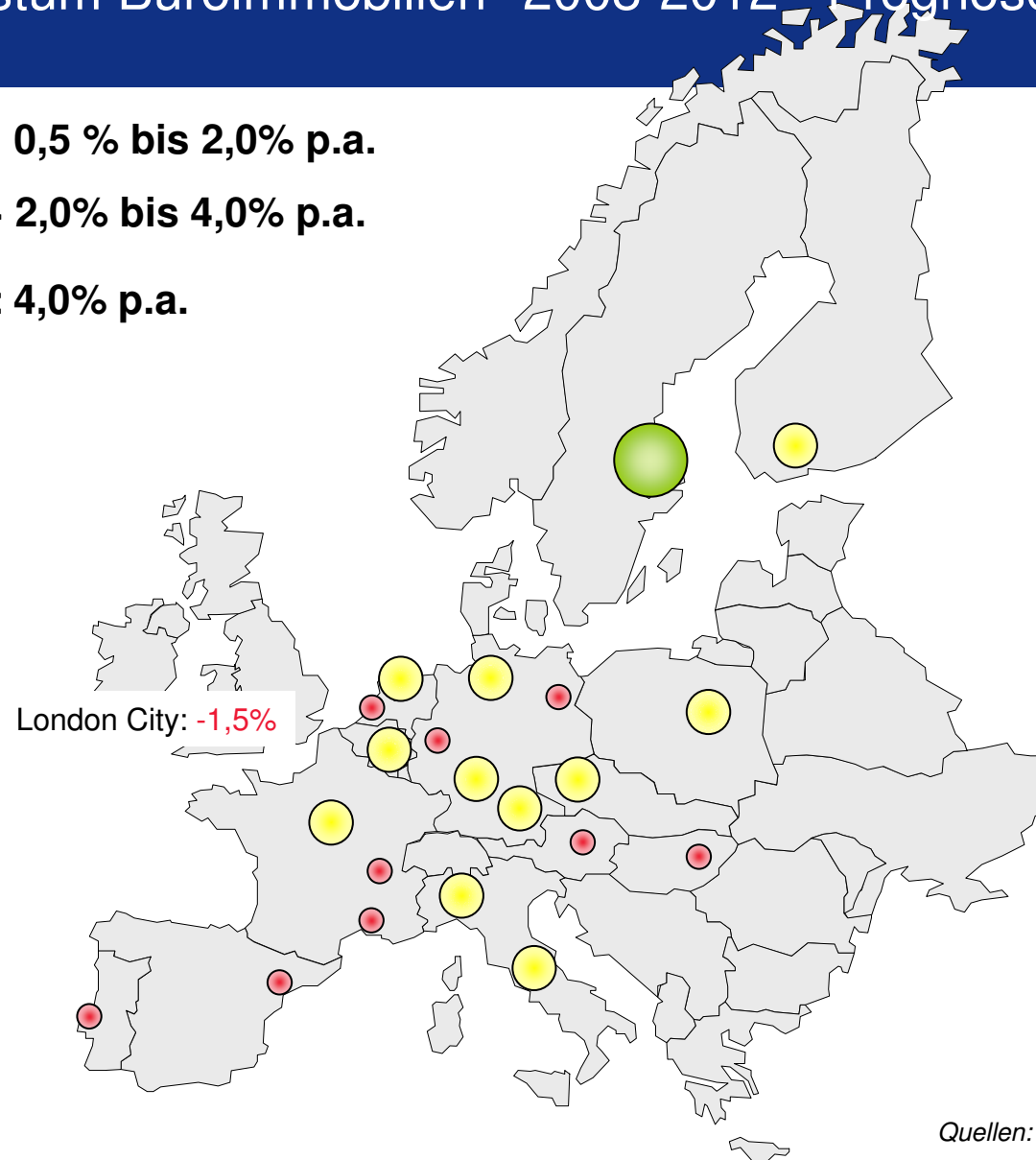
Quellen: PMA, AXA REIM, Frühjahr/Sommer 2008

Europäische Büroimmobilienmärkte

Mietwachstum Büroimmobilien* 2008-2012 - Prognose



- 0,5 % bis 2,0% p.a.
- > 2,0% bis 4,0% p.a.
- ≥ 4,0% p.a.



* nominal

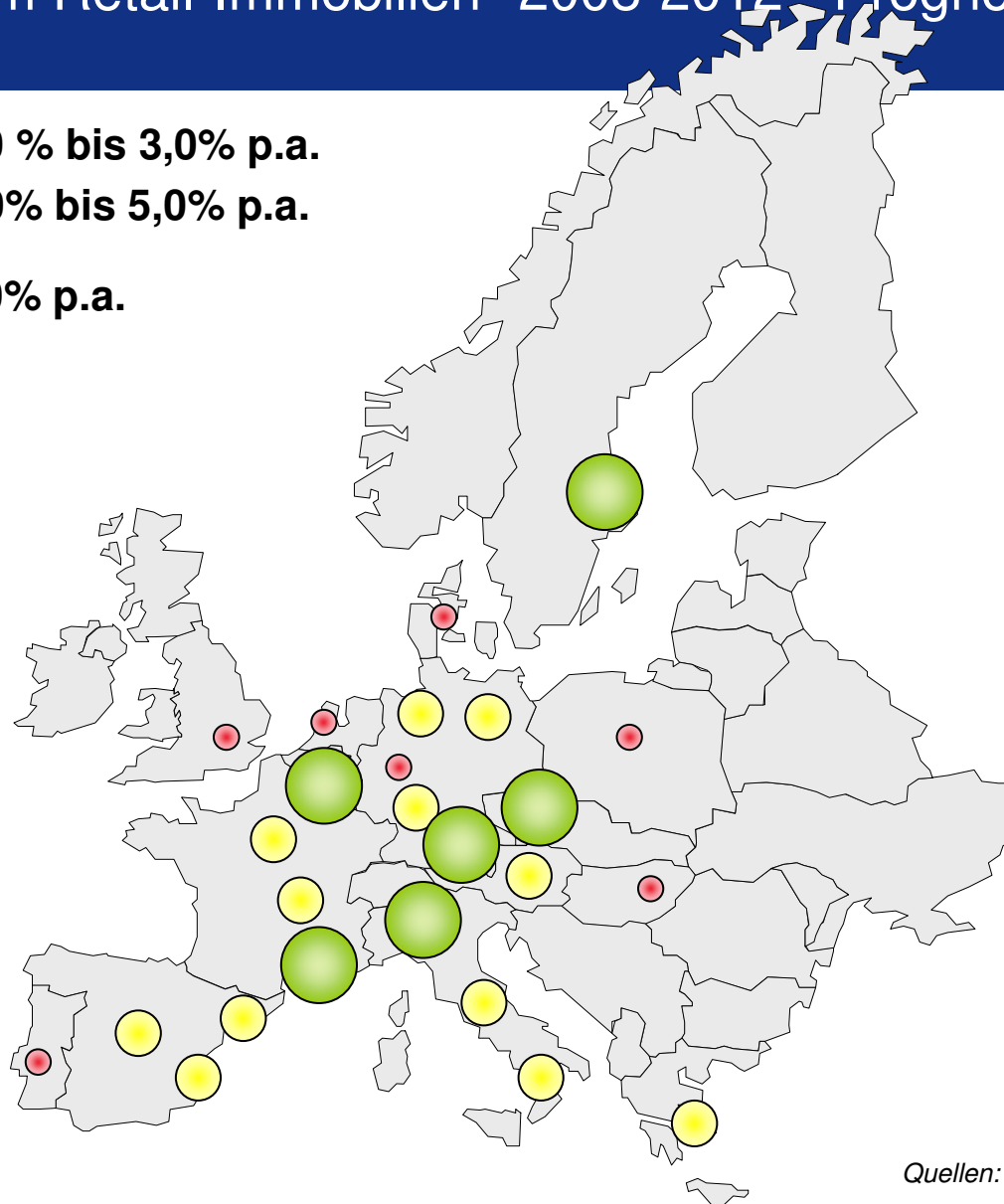
Quellen: PMA, AXA REIM, Frühjahr 2008

Europäische Einzelhandelsimmobilienmärkte

Mietwachstum Retail-Immobilien* 2008-2012 - Prognose



- 1,0 % bis 3,0% p.a.
- > 3,0% bis 5,0% p.a.
- ≥ 5,0% p.a.



* nominal, 1a-Lagen

Quellen: PMA, AXA REIM, Frühjahr 2008

Die vorliegenden Marketinginformationen enthalten kein Vertragsangebot und stellen keine Anlageberatung bzw. Anlageempfehlung durch AXA Investment Managers Deutschland GmbH /AXA Asset Managers Deutschland GmbH dar. Sie sollen lediglich Ihre selbständige Anlageentscheidung erleichtern. Diese Informationen können eine anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Sofern Sie eine Anlageberatung oder eine Aufklärung über die mit dem Erwerb von Anteilen an Investmentfonds, mit einer Anlage verbundenen Risiken oder über die steuerliche Behandlung der Investmentfonds wünschen, bitten wir Sie, sich mit Ihrem Finanz- bzw. Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Performanceergebnisse der Vergangenheit bieten keine Gewähr und sind kein Indikator für zukünftige Anlageergebnisse oder Entwicklungen eines Investmentfonds. Wert und Rendite einer Anlage in Fonds können steigen und fallen und werden nicht garantiert. Anleger können gegebenenfalls weniger als das Investierte ausgezahlt bekommen und sogar einen Totalverlust erleiden. Auch Wechselkursschwankungen können den Wert Ihrer Anlage beeinflussen. Die Informationen dieses Fondsreports werden laufend geprüft und aktualisiert. Dennoch kann es zu unbeabsichtigten fehlerhaften Darstellungen kommen. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann damit nicht übernommen werden. Ein Kauf von Investmentanteilsscheinen erfolgt ausschließlich auf Basis des Verkaufsprospektes und den darin enthaltenen Informationen. Es ist nicht gestattet, von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen abzugeben. Von solchen abweichenden Auskünften oder Erklärungen distanzieren wir uns inhaltlich hiermit ausdrücklich, insbesondere in Bezug auf abweichende Auskünfte und Erklärungen der von uns in diesem Fondsreport - einschließlich Disclaimer- genannten Vertriebspartnern und Informationsstellen.