



One Firm Worldwide™



## **Global Real Estate: Public and Private**

**February 2007**

***Immobilier Global: Public et Privé***

***Février 2007***

# Global Real Estate Universe

## *L'Univers de l'Immobilier Global*

Listed Real Estate  
\$1.5 trillion

*Immobilier coté*  
*\$1.5 billion*

Institutional Investments  
\$7.9 trillion

*Investissements Institutionnels*  
*\$7.9 billions*

All Commercial Real Estate  
\$22 trillion

*Tout Immobilier Commercial*  
*\$22 billions*

Sources: EPRA/NAREIT, LaSalle Investment Management



# Why Real Estate? Why Global?

## *Pourquoi l'immobilier? Pourquoi global?*

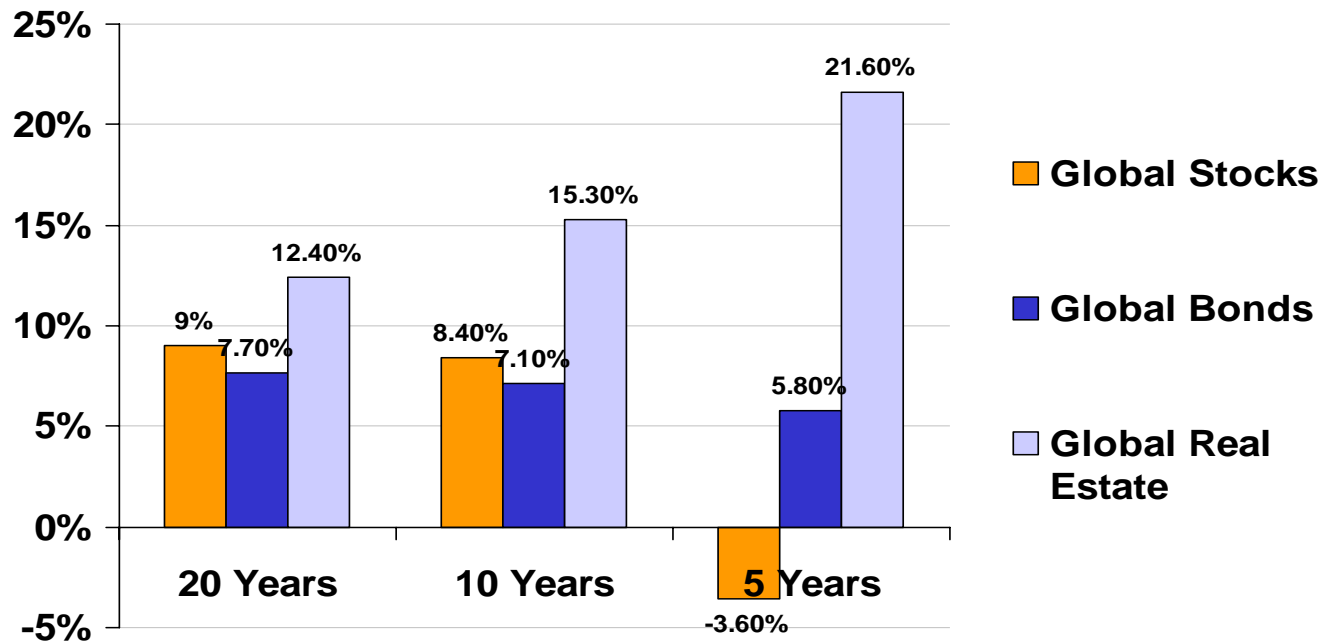
- Real Estate has outperformed other asset classes
- Diversification with low correlation reduces risk and increases returns
- Emerging markets bring exposure to
  - Growing economies
  - Better demographics
  - Potential cap rate compression as transparency increases

- 
- *L'immobilier a surpassé les autres catégories d'actifs*
  - *La diversification avec la faible corrélation réduit le risque et augmente les retours*
  - *Les marchés émergents apportent une exposition à*
    - *Des économies croissantes*
    - *Une meilleure démographie*
    - *Une compression potentielle du taux de capitalisation avec l'augmentation de la transparence*

# Strong Performance Relative to Other Asset Classes

*Fortes performances relativement aux autres catégories d'actifs*

(Through June 2005)

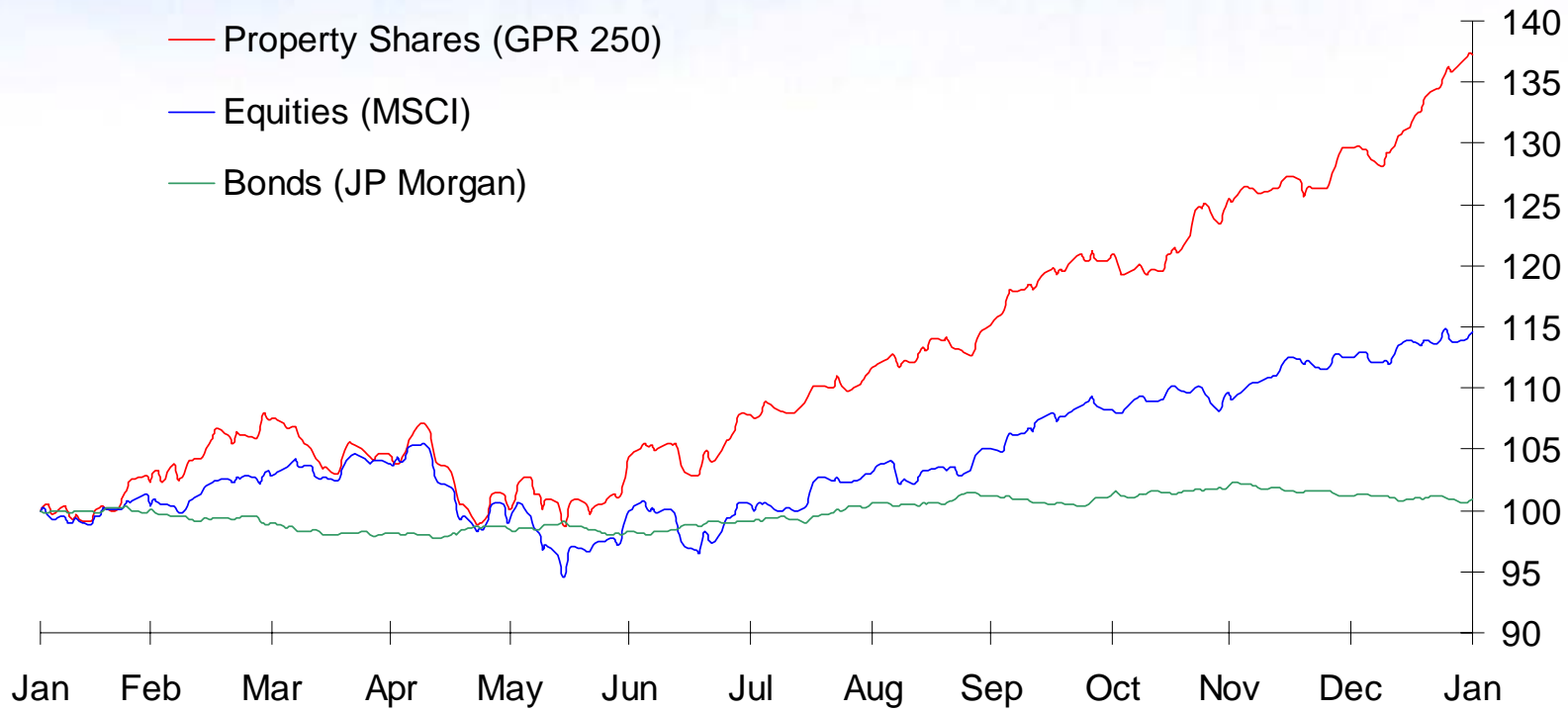


Source: GPR Index, UBS Global Property Investors Index, MSCI Global Equity, JP Morgan Global Bond Index, in Local Currencies; Reproduced from "Real Estate Diversification on a Global Scale" by Todd A. Canter



# Continued Strong Relative Performance in 2006

*Forte performance relative continue en 2006*



Source: Global Property Research



# Low Correlations: Better Returns with Less Risk

*Faibles corrélations : Améliorer les retours avec moins de risque*

## Real estate returns show low correlations across and within regions

	Europe	Asia Pacific	North America
Europe	1.00	0.42	0.36
Asia Pacific	0.42	1.00	0.31
North America	0.36	0.31	1.00
	Australia	U.K.	U.S.
Cont. Europe	0.37	0.51	0.25
Canada	0.13	0.15	0.38
Japan	0.10	0.15	0.18
Hong Kong	0.24	0.27	0.23
U.S.	0.25	0.35	1.00

Source: EPRA/NAREIT Global Real Estate Index; Calculations use monthly Local Currency returns for the period January 1990-December 2004; Reproduced from "Real Estate Diversification on a Global Scale" by Todd A. Canter

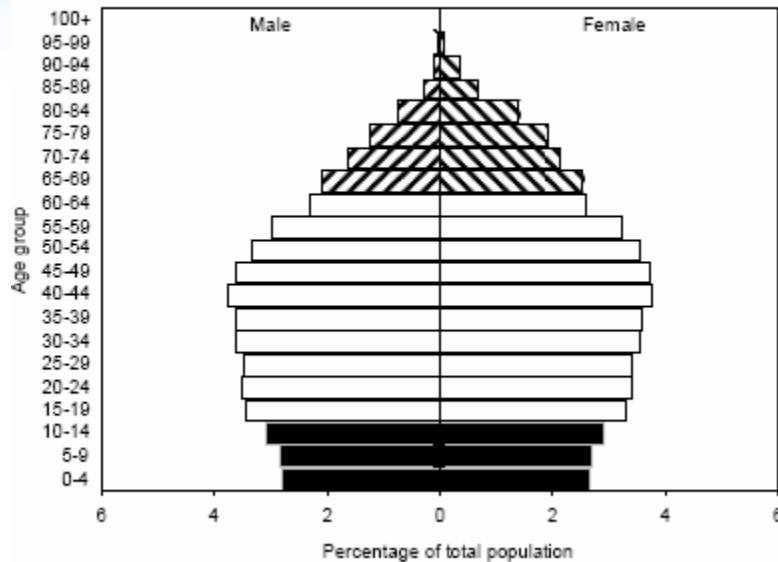




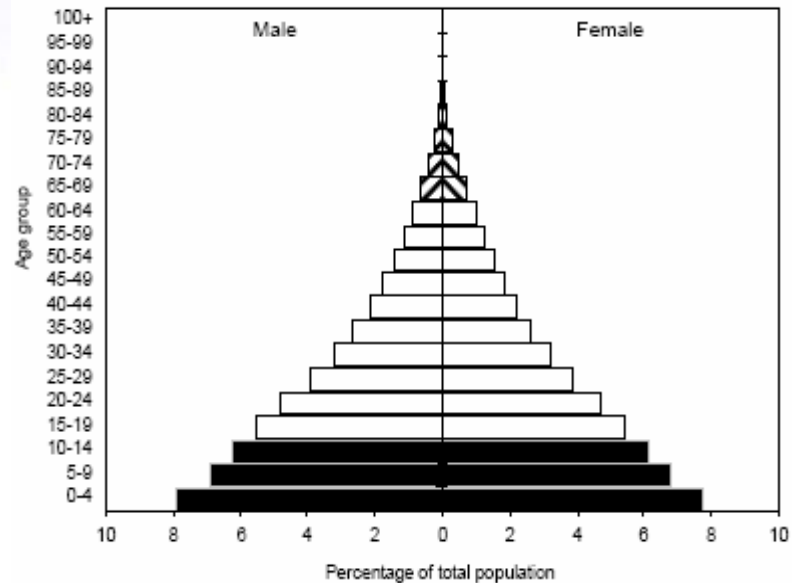
# Demographics Can Drive Real Estate Growth

*La démographie peut conduire la croissance immobilière*

*A. More developed regions*



*B. Least developed countries*



Source: World Population Prospects: The 2004 Revision of the Analytical Report, Prepared by the United Nations

Population pyramids

*Pyramides de population* **JONES DAY**

# Listed Property Companies (REITs, LPTs)

## *Sociétés immobilières cotées (REITs, LPTs)*

- Listed property companies can be REITs, LPTs or regular corporations
- REITs can be publicly listed or private
- REITs have one level of income taxation; and generally require minimum distributions
- US REITS since 1960; and Australian LPTs since 1970s
- REIT laws in place or under consideration in over two dozen countries
- UK and German REIT laws expected soon

- 
- *Les sociétés immobilières cotées peuvent être REITs, LPTs ou sociétés classiques*
  - *REITs peuvent être publiques ou privées*
  - *REITs n'ont qu'un niveau d'imposition de revenu; et exigent généralement des distributions minimales*
  - *Les US REITS depuis 1960; et LPTs australiens depuis les années 70*
  - *Législation sur des REIT en place ou à l'étude dans plus de deux douzaines de pays*
  - *Législation britanniques et allemandes de REIT prévues bientôt*



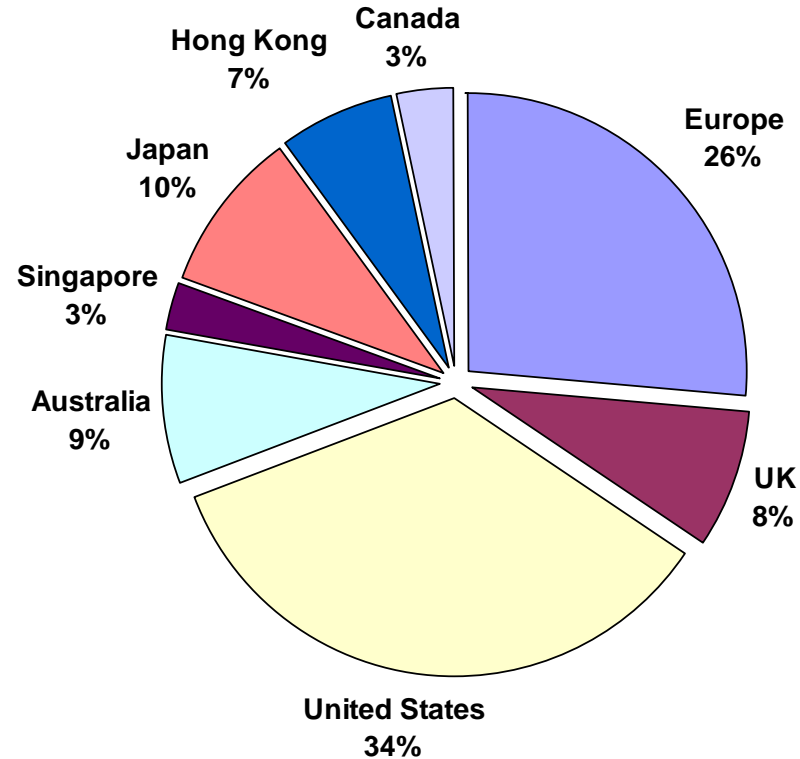


# Listed Property Companies

## *Sociétés immobilières cotées*

(% total global market cap)

(% de la capitalisation globale totale du marché)



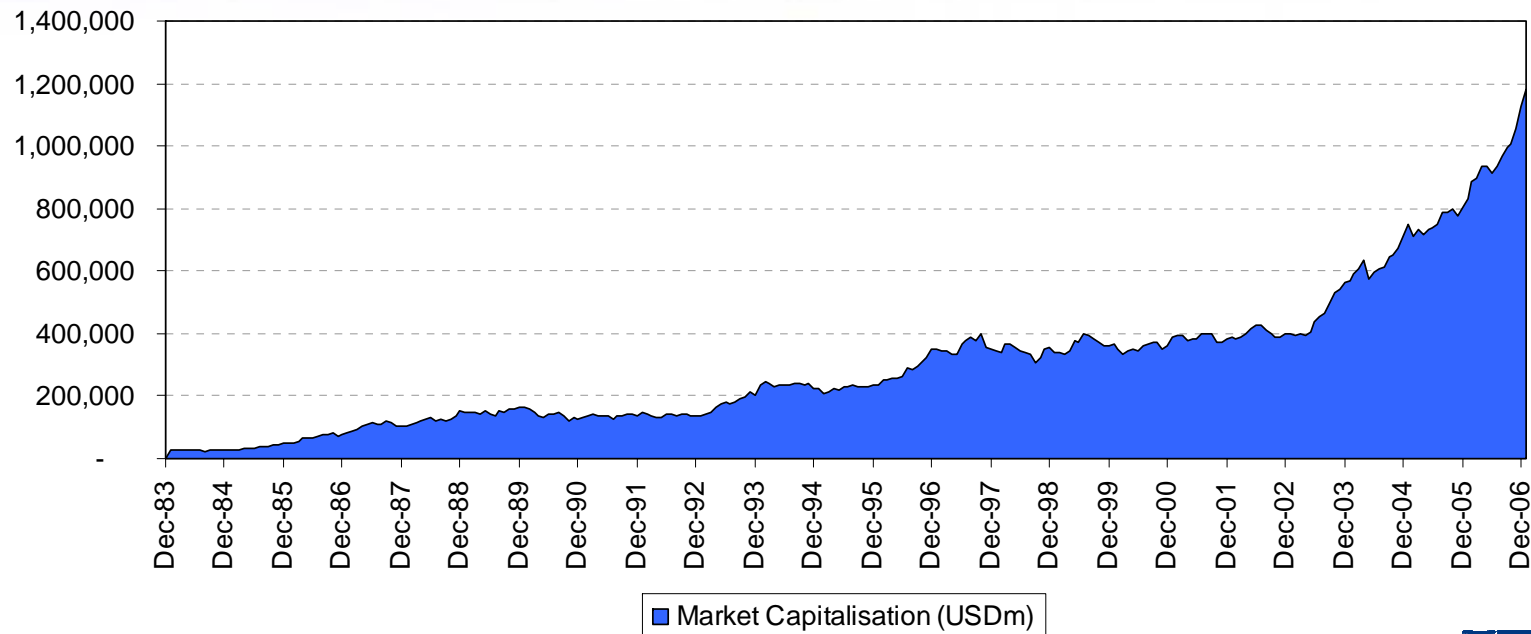
Source: FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index



# Growth of the Global Real Estate Securities Market

## *Croissance du marché global des titres immobiliers*

Growth of Global Property Securities Market



Source: Global Property Research



# Real Estate Private Equity Funds

## *Fonds de private equity immobiliers*

- **Typical terms:**
  - Limited life (8-10 yrs) and limited investment period (3-4 yrs)
  - Investor capital contributed as needed over time
  - Management fee
  - Promoted interest distributions to Sponsor, generally 20% of profits after return of capital and a preferred return to investors
- **Investors are predominately institutional: governmental and private pension plans, insurance companies, university endowments and private foundations**

- 
- ***Modalités typiques :***
    - *Une vie limitée (8-10 ans) et une période d'investissement limitée (3-4 ans)*
    - *Capital des investisseurs contribué selon les besoins au fil du temps*
    - *Frais de gestion*
    - *Distributions favorisées d'intérêts au promoteur, généralement à 20% des bénéfices après retour sur capital et retour privilégié aux investisseurs*
  - ***Les investisseurs sont de façon prédominante institutionnels: plans de retraite gouvernementaux et privés, compagnies d'assurance, dotations d'université et fondations privées***

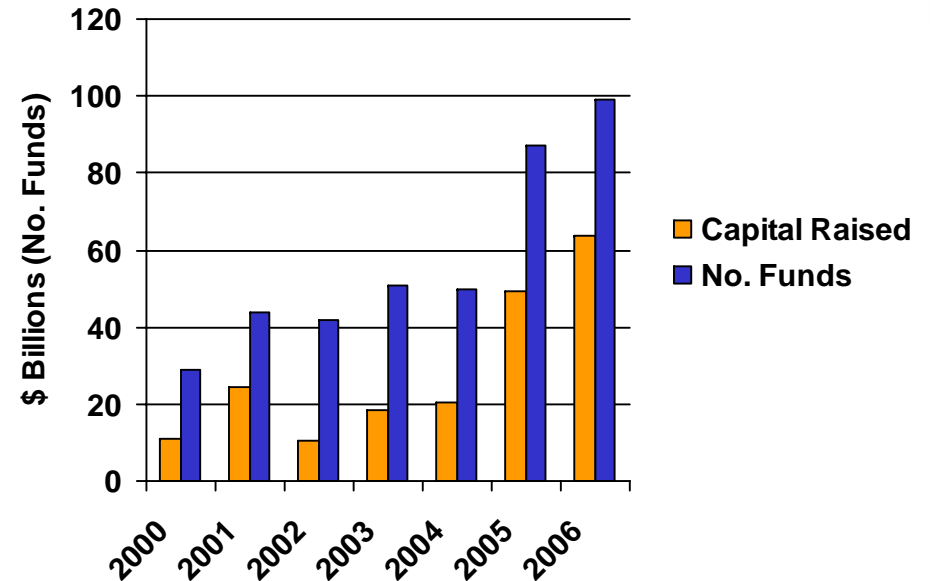
# Real Estate Private Equity Fundraising

## *Collecte de fonds de private equity immobilier*

- 2006 set records for:
  - Capital raised
  - Funds formed
- \$5.35 billion Blackstone Fund V – largest ever
- 9 Funds raised over \$2 billion

- 
- *2006 est une année record pour:*
    - *Les capitaux levés*
    - *Les fonds formés*
  - *\$5.35 milliards Blackstone Fund V - le plus important*
  - *9 fonds ont levé plus de \$2 milliards*

### Real Estate Private Equity Funds

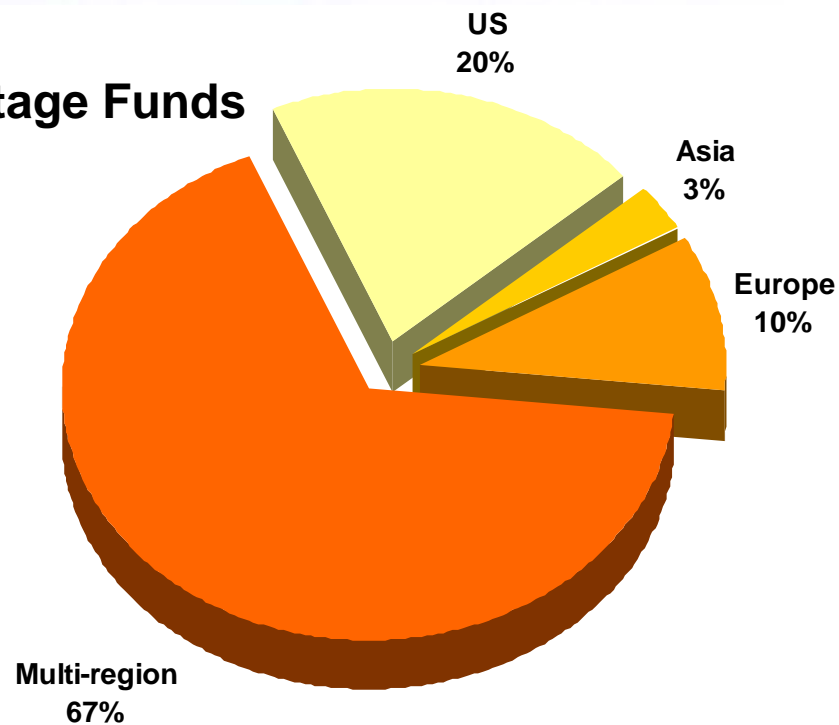


Source: Private Equity Intelligence

# Real Estate Private Equity Going Global

*Private equity immobiliers se globalisant*

**Focus of 2006 Vintage Funds  
(% of Capital)**



Source: Institutional Real Estate Letter

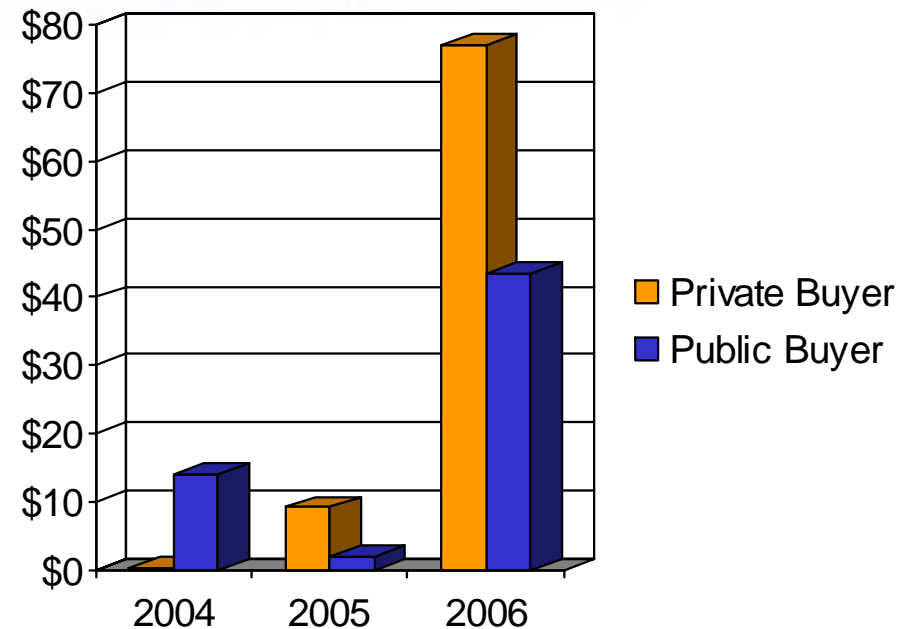


# US REIT Privatization: The Current Trend

## *Retrait de la cote de US REITs: La tendance actuelle*

- **24 REITS, representing over \$86 billion in real estate assets have been taken private since 2004**
- 
- ***24 REITS, représentant plus de \$86 milliards d'actifs immobiliers ont été rendues privées depuis 2004***

### US Merger Transactions (\$ billions)



Source: NAREIT/Staff Reports; 2006 includes pending transactions

