

Live Webinar

Vastgoedbeleggen in 2013 een blik over de grenzen

**DIRK BROUNEN
HANS OP 'T VELD**

3 OKTOBER 2013, 13:00



Agenda

- Welkom
- Inleiding: vastgoedbeleggen, een pensioenfondsperspectief
Dirk Brounen
Hoogleraar Vastgoedeconomie
TiasNimbass Business School
- Een 2013 perspectief uit de praktijk
Hans Op 't Veld
Head of Listed Real Estate
PGGM Investments
- Samenvatting

Geef uw mening en stel uw vraag!

The image shows a Zoom meeting interface. The main window displays a presentation slide with the logo 'VastgoedLAB' in red and grey text, featuring three red circles above the 'LAB' part. To the right, an 'Ask a Question' sidebar is open, containing input fields for 'Name:', 'Email:', 'Subject:', and 'Question:'. A red speech bubble with the text 'uw vraag' is positioned over the 'Question:' field. At the bottom of the Zoom window, a toolbar includes icons for mute, video, chat, and a red circle highlights the chat icon. A video gallery at the bottom shows five thumbnails, each with the VastgoedLAB logo. The Zoom status bar at the very bottom shows a timer at 00:02:55 and various system icons.

Inleiding, vastgoedbeleggen *Een pensioenfondsperspectief*

Dirk Brounen

Hoogleraar Vastgoedeconomie

TiasNimbas Business School

Beginnen met een leestip



oktober 2013

Drs. Marco Mosselman

Samenstelling en rendement van Nederlandse institutionele vastgoedportefeuilles



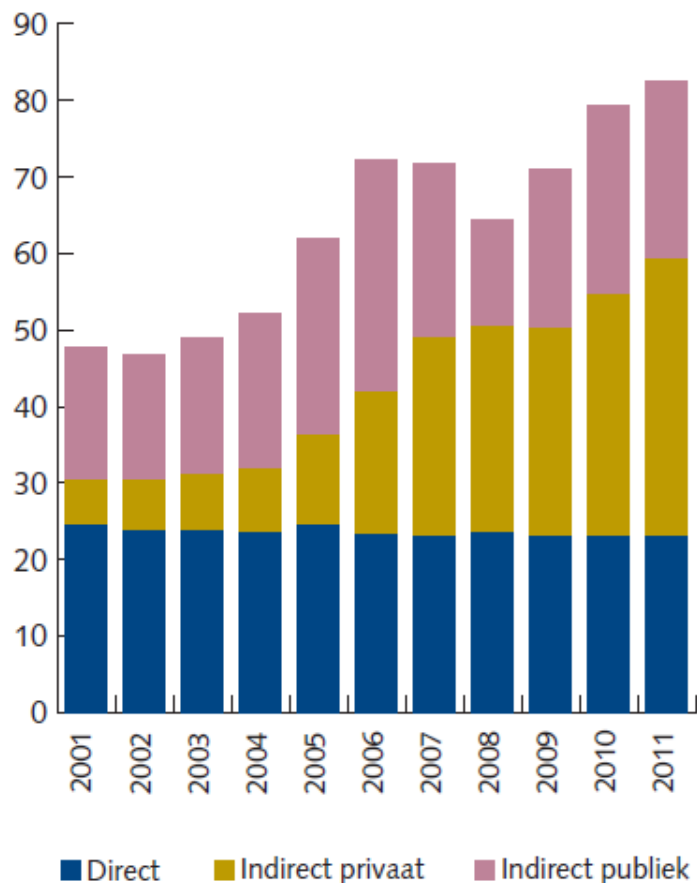
Samenvatting

- Dit IVBN-paper gaat in op de samenstelling en het rendement van de vastgoedportefeuilles van Nederlandse institutionele beleggers.
- Gekeken is naar de portefeuilles van 32 pensioenfondsen en 6 verzekeraars met elk minimaal € 250 mln. aan vastgoedbeleggingen. Deze beleggers bezaten eind 2011 samen € 83,3 mld. aan vastgoedbeleggingen.
- Over de periode 2000 – 2012 behaalden de beleggers op hun vastgoedportefeuilles een ongewogen gemiddeld rendement van 7,5% en een gewogen gemiddeld rendement van 9,2%.
- Tussen de beleggers bestaan grote verschillen; de rendementen liepen uiteen van 5,1% tot 12,3%.
- Per eind 2011 bestonden de portefeuilles gemiddeld voor 28%

	Totaal belegd vermogen	Waarvan vastgoed	
Pensioenfondsen	€ 822,4 mld	€ 78,1 mld	9,5%
Verzekeraars	€ 419,3 mld	€ 14,7 mld	3,5%
Totaal	€ 1.242,7 mld	€ 92,8 mld	7,5%

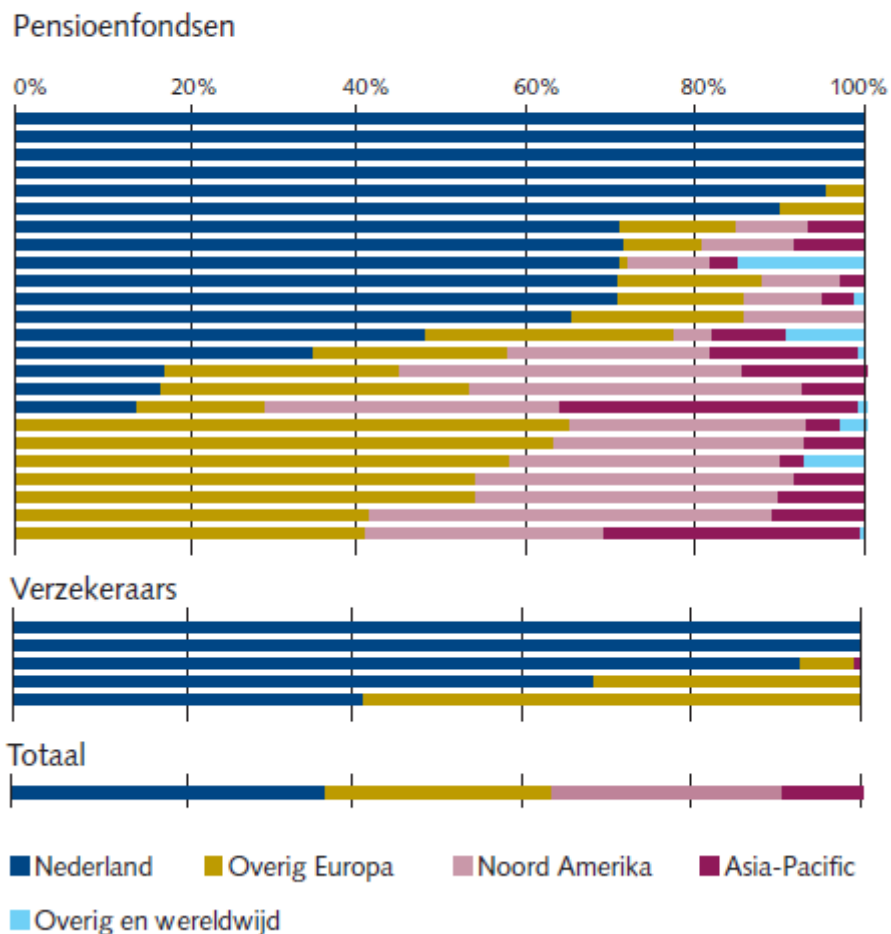
Bron: Vastgoedmarkt/Gebraad Oktober 2012

Figuur 1: Ontwikkeling van de vastgoedbeleggingen van de 38 onderzochte institutionele vastgoedbeleggers.



Bron: Funken (Vastgoedmarkt Oktober 2012),

Figuur 3: Verdeling van de vastgoedbeleggingen naar regio per 31 december 2011 (6 pensioenfondsen konden Nederlands vastgoed niet afzonderen uit Europees vastgoed).



De WAAROM vraag



The screenshot shows the top navigation bar of the journal's website. The title 'The Journal of Portfolio Management' is prominently displayed in a serif font. To the right is a search box with the label 'Search:'. Below the title bar is a horizontal menu with five items: 'CURRENT ISSUE', 'LIST OF ISSUES', 'JOURNAL INFORMATION', 'SUBMIT AN ARTICLE', and 'ED'. Below this menu is a light green banner with the text 'Article Abstract' on the left and a 'Subscribe Now' button with a right-pointing arrow on the right.

Why Real Estate?

Susan Hudson-Wilson, Jacques H. Gordon, Frank J. Fabozzi, Mark J.P. Anson,
and S. Michael Giliberto

The Journal of Portfolio Management

2005, Vol. 31, No. 5: pp. 12-21

DOI: 10.3905/jpm.2005.593883

Real estate for institutional investors is most broadly defined to comprise private commercial real estate equity, private commercial real estate debt, public real estate equity structured as real estate investment trusts or real estate operating companies, and public commercial real estate debt structured as commercial mortgage-backed securities. Arguments made in a 2003 special issue of this Journal for adding real estate to a well-managed institutional investment portfolio include: portfolio diversification and risk reduction, absolute return enhancement, inflation hedging, reflection of the investment universe, and strong cash flows. A revisit of these portfolio issues and an updated empirical analysis continue to support the rationale for real estate. Particular challenges face institutional investors who invest in real estate; the articles in this 2005 special issue address them.

De WAAROM vraag



Why Real Estate?

The Journal of Portfolio Management

2005:

- laag risico
- stevig rendement
- inflatie-afdekking
- diversificatie in portfolio
- weergave van het investeringsuniversum

De WAAROM vraag



Why Real Estate?

The Journal of Portfolio Management

2013:

- ~~high~~ risico
- ~~steady~~ rendement
- inflatie-afdekking
- diversificatie in portfolio
- weergave van het investeringsuniversum

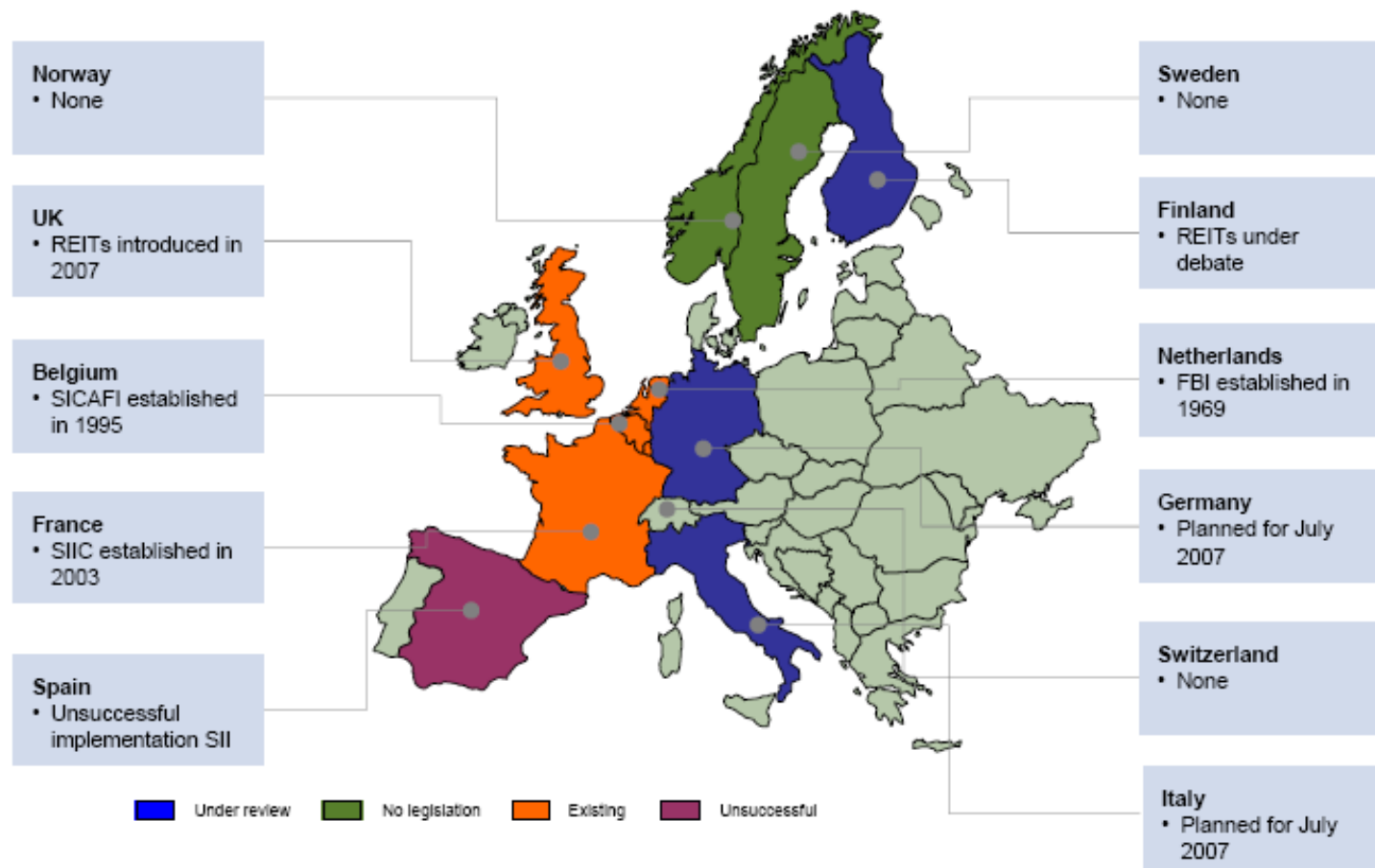
En WAAROM in het buitenland?

“Juridische structuur heeft geen invloed op rendement, dus beleggingswijze mag niet uitmaken”

IVBN paper, 2013

- UK: Succesfully introduced in January 2007
- Germany: Introduction G-REIT planned for July 2007
- Finland: Government recently started discussions again
- Italy: Introduction SIIQ planned for July 2007

Status of European Real Estate Tax Regimes



Nog een leestip

The Effects of Shifting Tax Regimes An International Examination of the REIT Effect

Dirk Brounen, Ronald Mahieu, and Hans op 't Veld

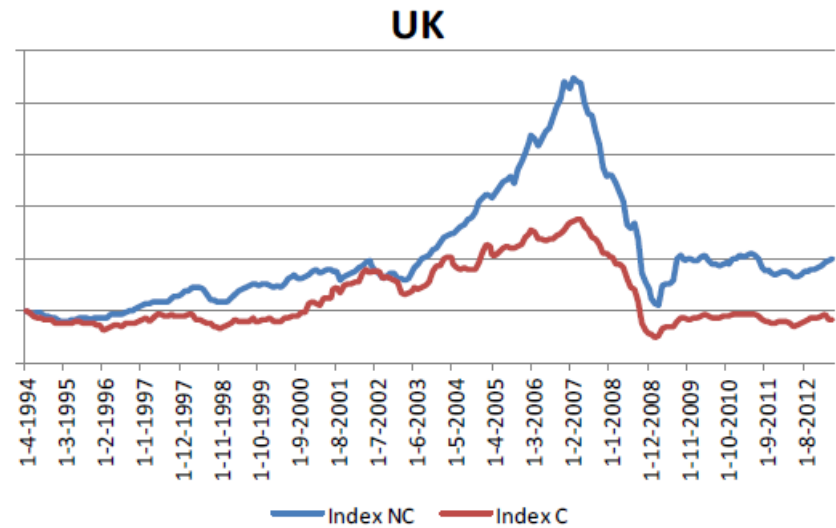
- June 17, 2013 -

Abstract

This paper contributes to the stream of literature, which assesses the stock performance effects of financial regulations by analyzing how the introduction of REIT regimes has influenced the return dynamics of listed real estate investment firms internationally. Introducing a tax transparent REIT regime offers real estate investment firms a new trade-off between corporate tax advantages and reduced corporate flexibility regarding their dividend payout policy, capital structure and the span of their corporate activities. In this paper, we document that firms, which transit to a REIT regime experience a decrease in leverage, a mild jump in stock turnover levels, and an increase in dividend payouts. The mandatory payout of earnings as dividends appears to be changing the financial DNA of the firms in our sample. Announcements of dividends become less informative, and the strong reliance on dividends alter the systematic risk of REITs.

JEL: G32, G34, L22

Keywords: financial regulation; REITs; stock performance



Agenda

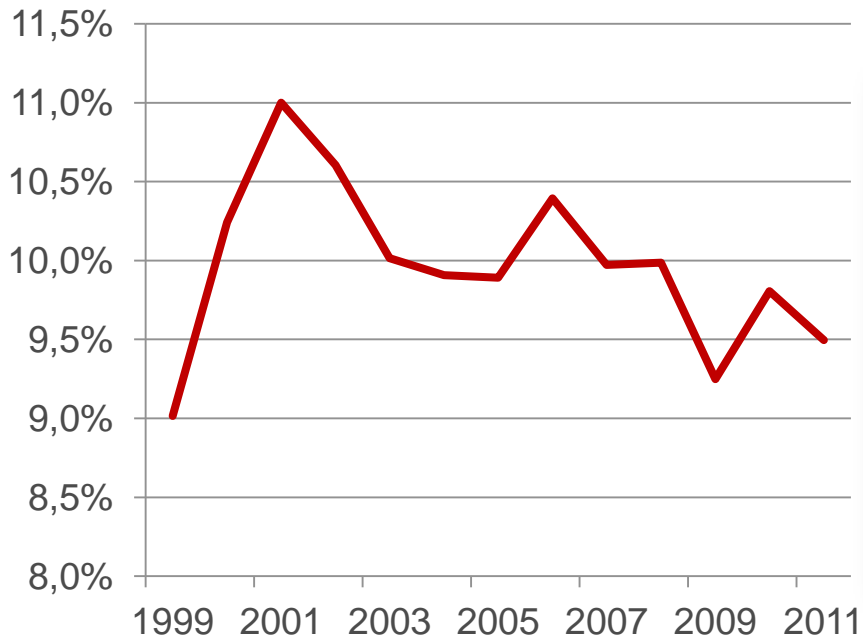
Een 2013 perspectief uit de praktijk

Hans Op 't Veld

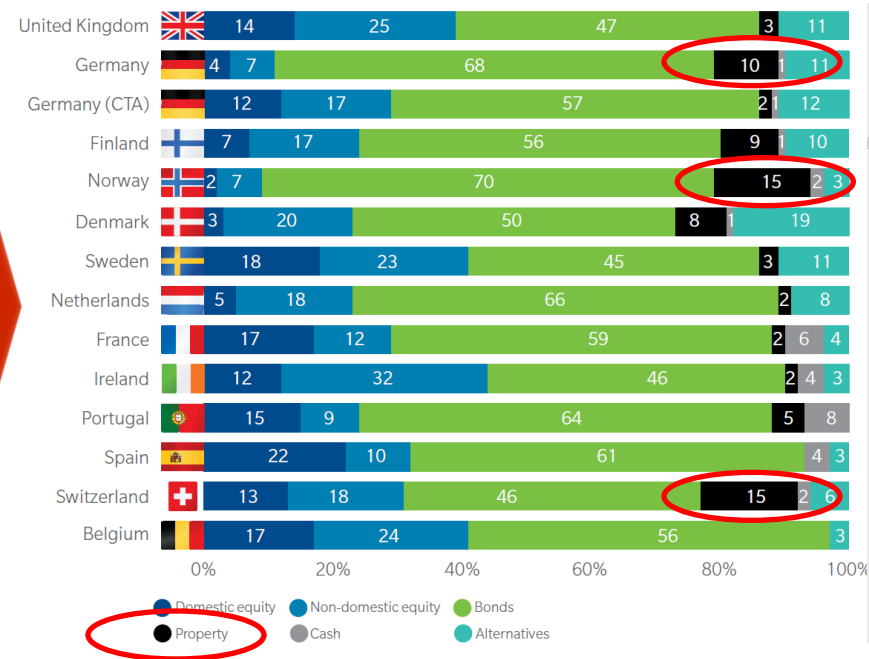
Head of Listed Real Estate
PGGM Investments

Moeten we nog wel in *vastgoed* belegd zijn?

Vastgoed-allocatie Nederlandse pensioenfondsen volgens CBS... in % van totale portefeuille

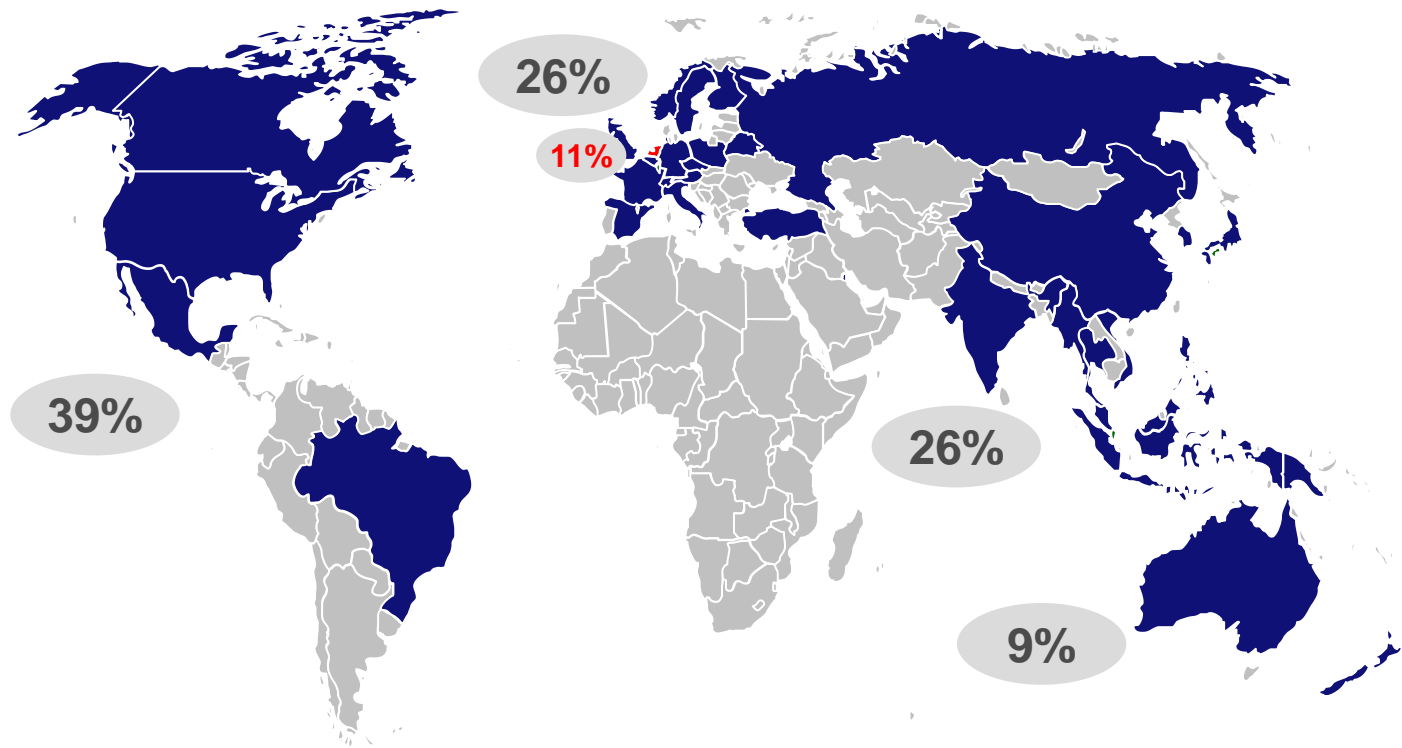


... en Europese pensioenfondsen volgens Mercer in % van totale portefeuille



Bron: CBS, 2013, Mercer 2013

Nederlandse institutionele beleggers beleggen wereldwijd in vastgoed

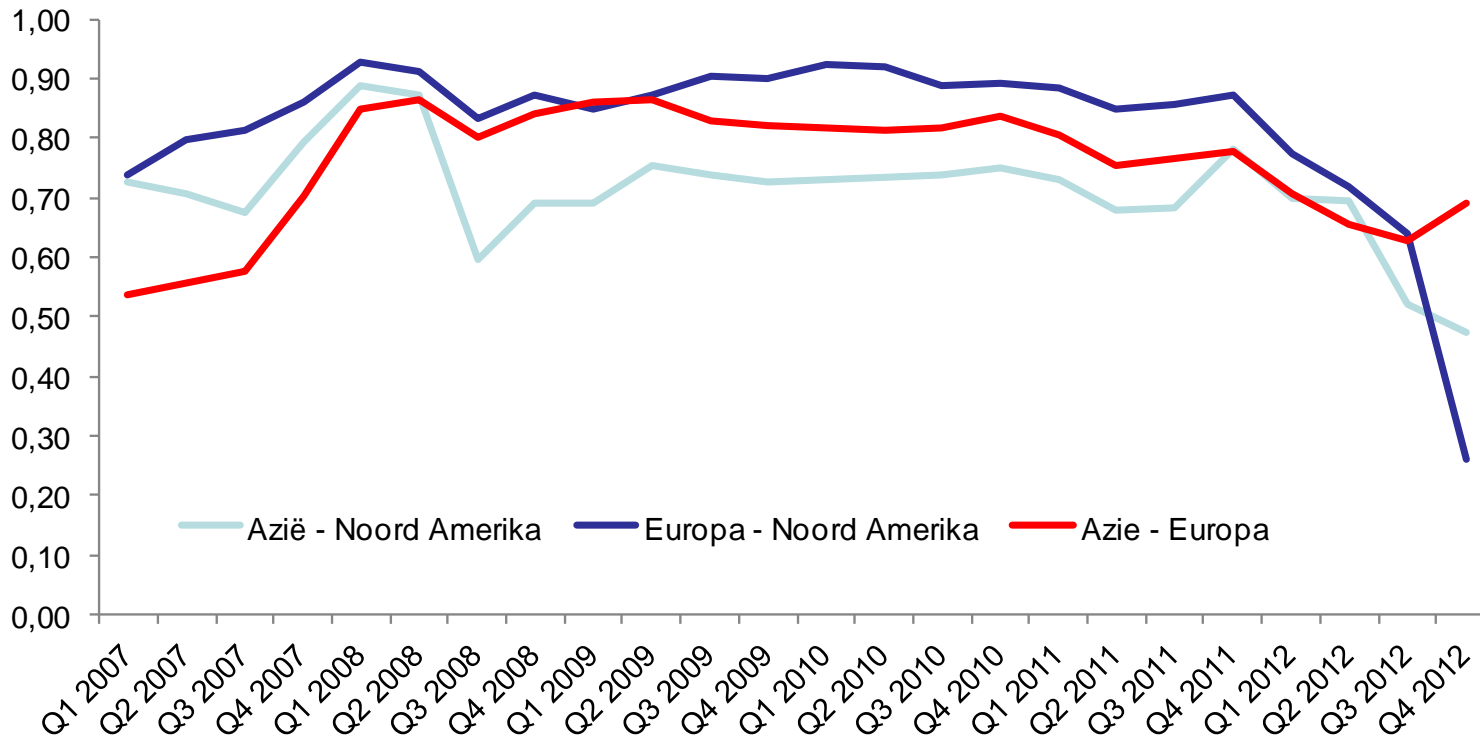


Bron: FTSE EPRA/NAREIT, regionale indices in €

Moeten we nog wel in het *buitenland* zijn?

Diversificatie

Correlaties op kwartaalbasis, 3-jaars voortschrijdend gemiddelde
o.b.v. vastgoedaandelen, 2004-2012

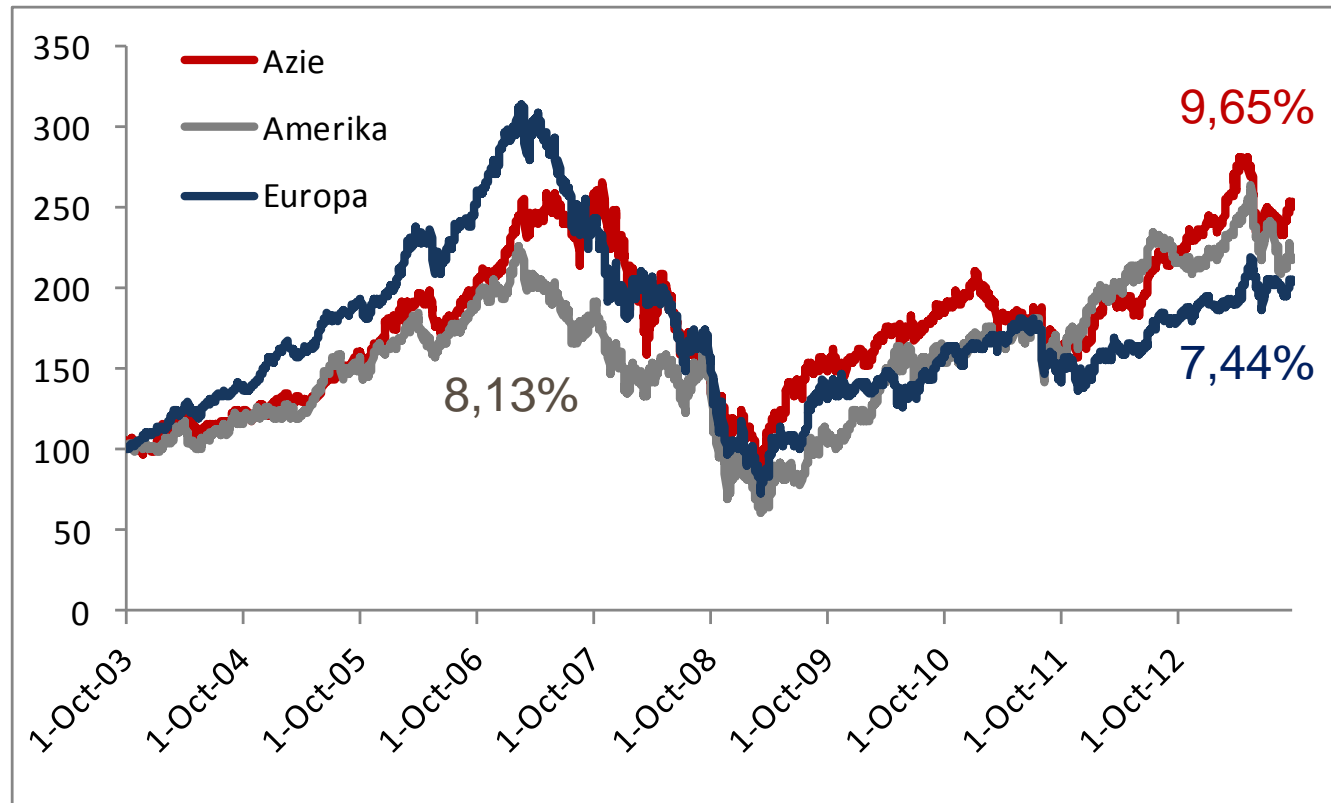


Bron: FTSE EPRA/NAREIT, regionale indices in €

Moeten we nog wel in het *buitenland* zijn?

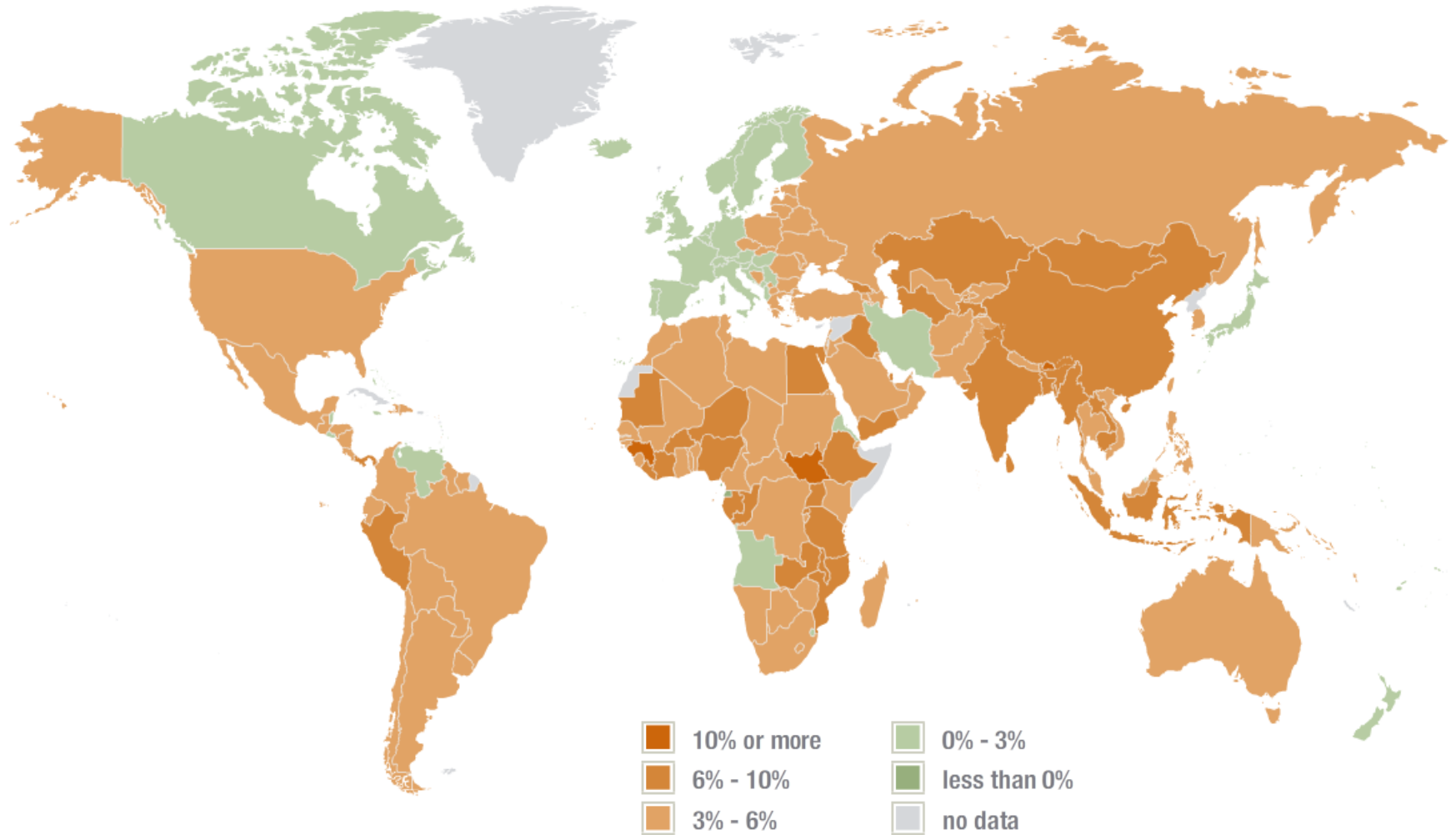
Rendement

Herbeleggingsindex beursgenoteerd vastgoed, 10 jaar tot 1/10/2013
o.b.v. FTSE EPRA/NAREIT index, in €



Bron: FTSE EPRA/NAREIT, regionale indices in €

Buitenland geeft perspectief op economische groei

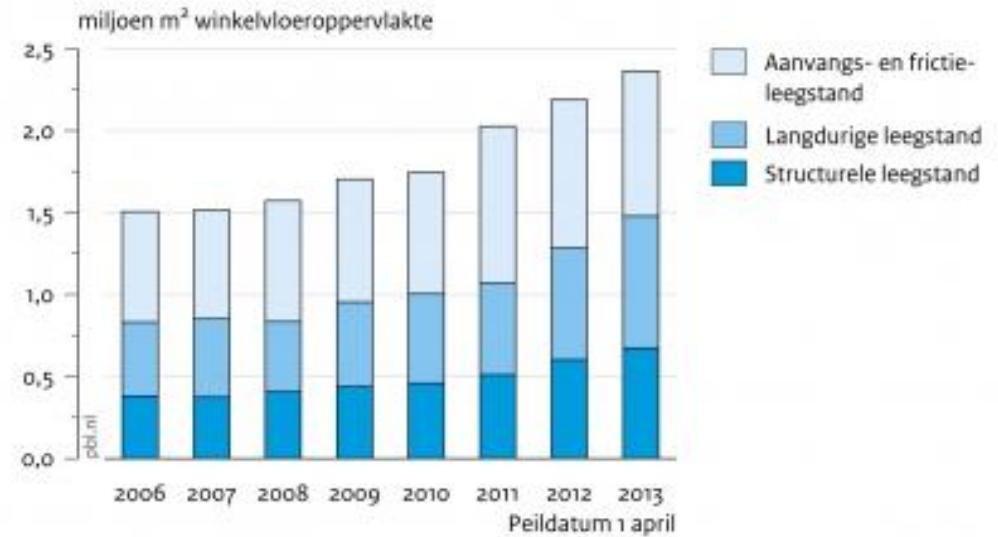


Bron: IMF

Is Nederland dan zo (on)aantrekkelijk?



Leegstand oppervlakte winkels



Bron: Planbureau voor de leefomgeving

Regie is
cruciaal

Vastgoed in een ander jasje wint terrein

Infrastructuur



- Studentenwoningen
- Scholen
- Zorgvastgoed
- Hotels

(Structured) credit



- Verpakte senior debt
- Hypotheken
- Inflation linked
- Erfpacht

Ondertussen rekt men de definitie van vastgoed op

- Jaren 1990



- Jaren 2010



Conclusies.....

- De argumenten voor vastgoed zijn veranderd
- De veranderende markt zorgt voor:
 - Nieuwe vormen
 - Nieuwe markten
- De beleggingsvolumes zijn aanzienlijk

Vragen van het publiek

Verder...

- Leestips:
 - Institutioneel Vastgoed, IVBN/Mosselman (2013)
 - REIT Introductions, Mahieu et al (2013)
 - Why real estate?, Hudson Wilson et al (2006)

Home » TiasNimb LABs » VastgoedLAB



VastgoedLAB

Het VastgoedLAB is een open platform waarin wetenschappers van TiasNimb Business School samen met de markt verse en relevante vastgoedkennis co-creëren.



TiasNimb op de Provada



Bekijk hier de webinars van TiasNimb op de Provada: ['Beeldvorming'](#), ['Renoveren'](#), ['Zorgvastgoed'](#) en ['Steden van de toekomst'](#)

Volgend Webinar 28 augustus



Tijdens dit webinar bespreken Jay Tahtah en Dirk Brounen de laatste stand van zaken mbt IFRS Lease Accounting en de gevolgen voor vastgoed. [Lees hier meer over gratis deelname.](#)

Onze sponsors



Livestream Webinar 'IFRS Update voor Vastgoed'

01 aug 2013 - Dirk Brounen, Jay Tahtah

IFRS Lease Accounting komt eraan. Maar wat gaat dit nu betekenen voor de vastgoedmarkt? Wanneer gaan wij de effecten merken...



Vastgoedopleidingen

TiasNimb Business School biedt een aantal opleidingen voor professionals in de vastgoedsector.

Master of Real Estate (MRE)



Home » Livestream Webinar 'IFRS Update voor Vastgoed'

Livestream Webinar 'IFRS Update voor Vastgoed'

28 aug 2013 - Dirk Brounen, Jay Tahtah



IFRS Lease Accounting komt eraan. Maar wat gaat dit nu betekenen voor de vastgoedmarkt? Wanneer gaan wij de effecten merken? Wie gaat dit als eerste merken en op welke wijze kunt u hierop

inspelen?

Op woensdag 28 augustus bespreekt Dirk Brounen (TiasNimb^{as} Business School) deze vragen met Jay Tahtah (Director Capital Markets and Accounting Advisory Services bij PwC). Jay is expert op het gebied van IFRS Lease Accounting en vertelt u graag alles over de laatste stand van zaken. Dirk vertaalt dit dan naar de vastgoedmarkt, zeker ook richting de praktijk van het bedrijfsvastgoed – corporate real estate.

Dit livestream webinar start woensdag 28 augustus om 13:00 en biedt deelnemers gedurende de volle 30 minuten de kans om live vragen te stellen en actief deel te nemen vanachter de eigen pc.

Deelname is geheel GRATIS en werkt eenvoudig door op woensdag 28 augustus om 13:00 op het onderstaande webinar-link te klikken. Of stuur ons een email via vastgoedlab@tiasnimb^{as}.edu en wij sturen u 15 minuten voor aanvang de weblink ter

[Bekijk hier het webinar](#)

(Link werkt vanaf woensdag 28 augustus om 13:00 uur)

Leestips

- [The overhaul of lease accounting, PwC](#)
- [Real Estate Acceptance, Brounen et al](#)
- [CoreNet/TiasNimb^{as} Survey](#)
- [Hotelvastgoed, Barentsen MRE](#)

Tags: Accounting, IFRS



Authors

Dirk Brounen

Jay Tahtah

Relevant

Livestream Webinar 'IFRS Update voor Vastgoed'

28 aug 2013 - [Dirk Brounen](#)

What drives expected commodity returns?

20 aug 2013 - [Frans de Roon](#)

Interessante paper: Hoe betrek je patienten bij zorgbeslissingen?

13 aug 2013 -

Interessant onderzoek: Visie van artsen op kostenverlagingsinitiatieven

13 aug 2013 -

VastgoedLAB

Het VastgoedLAB is een open platform waarin wetenschappers van TiasNimb^{as} Business School samen met de markt verse en relevante vastgoedkennis co-creëren.

[Terug naar VastgoedLAB](#)

Verder...

- Leestips:
 - Institutioneel Vastgoed, IVBN/Mosselman (2013)
 - REIT Introductions, Mahieu et al (2013)
 - Why real estate?, Hudson Wilson et al (2006)
- Volgend webinar: real options in gebiedsontwikkeling
- Bezoek onze site: www.vastgoedlab.nl
- Aanmelden / suggesties: vastgoedlab@tiasnimbas.edu 