

Methodologie

De ROZ / IPD kwartaalindex is een schatting van de werkelijke marktresultaten. Deelnemende fondsen leveren hun gehele portefeuille aan op basis waarvan waarden voor de waardegroei en huurwaardegroei berekend worden voor de vijf sectoren. Deze groeiwaarden worden vervolgens geëxtrapolerd en toegepast op alle objecten die voorkomen in de ROZ / IPD databank. De kwartaalindex is gebaseerd op de resultaten van zowel de geschatte objecten als ook de werkelijk gewaardeerde objecten. De uitkomsten zijn niet geschikt voor benchmarking.

Raming Databank Totaal Rendement - Standing Investments (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde					Mar 2008	12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu	
	Dec 2006	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007		Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Mar 2008	Mar 2008
Standing Investments:											
Winkels	3,4	3,5	3,2	3,1	3,1	2,9	13,9	13,5	12,8	2,9	
Kantoren	2,7	3,0	2,7	2,7	2,6	2,1	11,5	11,4	10,4	2,1	
Woningen	2,1	2,5	2,3	2,3	2,2	1,7	9,5	9,7	8,8	1,7	
Bedrijfsruimten	3,0	3,4	2,6	2,6	2,6	4,1	12,1	11,6	12,4	4,1	
Alle Standing Investments*	2,7	3,0	2,7	2,6	2,6	2,3	11,4	11,4	10,6	2,3	

Raming Databank Direct Rendement (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde					Mar 2008	12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu	
	Dec 2006	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007		Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Mar 2008	Mar 2008
Standing Investments:											
Winkels	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	6,2	6,1	6,1	1,5	
Kantoren	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	6,6	6,5	6,5	1,6	
Woningen	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	3,7	3,7	3,7	1,0	
Bedrijfsruimten	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	7,5	7,4	7,4	1,8	
Alle Standing Investments*	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	5,4	5,3	5,3	1,3	

Raming Databank Waarde Groei (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde					Mar 2008	12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu	
	Dec 2006	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007		Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Mar 2008	Mar 2008
Standing Investments:											
Winkels	1,9	2,0	1,6	1,6	1,6	1,3	7,3	7,0	6,3	1,3	
Kantoren	1,0	1,3	1,0	1,1	1,0	0,5	4,6	4,5	3,7	0,5	
Woningen	1,2	1,6	1,4	1,4	1,3	0,8	5,6	5,8	4,9	0,8	
Bedrijfsruimten	1,1	1,5	0,8	0,8	0,8	2,3	4,3	3,9	4,7	2,3	
Alle Standing Investments*	1,3	1,6	1,4	1,3	1,3	1,0	5,8	5,8	5,1	1,0	

Raming Databank Markthuurgroei (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde					Mar 2008	12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu	
	Dec 2006	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007		Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Mar 2008	Mar 2008
Standing Investments:											
Winkels	0,5	0,9	0,8	0,8	0,8	0,7	3,0	3,3	3,1	0,7	
Kantoren	0,2	0,8	0,6	0,6	0,6	0,5	2,2	2,6	2,3	0,5	
Woningen	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	-0,4	2,1	2,1	1,1	-0,4	
Bedrijfsruimten	0,0	1,3	1,2	1,2	1,1	-0,3	3,7	4,9	3,2	-0,3	
Alle Standing Investments*	0,4	0,8	0,7	0,6	0,6	0,3	2,5	2,8	2,3	0,3	

Raming Databank Reversionary Yield (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde					Mar 2008
	Dec 2006	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	
Standing Investments:						
Winkels	6,5	6,3	6,3	6,2	6,2	6,2
Kantoren	7,3	7,2	7,2	7,1	7,1	7,0
Woningen	4,8	4,7	4,7	4,7	4,6	4,6
Bedrijfsruimten	7,9	7,7	7,7	7,7	7,8	7,5
Alle Standing Investments*	6,1	6,0	5,9	5,9	5,8	5,8

Raming Databank Reversionary Yield Verschuiving (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde					Mar 2008
	Dec 2006	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	
Standing Investment:						
Winkels	-1,0	-1,4	-1,0	-1,0	-0,6	-0,3
Kantoren	-0,7	-1,0	-0,7	-0,8	-0,5	0,3
Woningen	-0,5	-1,2	-1,0	-1,0	-0,7	-1,2
Bedrijfsruimten	-1,1	-0,4	0,3	0,3	0,4	-2,6
Alle Standing Investments*	-0,8	-1,2	-0,9	-0,9	-0,6	-0,4

Rendement op vastgoed neemt af in Q1 2008

Ten opzichte van Q4 in 2007 tekent zich in Q1 een daling af van het totaal rendement. De kwartaalresultaten in Q1 2008 bedroegen 2,3% op standing investments niveau t.o.v. 2,6% in Q4 2007, een daling van 0,3%. Het totaal rendement op 12-maandsvoortschrijdend (jaarbasis) kwam uit op 10,6% ten opzichte van 11,4% in het voorgaande kwartaal.

Met een stabiel direct rendement is de lagere waardegroei de verklarende factor voor wijzigingen in rendementen. In Q1 2008 daalde dit resultaat tot 1,0% op kwartaalbasis voor de standing investments (t.o.v. 1,3% in Q4 2007).

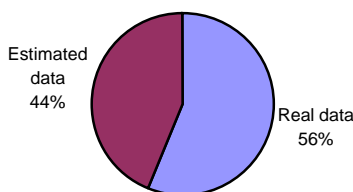
Rendementen voor woningvastgoed daalden het sterkst in het kwartaal van 2,2% naar 1,7%. Dit leidt tot een jaarendement van 8,8%, het laagste van de 4 sectoren. Het rendement van de kantoren daalt van 2,6% tot 2,1% in Q1. Het totale rendement op winkelvastgoed behoudt zijn sterke positie en behaalt een totaal rendement van 2,9% in het eerste kwartaal en op jaarbasis een totaal rendement van 12,8%.

De waardegroei van zowel de kantoren als de woningen neemt in Q1 af. Alle sectoren laten een positieve waardeontwikkeling zien die op kwartaalbasis afneemt van 1,3% tot 1,0%. Op zowel kwartaalbasis als jaarbasis kwam het direct rendement hoger uit dan de waardegroei, dit is voor het eerst sinds Q3 2005.

De winkels vertonen in Q1 de hoogste markthuurgroei (0,7%). Woningen vertonen een negatieve markthuurgroei van 0,4% in Q1 en op jaarbasis komt de huurwaardegroei uit op 1,1%. Op Standing Investments niveau (alle sectoren) kwam de markthuurgroei uit op 0,3% (Q4: 0,6%) en kwam op jaarbasis uit op 2,3% (Q4: 2,8%).

Voor de ROZ/IPD Quarterly Index Q1 2008 is 56% van de kapitaalswaarde in de ROZ/IPD jaarindex getaxeerd ten opzichte van 33% in Q4.

Valuations



* Inclusief gemengd gebruik/overig objecten. Deze zijn niet apart opgenomen wegens te kleine sample size.