

Methodologie

De ROZ / IPD kwartaalindicator 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 geëxtrapoleerd en toegepast op alle objecten die voorkomen in de ROZ / IPD databank. De kwartaalindicator 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						12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu
	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008	Dec 2008	Jun 2008	Sep 2008	Dec 2008	Dec 2008
Standing Investments:										
Winkels	3,2	3,2	2,7	2,8	1,7	-1,5	12,5	10,8	5,8	5,8
Kantoren	2,8	2,8	2,1	1,9	0,6	-3,7	10,0	7,6	0,9	0,9
Woningen	2,3	2,3	1,7	1,8	1,3	-2,2	8,4	7,4	2,7	2,7
Bedrijfsruimten	2,7	2,7	4,3	1,4	0,1	-2,3	11,5	8,7	3,5	3,5
<b>Alle Standing Investments*</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>	<b>1,3</b>	<b>-2,3</b>	<b>10,2</b>	<b>8,6</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>

Raming Databank Direct Rendement (%)

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

Raming Databank Waarde Groei (%)

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

Raming Databank Markthuurgroei (%)

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

Raming Databank Reversionary Yield (%)

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

Raming Databank Reversionary Yield Verschuiving (%)

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

Waardedaling vastgoed in Q4 2008

Het totaal rendement op vastgoedbeleggingen (exploitatie portefeuille) is in het vierde kwartaal op jaarbasis uitgekomen op 3,3%. Dit is 5,3 procentpunt lager dan het totaalrendement in het voorgaande kwartaal (8,6%).

Rendementen voor winkels laten op zowel kwartaal- als jaarbasis de hoogste rendementen zien. Het rendement van de kantoren daalde van 0,6% tot -3,7% in Q4. Het totale rendement op woningen kwam uit op -2,2% in het vierde kwartaal ten opzichte van 1,3% in het voorgaande kwartaal.

Met een stabiel direct rendement is de lagere waardeontwikkeling de verklarende factor voor de wijziging in de rendementen. Het direct rendement kwam evenals in het voorgaande kwartaal op kwartaalbasis uit op 1,2% en daalde op jaarbasis fractioneel van 5,2% tot 5,1% in Q4.

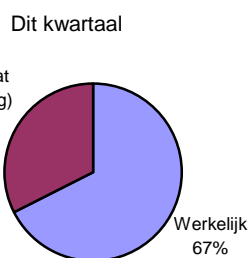
De waardeontwikkeling is voor alle sectoren binnen de kwartaal indicator in het vierde kwartaal negatief. De waardedaling op jaarbasis kwam voor de winkels uit 0,1%, gevolgd door de woningen met een daling van 0,9% en tenslotte de kantoren met een daling van 5,4%. De waardedaling bedroeg in Q4 -3,5% t.o.v. 0,0% in Q3 2008) en daalde op jaarbasis van 3,3% tot -1,7%.

De markthuurgroei kwam in Q4 op jaarbasis uit op 1,9% ten opzichte van 1,5% in Q3. Op jaarbasis lieten de winkels en woningen de hoogste huurgroei zien en kantoren de laagste.

De aanvangsrendementen kwamen gemiddeld uit op 6,0%, dit is een stijging met 30 basispunten ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Voor de ROZ/IPD Kwartaal Indicator Q4 2008 is 67% van de kapitaalswaarde (eind 2007: € 45 miljard) in de ROZ/IPD jaarindex getaxeerde ten opzichte van 52% in Q3.

Taxaties



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