

AEFIDES nieuws

Alles in de juiste context

In de laatste AEFIDES Nieuws van 2008 had ik het over verhoogde dijkbewaking en een verwoestende storm die door de financiële wereld raast. Die storm is nog niet gaan liggen. De financiële weersvoorspellingen zijn nog steeds negatief. Profeten voorspellen een armageddon. Wat is er toch gaande? De financiële wereld zit in een kredietcrisis. Maar wordt er eigenlijk wel verantwoording afgelegd? Het gaat om astronomische bedragen, een paar miljard hier en nog wat meer daar. De jackpot van vele miljoenen is opeens niets meer..... Topbestuurders van banken moeten aldoor uitleggen hoe het is gekomen. Logisch, zij bepalen als geen ander de geldstromen. Maar wat is er aan de hand? Banken zijn eerst hoofdrolspeler en vervolgens deelnemer in een wereldwijd monopolyspel. Klopt, want het is speelgeld, geld van een ander. Maar de bonussen zijn er wel van afhankelijk. Iedereen deed wat collega's van andere banken ook deden... en uiteindelijk is het financiële systeem zo lamgelegd. Er worden door banken enorme stroppen geleden. En die worden alleen maar groter, omdat het geld niet stroomt. Wie is het slachtoffer.....? Woorden van sorry en schuld horen we echter niet.

Geen crisis bij de topmannen van bijvoorbeeld ABN Amro. Na de kerst kreeg Schmittmann een afvloeiingsregeling van € 8 miljoen. Gezien de tijdsgeest zag hij af van die andere € 8 miljoen waar hij ook recht op had. Een groot gebaar! Rijkman Groenink die de bank volgens het boek de Prooi volledig naar de filistijnen hielp, kreeg zelfs een bonus van € 30 miljoen. Meer dan de jackpot. Wat dat betreft is de regeling die de Zwitserse bank UBS toepast origineel..... Daar worden bonussen uitbetaald in pakketten met probleemkredieten. Kredieten waar veel aan is verdiend en waardoor zakenbankiers zulke bonussen kregen.

Wordt u bij het lezen hiervan ook wat somber? De constatering dat er niets leuks meer is, is echter niet juist. We moeten alles zien in de juiste context. Zo hoorde ik onlangs, dat bloemenwinkels momenteel een goede omzet draaien, omdat er thuis wordt gedineerd en dus een bloemetje op tafel komt in plaats van uit eten gaan!



Jis van der Veen RA, Algemeen Directeur

AEFIDES Obligatie XVI CV

De inschrijftermijn voor dit innovatieve vastgoedfonds met de zekerheid van een obligatielening is verschoven naar het voorjaar van 2009. Lees verder op pagina 2



Vertekend beeld van taxaties

Omdat er nauwelijks transacties zijn, leidt de traditionele manier van taxeren tot een vertekend beeld. Lees verder op pagina 2

AEFIDES op de Dag van de Belegger

AEFIDES kijkt terug op 2 zeer succesvolle Dagen van de Belegger, de grootste beleggersbeurs van Nederland.



Lees verder op pagina 3

Te koop: participaties in lopende Vastgoed CV's

Lees verder op pagina 3

AEFIDES Nieuws vanaf nu alleen nog digitaal

Wilt u AEFIDES Nieuws blijven ontvangen? Vul dan nu uw emailadres in op de bijgesloten antwoordkaart. Lees verder op pagina 3

Actueel

Wat houdt u als vastgoedbelegger op dit moment bezig?



Lees verder op pagina 4

Nieuwsberichten uit de vastgoedwereld

De belangrijkste nieuwsflitsen voor u op een rijtje. Lees verder op pagina 4

[Inschrijftermijn verschoven]

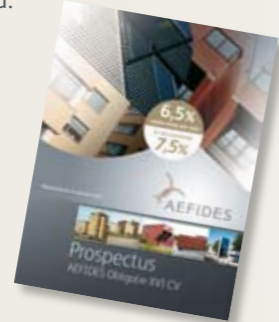
AEFIDES Obligatie XVI CV

De afgelopen maanden is ook AEFIDES geconfronteerd met de gevolgen van de kredietcrisis. Omdat onzekere financiële tijden vragen om zekere oplossingen, zijn we in november 2008 gekomen met AEFIDES Obligatie XVI CV. Een innovatief vastgoedfonds met de zekerheid van het obligatierendement en, na drie jaar, een bonusrente bij conversie.

Kernpunten AEFIDES Obligatie XVI CV

- vijf solide kantoorpanden
- converteerbare obligaties van € 50.000,-
- looptijd 3 jaar
- vaste rente op basis van gedekte obligaties van 6,5% per jaar
- conversiekoers van 103%: extra rente dus 1% per jaar. Totaal 7,5%!

Tijdens de introductiebijeenkomsten rond AEFIDES Obligatie XVI CV hebben we met veel beleggers gesproken. De waardering voor de unieke constructie van dit vastgoedfonds was groot. Maar duidelijk werd dat het sentiment onder u als belegger in z'n algemeenheid uiterst sceptisch was. "Wat is er heden ten dage nog zeker" was een veel gehoorde opmerking. En die sceptische kijk op zekerheden heeft geleid tot een tegenvallend aantal inschrijvingen voor onze zestiende CV. Reden voor ons om de inschrijvingstermijn te verschuiven. Zodra hier meer duidelijkheid over is, wordt u geïnformeerd.



Vertekend beeld van taxaties

In het Financiële Dagblad van 5 januari jl. stond een groot artikel over taxaties. Zoals gebruikelijk worden per jaar ultimo gebouwen voor de jaarrekening op waarde gezet. Middels taxaties. Zo blijkt eens te meer hoe de waarde van vastgoed zich heeft ontwikkeld tijdens de kredietcrisis. De cijfers van beursgenoteerde fondsen over het derde kwartaal 2008 laten nog nauwelijks een waardedaling zien. Want pas na Prinsjesdag werd de volle omvang van de kredietcrisis bekend. Maar wat betekent dit voor het vierde kwartaal? Eigenlijk is het net een hond die achter zijn eigen staart aanjaagt. Wordt er veel afgewaardeerd, dan worden financieringsafspraken met banken niet gehaald. Mogelijk met zelfs gedwongen verkoop tot gevolg. Verkoop waarbij de juiste prijs niet wordt gehaald. Met gevolgen voor de taxaties. Maar hoe is hier de nauwkeurigheid van vast te stellen als er geen referentieprojecten zijn? Taxateurs richten zich namelijk op de prijzen die recentelijk zijn betaald voor vergelijkbare projecten. En er zijn nu niet of nauwelijks transacties. Gevolg is dat er grote verschillen ontstaan.

Het Financiële Dagblad heeft een rondje langs verschillende taxateurs gedaan. Zo laat Jones LangLaSalle weten dat zij bij eindejaarstaxaties van commercieel vastgoed in Nederland uitkomt op een waardedaling van 5% ten opzichte van eind 2007. CB Richard Ellis komt uit op een daling van 15% en Cushman & Wakefield zit er tussen in met 10%.

Volgens de heer Hordijk, hoogleraar taxatiekunde aan Nyenrode, leidt deze traditionele manier van taxeren tot een vertekend beeld. "Er zijn momenteel nauwelijks transacties en de transacties die er wel zijn, hebben vaak een min of meer gedwongen karakter".



AEFIDES op de Dag van de Belegger



AEFIDES kijkt terug op 2 zeer succesvolle Dagen van de Belegger. De grootste beleggersbeurs van Nederland heeft op alle vlakken nieuwe records gebroken. De 30ste Dag van de Belegger op vrijdag 28 en zaterdag 29 november 2008 was met meer dan 7.000 bezoekers de drukst bezochte editie ooit. In totaal waren er dit keer meer dan 85 interactieve workshops, 90 (inter)nationale topsprekers (waaronder 10 CEO's), 10 Auditorium lezingen. En meer dan 50 toonaangevende exposanten, waaronder ook

AEFIDES. Op onze fraaie stand hebben wij vele geïnteresseerden en bestaande participanten mogen begroeten. Ons nieuwste innovatieve product AEFIDES Obligatie XVI CV stond volop in de belangstelling. In grote getale hebben wij antwoord en uitleg gegeven over de zekerheden van deze unieke belegging. Ook de pers was nadrukkelijk aanwezig. Naast BNR nieuwsradio was ook RTL Z met een live studio vertegenwoordigd op de beursvloer.

Prijswinnaar Future

Veel bezoekers van de Dag van de Belegger hebben hun adresgegevens achtergelaten bij de stand van AEFIDES. Daarmee konden zij de winnaar worden van het prachtige bronzen beeld Future ter waarde van € 3.850,-. De prijswinnaar is inmiddels geïnformeerd. Binnenkort zal tijdens een feestelijke uitreiking het kunstwerk worden overhandigd. We vonden het leuk zoveel mensen ontmoet te hebben op onze stand. En zien in elk geval uit naar een nadere kennismaking met alle andere deelnemers. Waar en wanneer dan ook!

Te koop: Participaties in lopende vastgoed CV's

AEFIDES Vastgoed III CV, 1 participatie
AEFIDES Vastgoed V CV, 1 participatie
AEFIDES Vastgoed VI CV, 2 participaties
AEFIDES Vastgoed VII CV, 6 participaties.

Nadere informatie over deze fondsen kunt u vinden op www.aefides.nl. Voor alle duidelijkheid, participanten van de betreffende CV hebben in eerste instantie

voorrang tot koop. Heeft u belangstelling? Neem contact op met AEFIDES. Per email: info@aefides.nl of per telefoon: (050) 3 677 599.



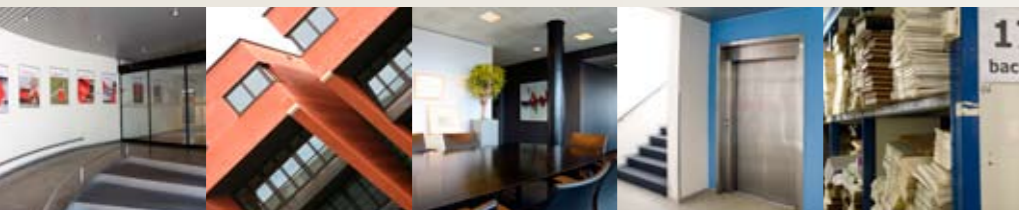
AEFIDES Nieuws vanaf nu alleen nog digitaal

Uit reacties blijkt dat veel relaties het prettig vinden om via onze mooi opgemaakte nieuwsbrief ieder kwartaal op de hoogte te blijven van het nieuws over beleggen in vastgoed.

Het aantal abonnees is sinds de start van AEFIDES Nieuws enorm gegroeid. Tegelijk zien we dat steeds meer relaties kiezen voor ontvangst van de digitale nieuwsbrief. Reden voor AEFIDES om na zo'n 3 jaar volledig over te stappen op de digitale versie. Makkelijker te verspreiden. En ook de kosten van het versturen van een digitale nieuwsbrief liggen aanzienlijk lager.

LET OPI

Hebt u nog niet gekozen voor de digitale versie en wilt u AEFIDES Nieuws in de toekomst blijven ontvangen? Vul dan nu op de antwoordkaart uw e-mailadres in en stuur dit naar ons op. Dan blijft u automatisch op de hoogte van alle ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Natuurlijk kunt u zich ook op www.aefides.nl opgeven voor de digitale nieuwsbrief.



FUTURE symboliseert: een voorspoedig 2009!

Dit beeld van beeldend kunstenaar Burney staat hier in de binnentuin bij AEFIDES. Wij kijken er iedere dag naar. Behalve dat we genieten van de schoonheid van dit bronzen kunstwerk, inspireert het ons bij ons dagelijks werk. Het beeld heet 'Future' en heeft als boodschap dat er zonder verleden geen toekomst is. Daar geeft het afgelopen beleggingsjaar een bijzondere lading aan. Want als we één les uit het verleden kunnen trekken, is het wel dat opportunisme en beloftes het afleggen tegen realisme en nuchterheid. Ook in 2009 blijven we realistisch als het gaat om rendementen. Aanvullend spreken we alsnog graag de wens uit dat het voor ons liggende jaar op alle fronten voor u voorspoedig mag verlopen.



DTZ Zadelhoff: zonder financiering, geen markt

“Een laag transactievolume en een verhoging van de aanvangsrendementen op vastgoed kenmerken het begin van 2009. Een verhoging van de aanvangsrendementen betekent een lagere aankoopprijs van vastgoed”, zegt Cuno van Steenhoven, voorzitter van het Dagelijks Bestuur van DTZ Zadelhoff. In het beleggingsmarkt-rapport ‘Zonder financiering, geen markt; de markt voor beleggingen in Nederlands commercieel onroerend goed’ van DTZ Zadelhoff geeft het bedrijf zijn visie op de komende periode. “In de tweede helft van 2009 verwachten wij dat de Nederlandse beleggingsmarkt waarschijnlijk in een rustiger vaarwater komt en dat aanvangsrendementen zich zullen stabiliseren. Daarbij geldt wel dat de banken – al dan niet onder politieke druk - weer meer financieringen moeten gaan verstrekken. Zonder dit vreemde vermogen is de olie namelijk uit de motor van de beleggingsmarkt.” Voor het begin van 2009 voorziet DTZ Zadelhoff dat de aanvangsrendementen verder zullen oplopen om vervolgens uit te komen op het niveau van 2005 (circa 6,5% op top-kantoorlocaties). In de loop van 2009 wordt echter een verbetering verwacht van financieringsvoorwaarden door een daling van de rente en risico-opslagen alsmede een normalisatie van de bevoorschottingen. Het te financieren gedeelte zal echter lager zijn dan de laatste jaren het geval was. Maar zeker als de rente verder daalt, kan het niet uitblijven dat ook de rente die beleggers betalen op hun financiering gaat dalen. In dat geval voorziet DTZ Zadelhoff dat de aanvangsrendementen zich in de tweede helft van 2009 stabiliseren. Deze stabilisatie zal als eerste optreden bij het minder risicovolle vastgoed met lange huurcontracten op de goede locaties.

Gebruikersmarkt commercieel vastgoed: aanbodmarkt met schaarste aan A-kwaliteit kantoorruimte

De markt voor commercieel vastgoed ontwikkelt zich verder tot een aanbodmarkt wat in het voordeel is van vastgoedgebruikers. De leegstand neemt toe, maar vanwege het uitstel van nieuwbouwprojecten blijft de stijging van het aanbod beperkt. De krapte op A-kwaliteit kantoorruimte zal verder toenemen omdat de vraag zich voornamelijk op dit segment richt terwijl juist in dit segment het aanbod beperkt blijft. Dit blijkt uit het meest recente EMEA Occupier Conditions Report Q4 2008 van Jones Lang LaSalle. De huidige markt kenmerkt zich door:

- Een afname van de vraag naar kantoorruimte. In Nederland komt de totale opname van kantoorruimte in 2008 naar verwachting 40% lager uit ten opzichte van 2007. De markt ontwikkelt zich verder tot een aanbodmarkt.
- Huurprijsonderhandelingen worden ingegeven door een dalende trend van huurprijzen. Door de sterk afgenomen vraag in vrijwel alle markten, nemen incentives toe in de vorm van huurkortingen en huurvrije perioden.
- Als logisch gevolg van de afname in de vraag is de leegstand toegenomen. Toch blijft de stijging van het aanbod beperkt, mede vanwege het uitstel van nieuwbouwprojecten. De vraag zal zich voornamelijk richten op A-kwaliteit kantoorruimte op strategische locaties, terwijl juist het aanbod in dat segment beperkt blijft.

Bron: Persbericht Jones Lang LaSalle (08-01-2009)

+++NIEUWSBERICHTEN UIT DE VASTGOEDWERELD+++

+ Gemiddelde huurgroei A1 locaties neemt af

Ondanks de kredietcrisis blijken de huurprijzen op de top A1-winkellocaties in 2008 naar recordniveau te zijn gestegen. Dat blijkt uit onderzoek door Jones Lang LaSalle. De gemiddelde huurgroei van winkelunits op A1-winkellocaties neemt wel af door de kredietcrisis. In de middelgrote en kleine steden in Nederland bleven de huurprijzen stabiel. De Kalverstraat in Amsterdam staat met EUR 2.265,- per m2 per jaar nog steeds bovenaan in de top van vraaghuuren in Nederland.

+ Annexum waardeert vastgoedportefeuille af

Het Vastgoed Fundament Fonds (VFF), beheerd door Annexum, heeft de directe vastgoedportefeuille in het laatste kwartaal van 2008 met 15 - 20% afgewaardeerd. De panden zijn nu 11,5 keer de contractduur gewaardeerd. Gebaseerd op recente taxaties door CB Richard Ellis. In combinatie met een stevige rentedaling is deze factor, zelfs gecorrigeerd voor de huidige financieringsomstandigheden, conservatief te noemen. Zelfs de meest sombere verwachtingen voor de economie lijken dus volgens Annexum volledig verdisconteerd.

+ Waarde kantoren daalt licht derde kwartaal

De waarde van kantoorbeleggingen zijn het derde kwartaal met 1% gedaald. Het totaal rendement op vastgoedbeleggingen is in het derde kwartaal op jaarbasis uitgekomen op 8,7%, 1,4% lager dan het totaalrendement in het voorgaande kwartaal (10,1%). Dit is bekend gemaakt door ROZ-Vastgoedindex, die in samenwerking met IPD de rendementen berekent.

+ Ambitieuze hotelplannen ondanks kredietcrisis

De vier grootste hotelconcentraties van ons land (Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Rotterdam) kennen voor de komende jaren een fors hotelprogramma. Amsterdam is voornemens om tot 2015 9.000 hotelkamers aan de bestaande voorraad toe te voegen. Een toename van 50%. Den Haag, Rotterdam en Schiphol willen de bestaande voorraad met eenderde of meer laten toenemen.

+ Wereldwijde schade door Madoff

Ook Nederlandse particuliere beleggers zijn voor honderden miljoenen het schip in gegaan door het piramideachtige beleggingsfonds van Bernard Madoff. De meeste gedupeerden hebben hun geld indirect via aanbrenghouders als Fairfield Sentry en Kingate Global in Madoff gestoken.

+ Ruim €50 miljard vermogen gericht op Europees commercieel vastgoed

De Europese vastgoedbeleggingsmarkt kan het komend jaar rekenen op €50 mrd aan kapitaal van institutionele beleggers, assetmanagers, opportunity funds en een aantal Duitse open-end en gesloten fondsen. Dat voorstelt het onderzoek ‘Capital Markets Outlook 2009’ van Jones Lang LaSalle in het rapport ‘Time for Decisions’ dat vooruitblik op de Europese kapitaalmarkten.

Nog geen abonnement? Ontvangt u AEFIDES Nieuws nog niet automatisch? En u wilt wel graag dat wij u persoonlijk op de hoogte houden van de laatste ontwikkelingen? Als u zich nu registreert op www.aefides.nl ontvangt u AEFIDES Nieuws geheel vrijblijvend ieder kwartaal in uw mailbox.

Colofon AEFIDES Nieuws is een uitgave van AEFIDES B.V., Postbus 605, 9700 AP Groningen, tel. (050) 3 677 599, fax (050) 3 677 590, e-mail info@aefides.nl.

Gegevens en informatie in AEFIDES Nieuws zijn ontleend aan betrouwbare bronnen.

Aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden van welke aard dan ook kan niet worden aanvaard.

AEFIDES B.V. is geregistreerd bij de AFM. De AFM heeft op 29 mei 2006 aan AEFIDES B.V. een doorlopende vergunning verleend inzake de Wet toezicht beleggingsinstellingen 2005 (Wtb).

Concept en realisatie: TGJ Communicatie, Leeuwarden.



AEFIDES *Realistisch in rendement*

www.aefides.nl