

Risico van operationele leases met vastgoed als onderpand

(de gevolgen van de invoering van Basel II)

13 maart 2007

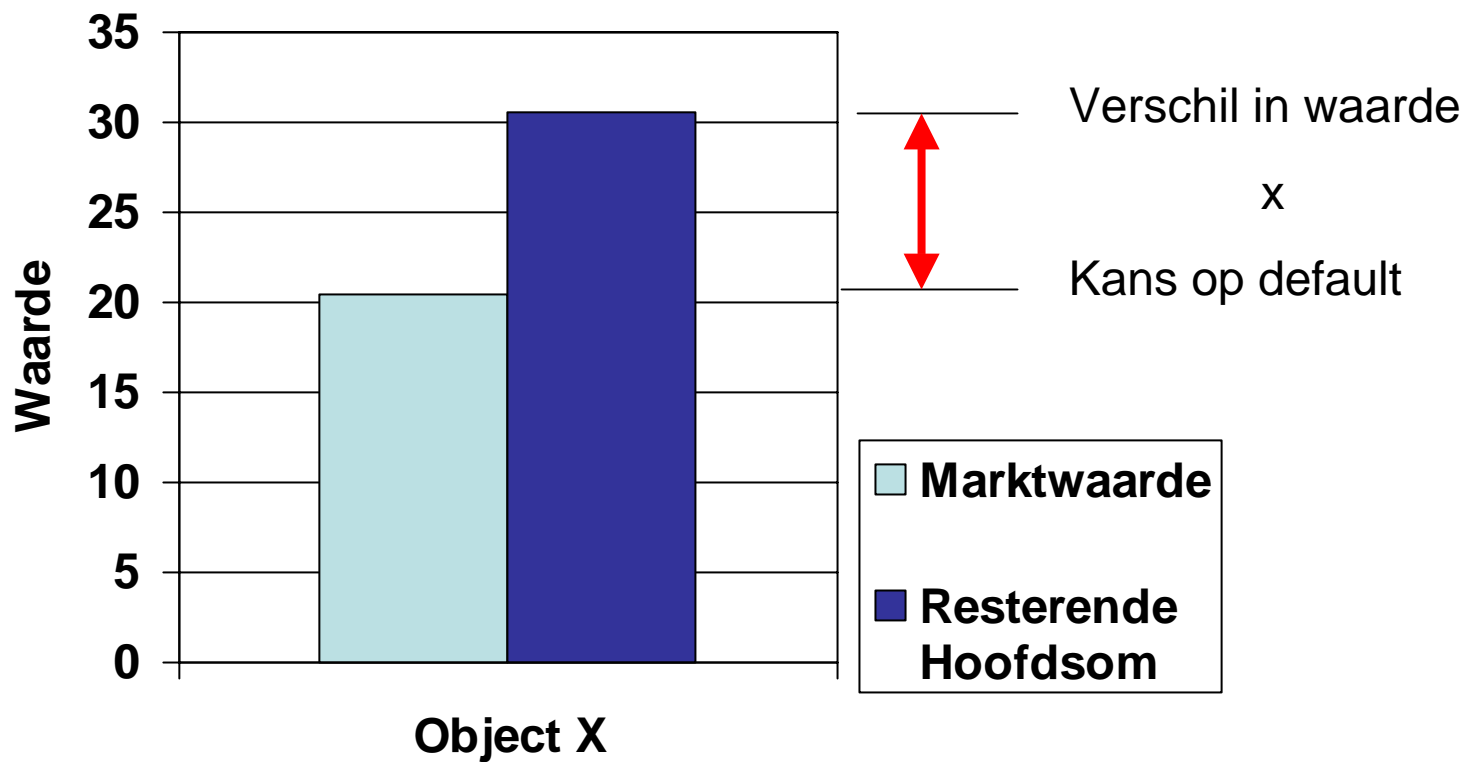
Aart Hordijk / Bert Teuben

Stichting ROZ vastgoedindex

Basel II:

- Kredietrisico
 - *Kans op wanbetaling*
- Operationeel risico
 - Goed management en verzekering
 - Risico management systeem
- Markt risico
 - Valuta en rente-risico
 - *Eindwaarde risico*

Kredietrisico



Dient voor de resterende looptijd berekend te worden

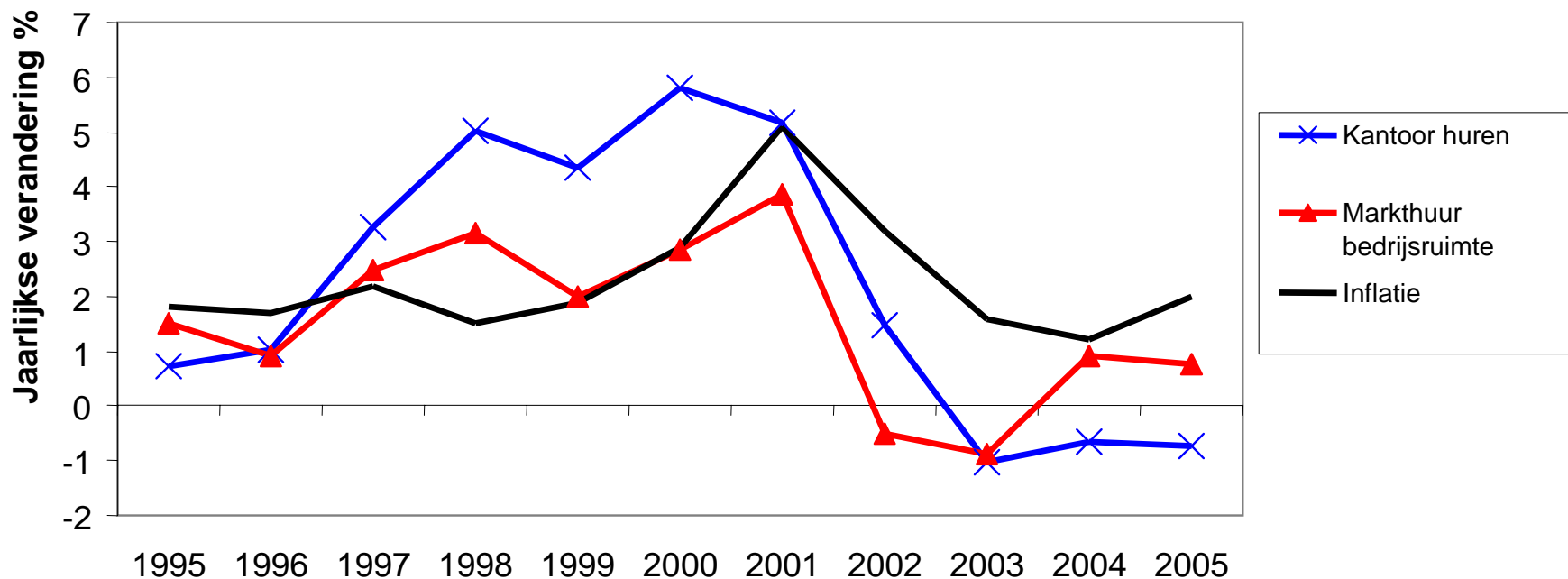
Markt risico

Vaststellen eindwaarde – marktverwachting en veroudering

- Huurontwikkeling
- Aanvangsrendement
 - Economische veroudering
 - Leegstand bij einde contract
- Specifiek risico

Huurontwikkeling

Huur ontwikkeling en inflatie



Aanname markthuur groei (langere termijn):

- Bedrijfsruimten

inflatie – 1,0 %

- Kantoren

inflatie – 0,6 %

Aanvangsrendement ontwikkeling

Analyse van:

Markt ontwikkeling

- Geen voorspellingen door ROZ

Economische veroudering

- Verschil tussen ontwikkeling bij individuele objecten ten opzichte van marktontwikkeling
- BAR naar jaar van oplevering
- Aannames exit-BAR-ren in DCF taxaties

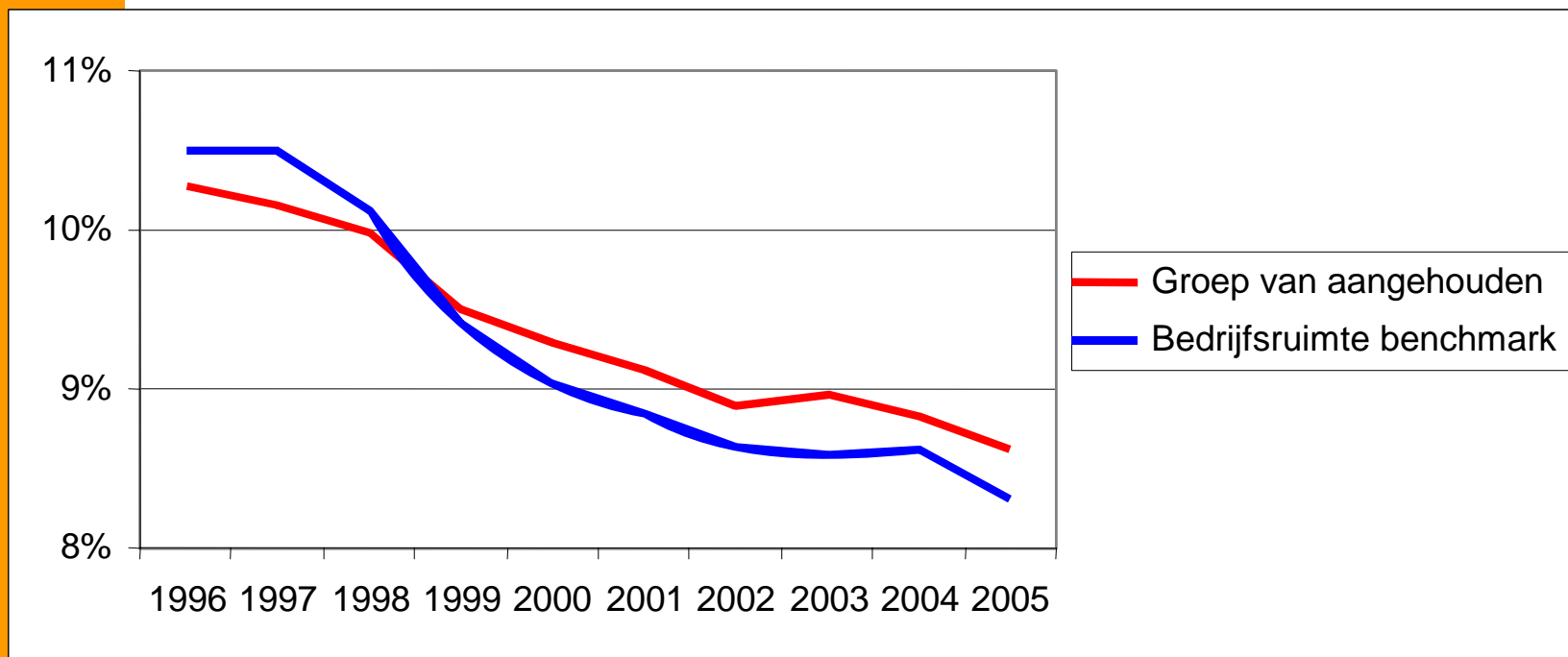
Leegstand op basis van:

- Taxaties
- Transacties

Economische veroudering

Constante groep van objecten

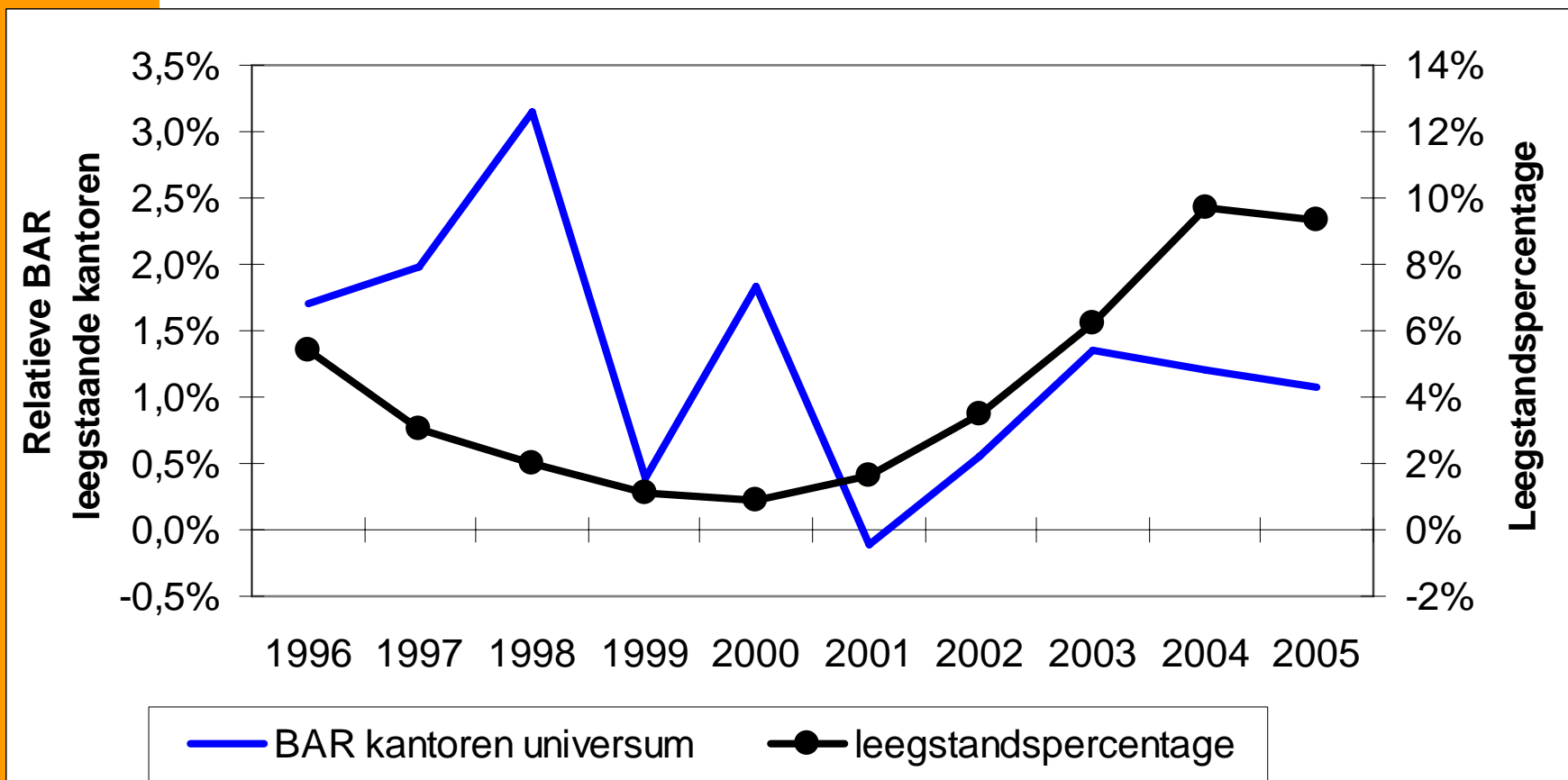
BAR



Economische veroudering:

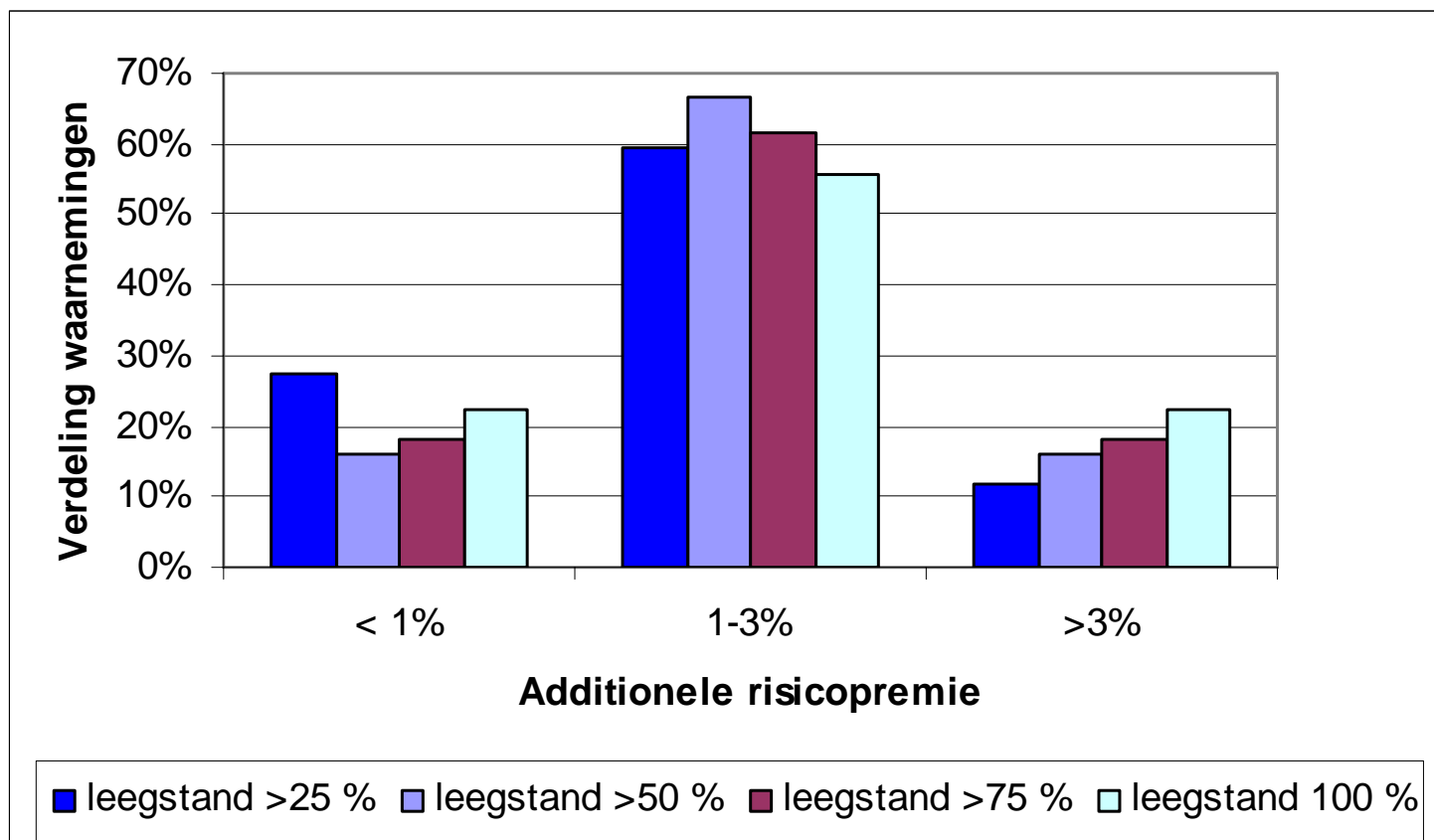
- Bedrijfsruimte 12 basispunten per jaar
- Kantoren 9 basispunten per jaar

Leegstaande kantoren: taxaties



Leegstandseffect:
- 150 basispunten

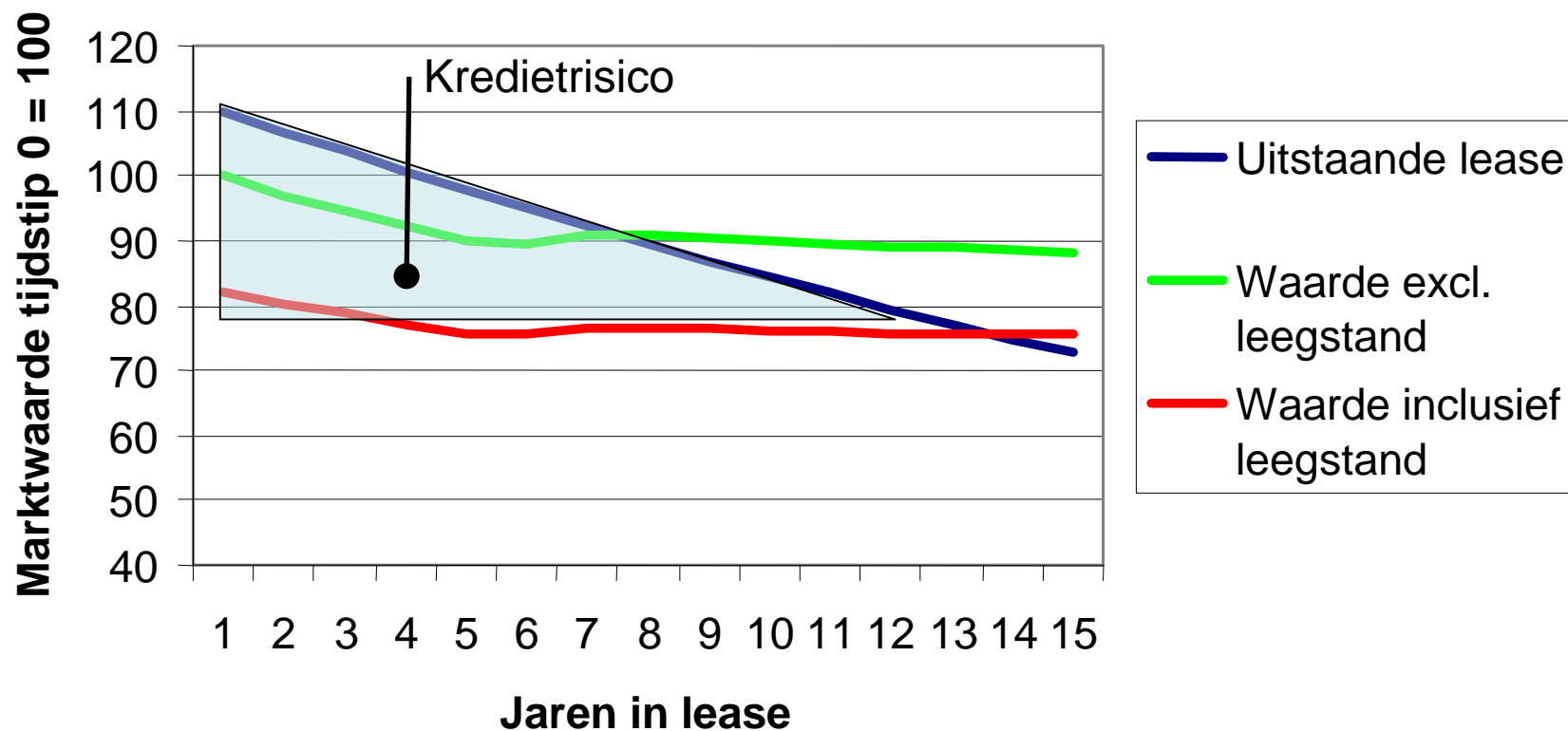
Leegstaande kantoren: verkopen



Leegstandseffect:
- 210 basispunten

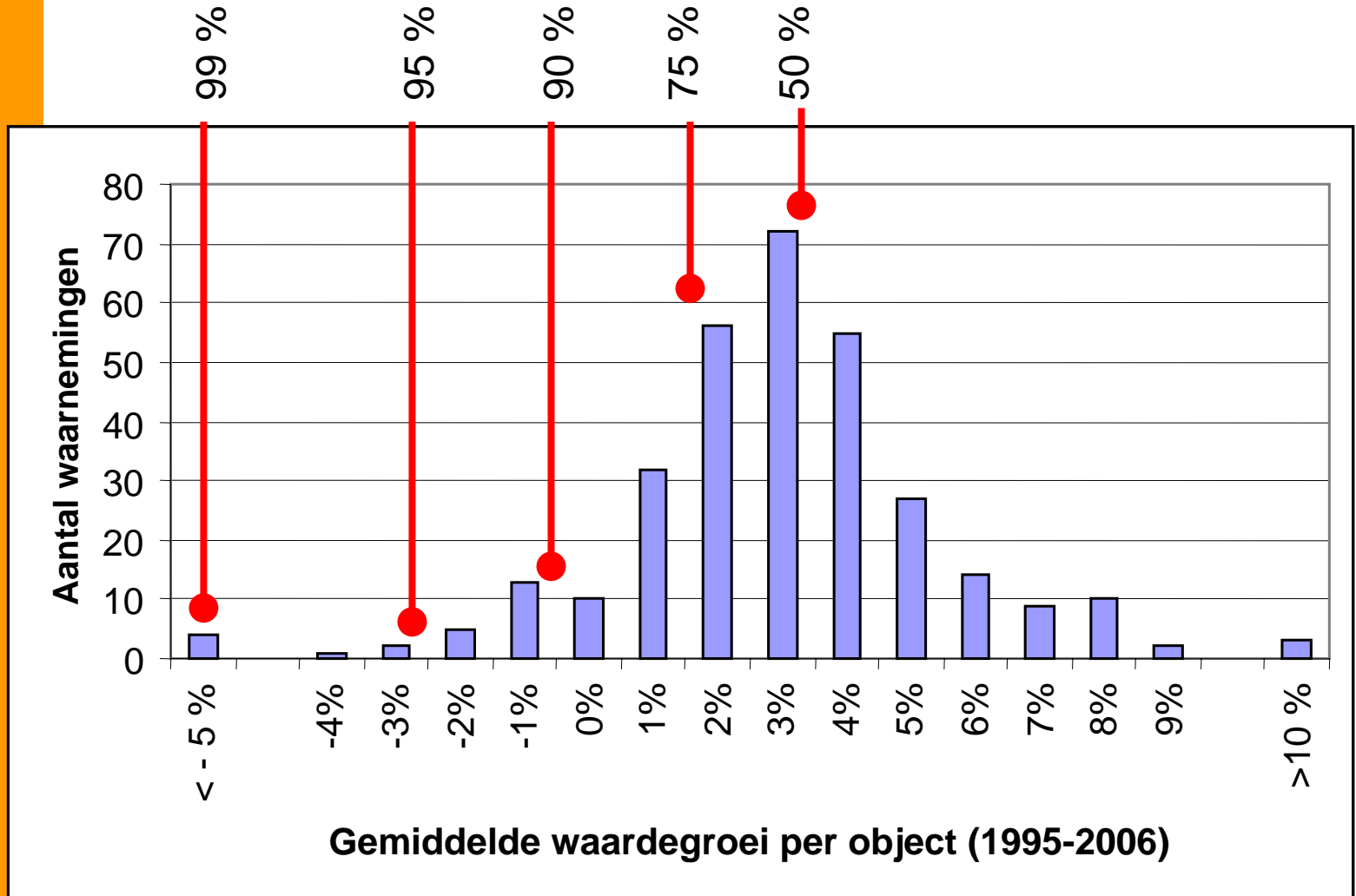
Kredietrisico

Het risico dat gedurende de looptijd wordt gelopen bij faillissement van de lessee



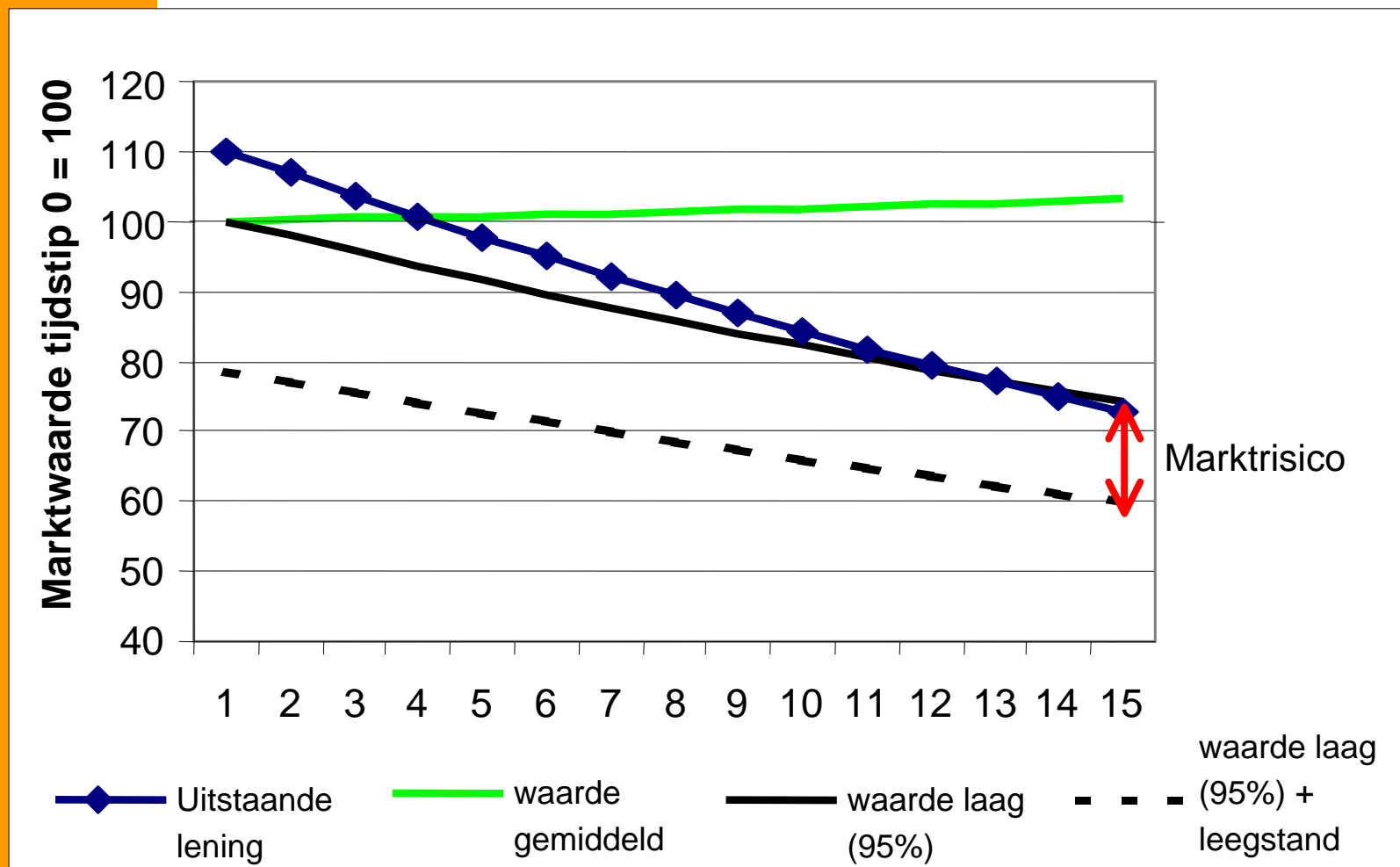
Specifiek risico

Betrouwbaarheidsinterval



Model

Voorbeeld kantoorgebouw



Aan te houden risicobedragen:

- Kredietrisico
- Operationeel risico
- Markt risico
 - Dubbeltelling risico
- Totaal risico

Aanbevelingen:

- Jaarlijkse taxaties;
- Jaarlijkse update voor aan te houden risicobuffers

Jaarlijkse taxaties

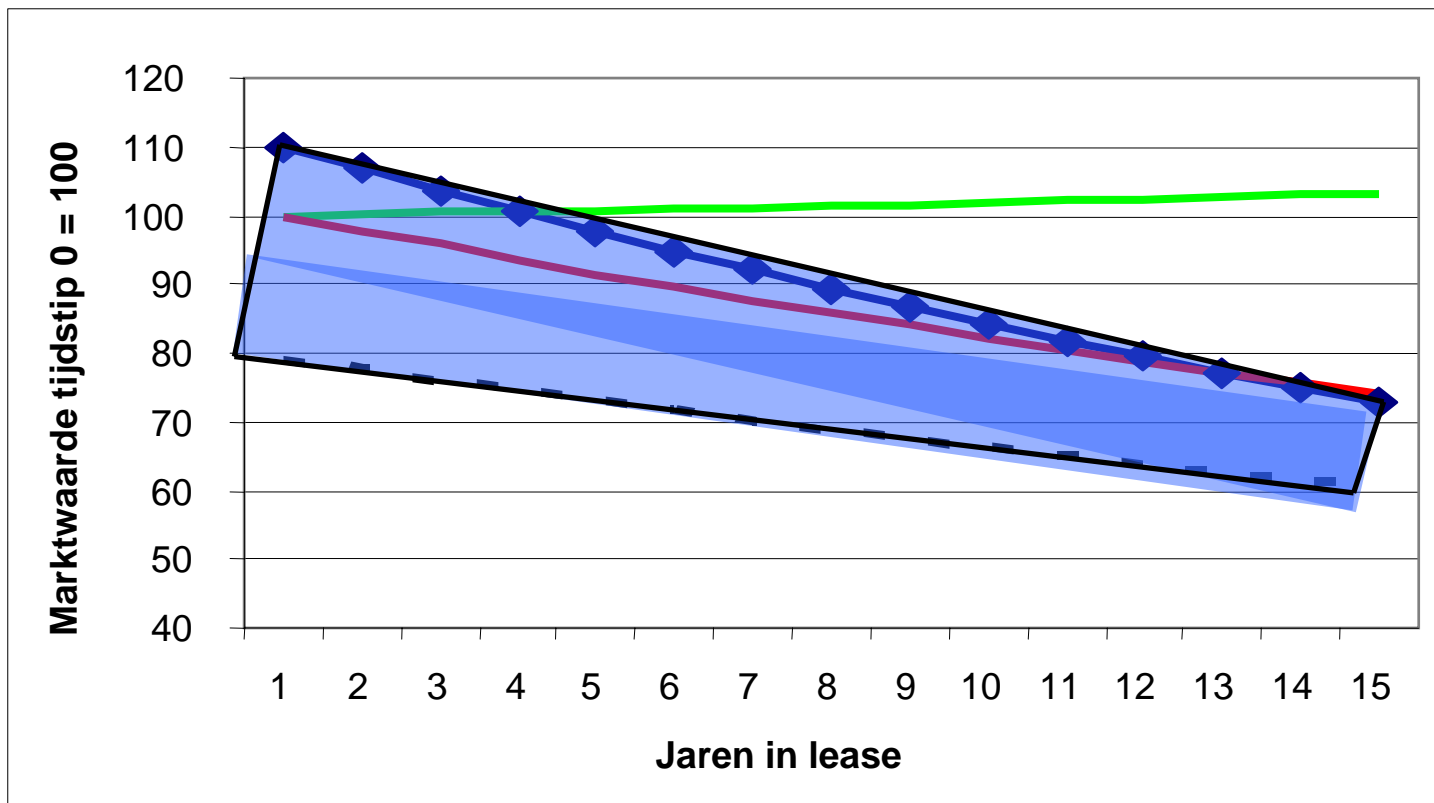
Toegevoegde waarde:

Die objecten waaruit blijkt dat er een mogelijk een hoger risico is, dit geldt voor objecten waarbij:

- De marktwaarde van het object lager is dan de restant hoofdsom van de lease
- Wanneer de geschatte restwaarde van het object mogelijk lager is dan de restant hoofdsom

Jaarlijkse taxaties

Toegevoegde waarde:



—◆— Uitstaande lening

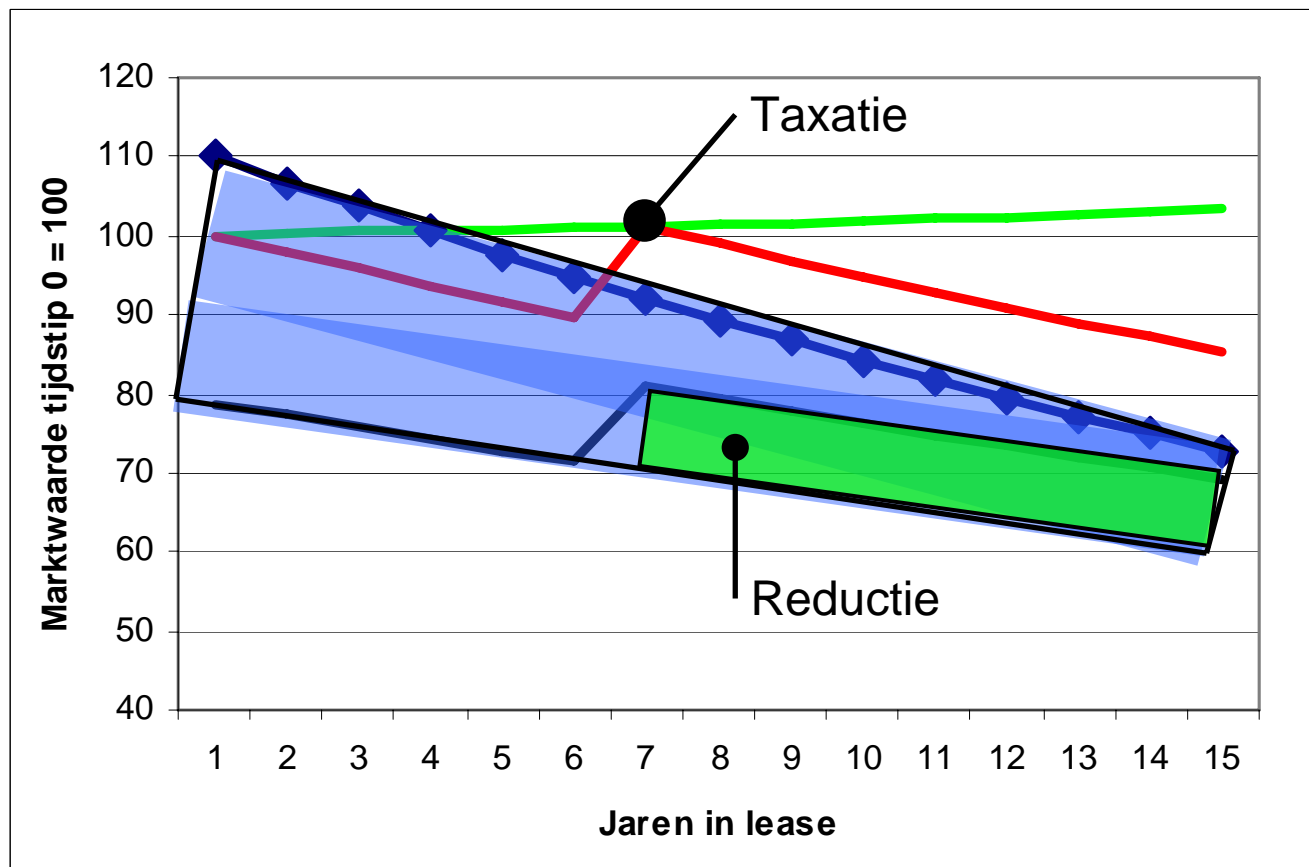
— waarde gemiddeld

— waarde laag (95%)

- - - waarde laag (95%) + leegstand

Jaarlijkse taxaties

Toegevoegde waarde:



—◆— Uitstaande
lening

— waarde
gemiddeld

— waarde laag
(95%)

- - - waarde laag
(95%) +
leegstand

Conclusie

- Een op historische feiten gebaseerde analyse als projector voor de toekomst
- Geeft zicht op het downside risk
- Gaat uit van leegstand aan einde van leaseperiode
- Jaarlijkse update van krediet en marktdata dynamiseert de analyse