

# Risico van operationele leases met vastgoed als onderpand

(de gevolgen van de invoering van Basel II)

13 maart 2007

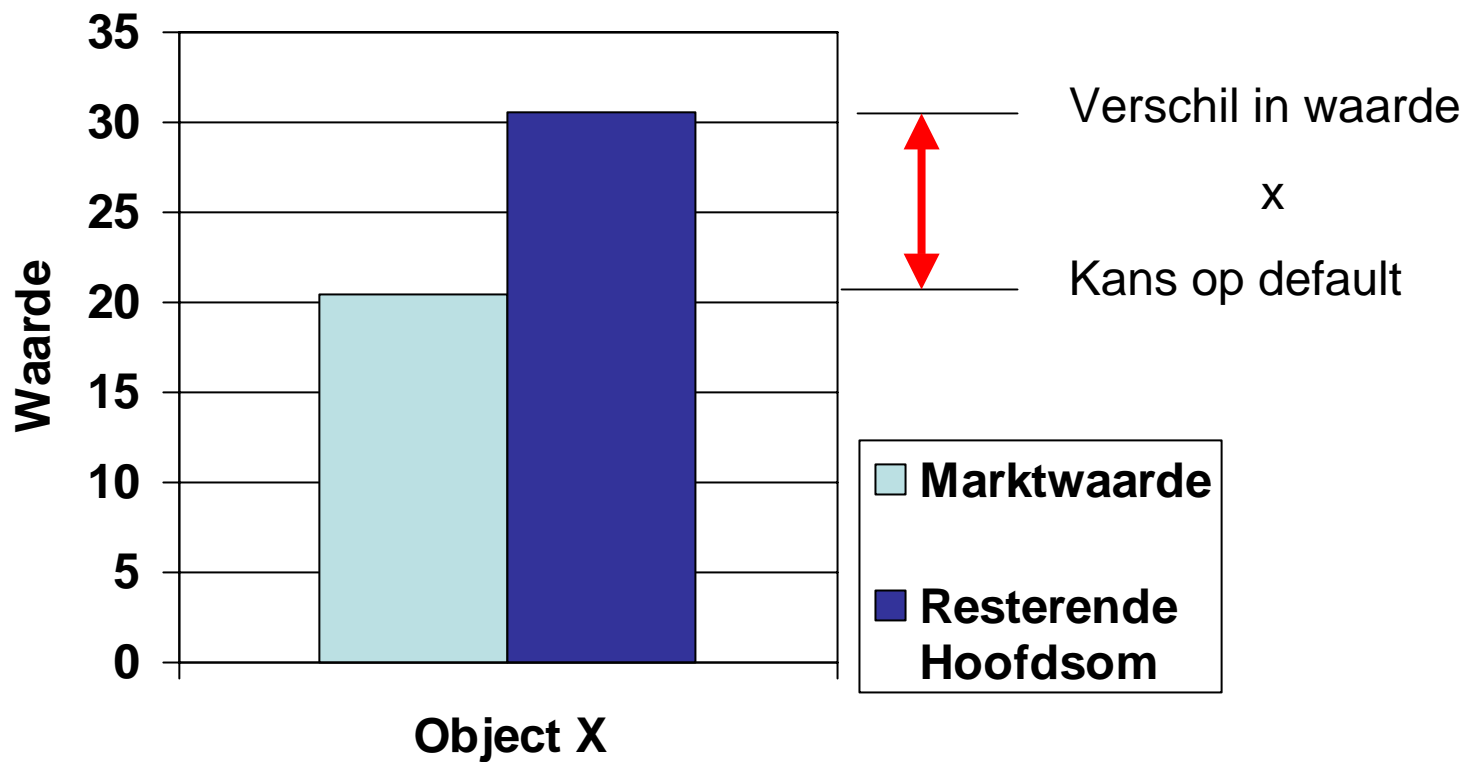
Aart Hordijk / Bert Teuben

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

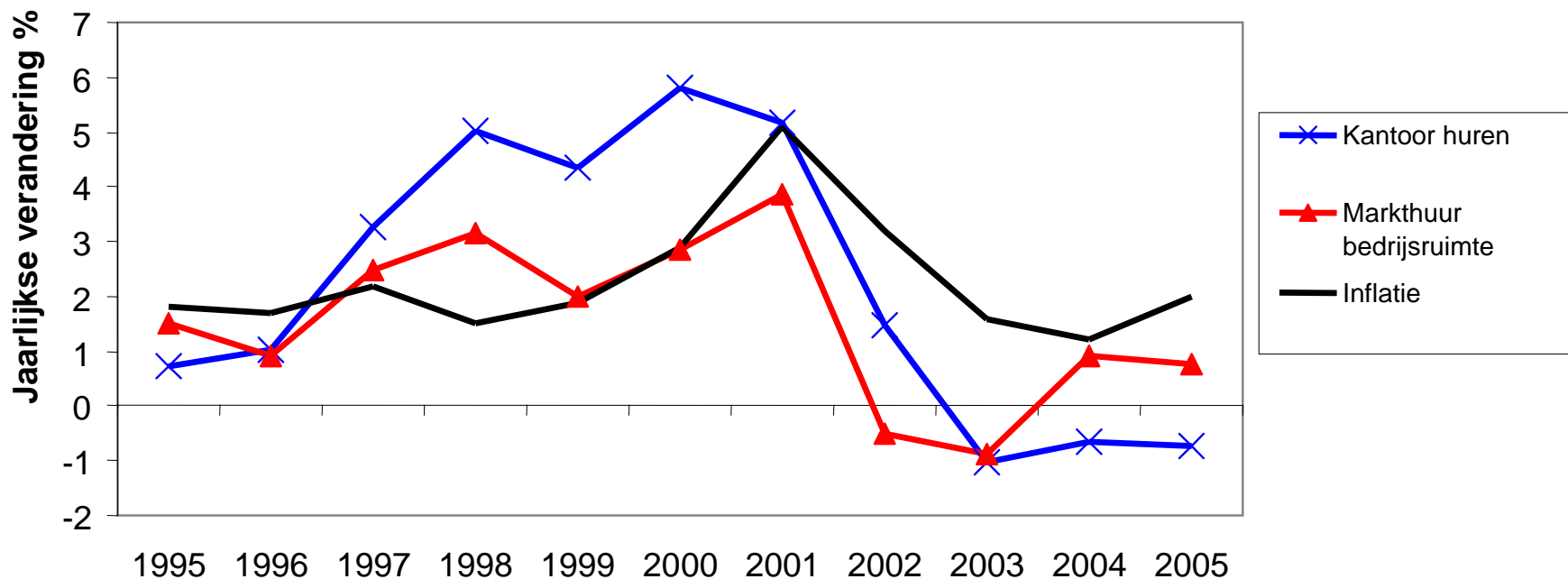
# Markt risico

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

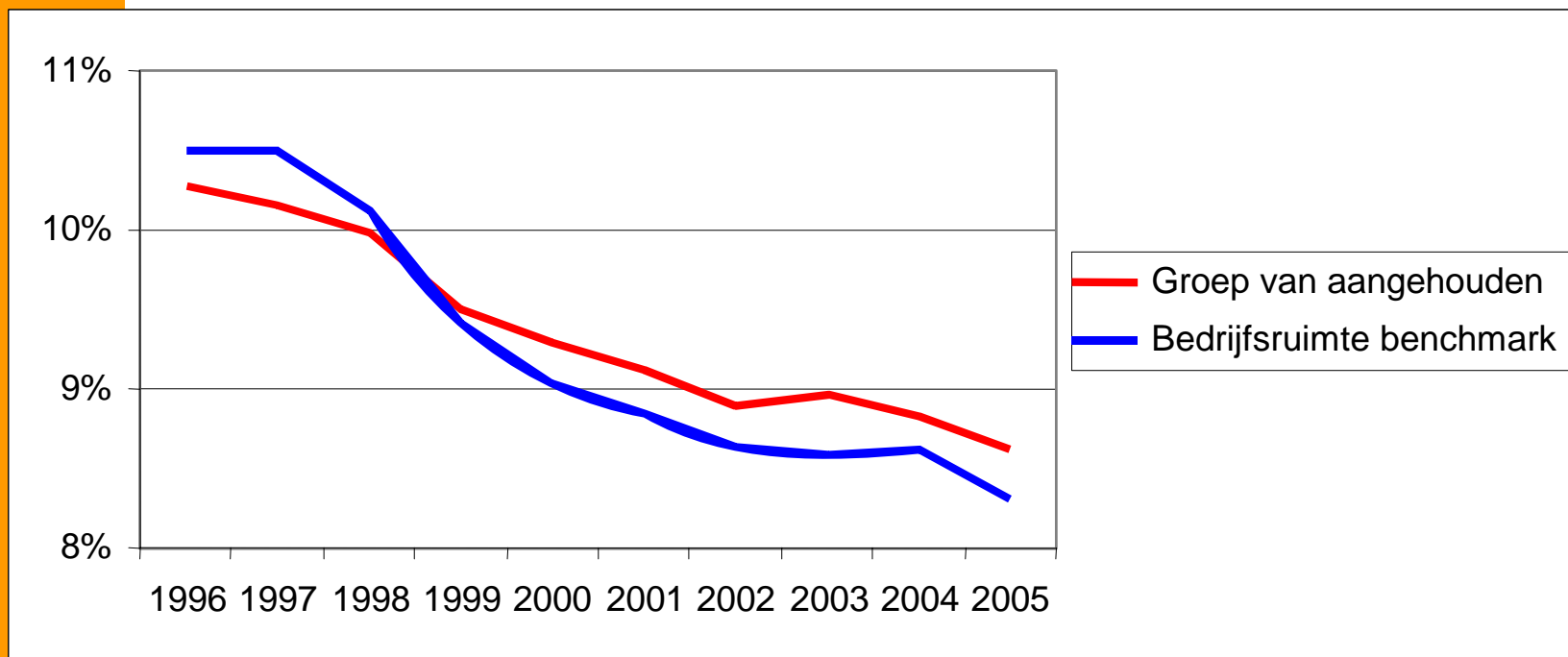
Leegstand op basis van:

- Taxaties
- Transacties

# Economische veroudering

## Constante groep van objecten

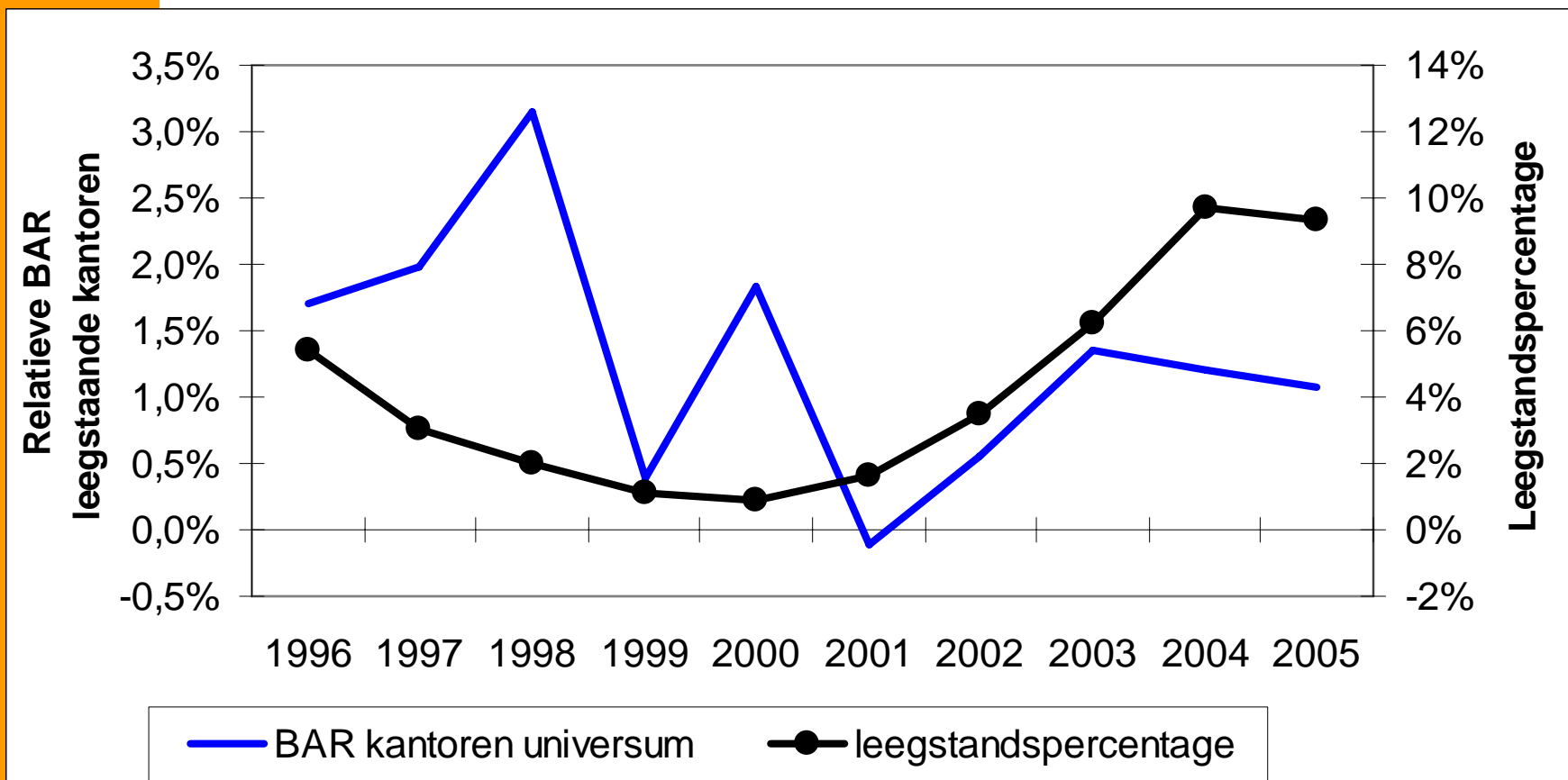
BAR



### Economische veroudering:

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

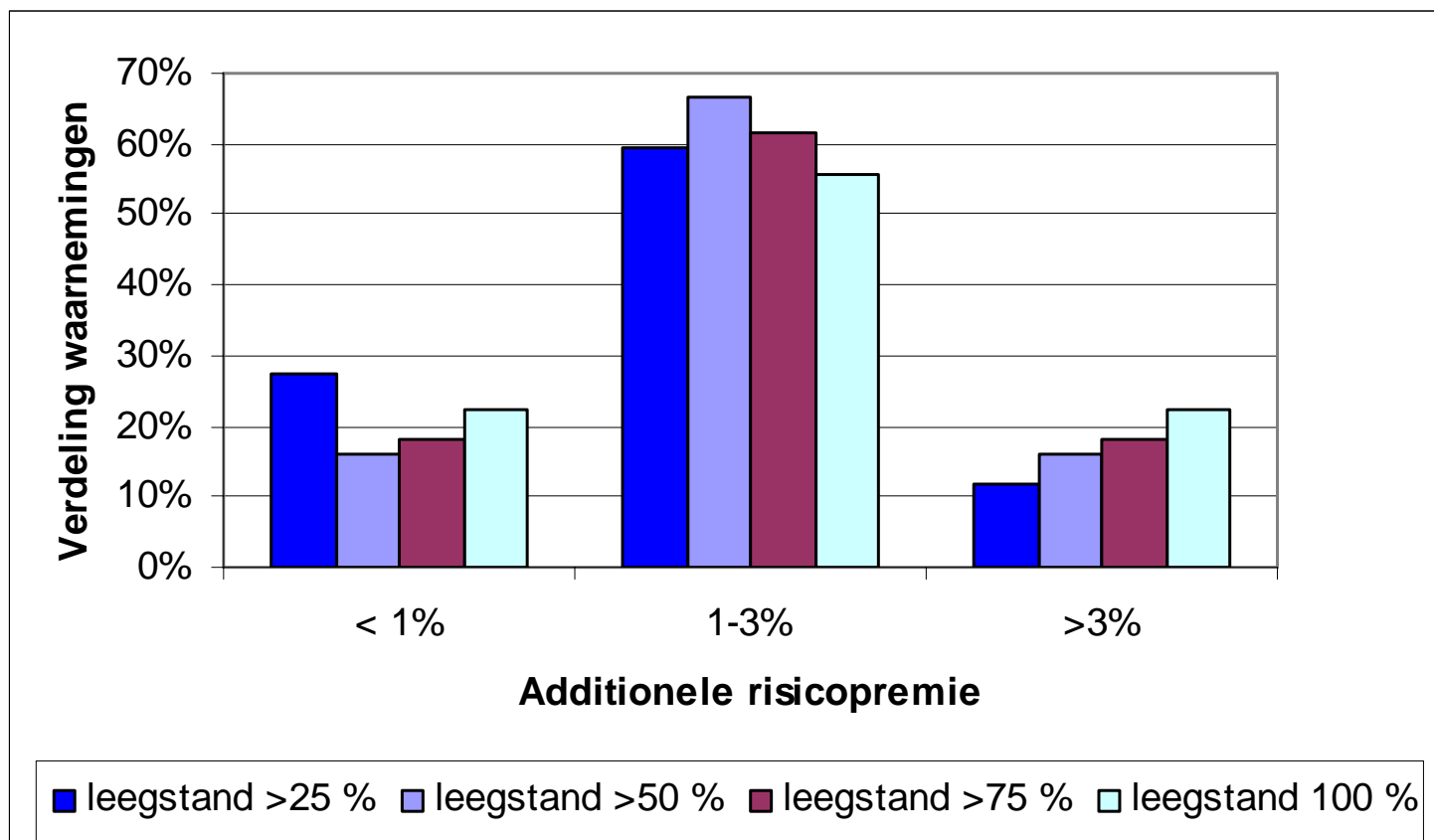
# Leegstaande kantoren: taxaties



Leegstandseffect:  
- 150 basispunten



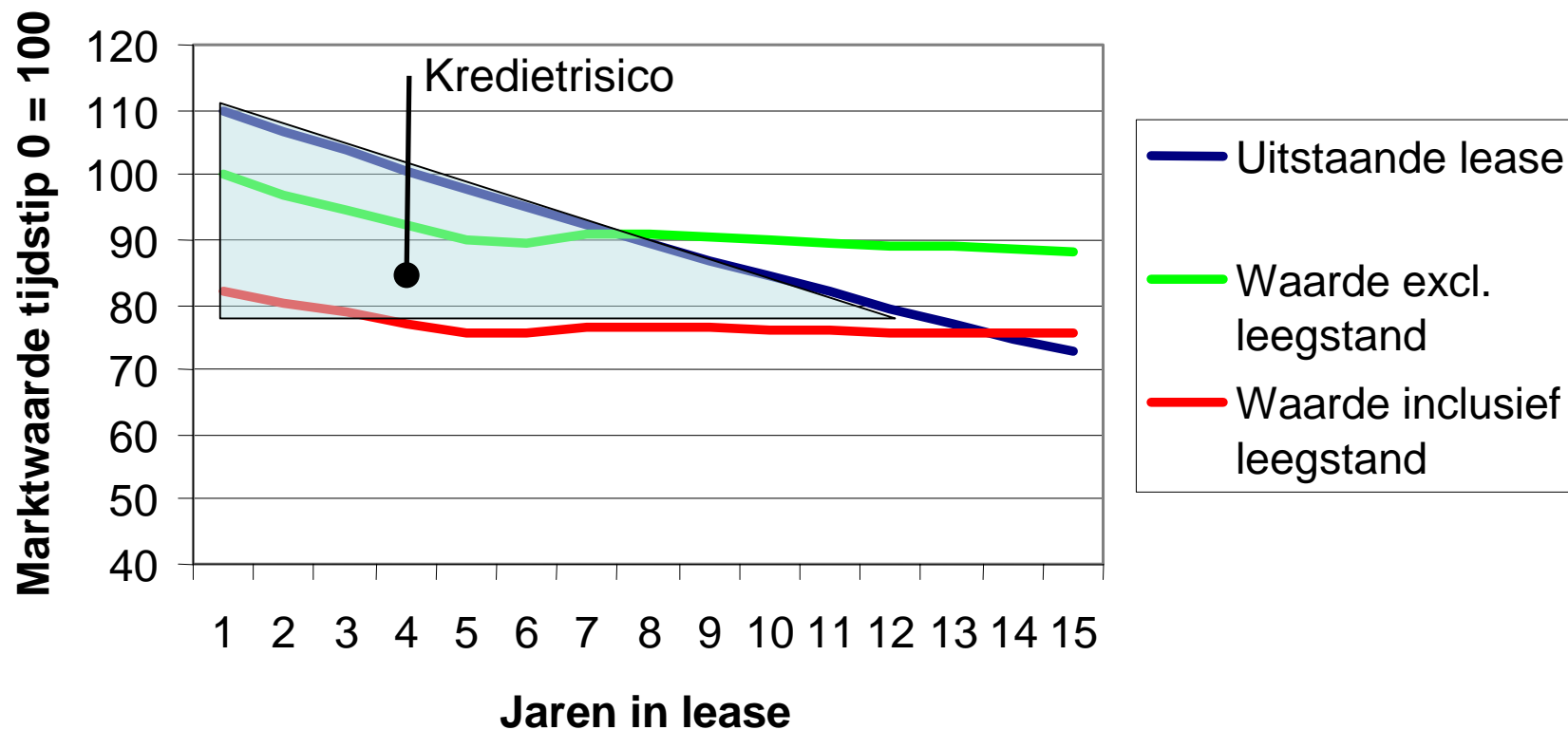
# Leegstaande kantoren: verkopen



Leegstandseffect:  
- 210 basispunten

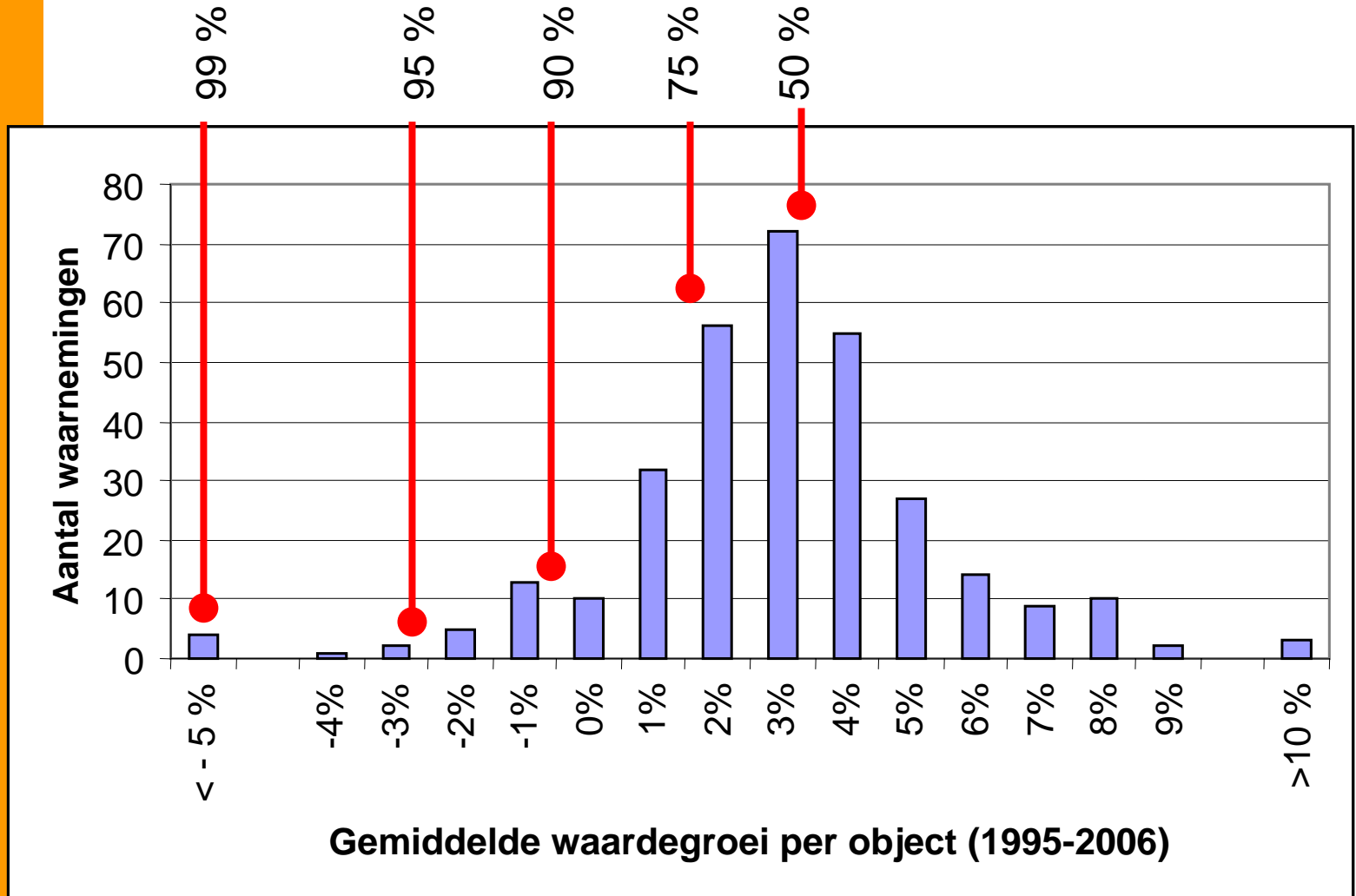
# Kredietrisico

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



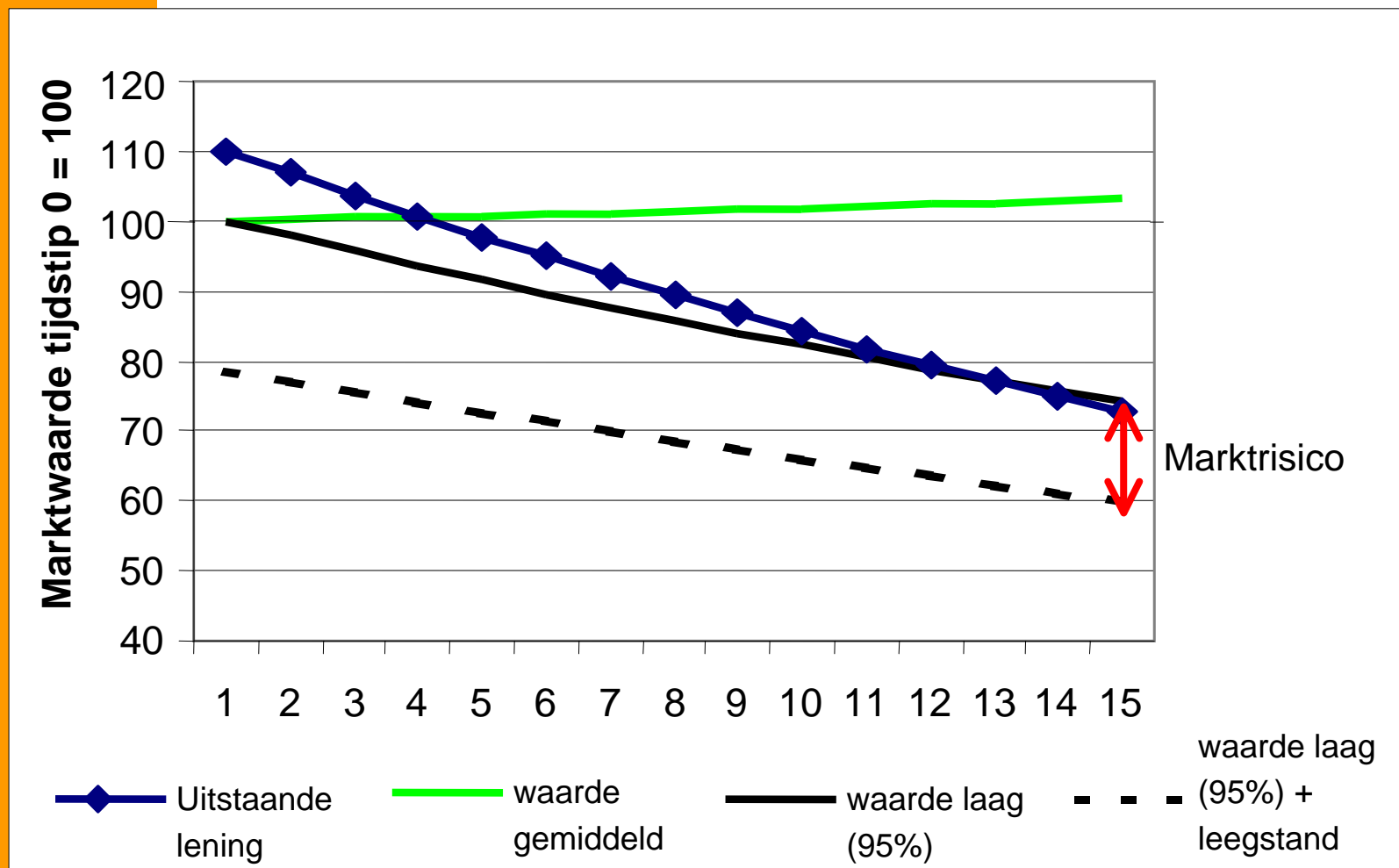
# Specifiek risico

## 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

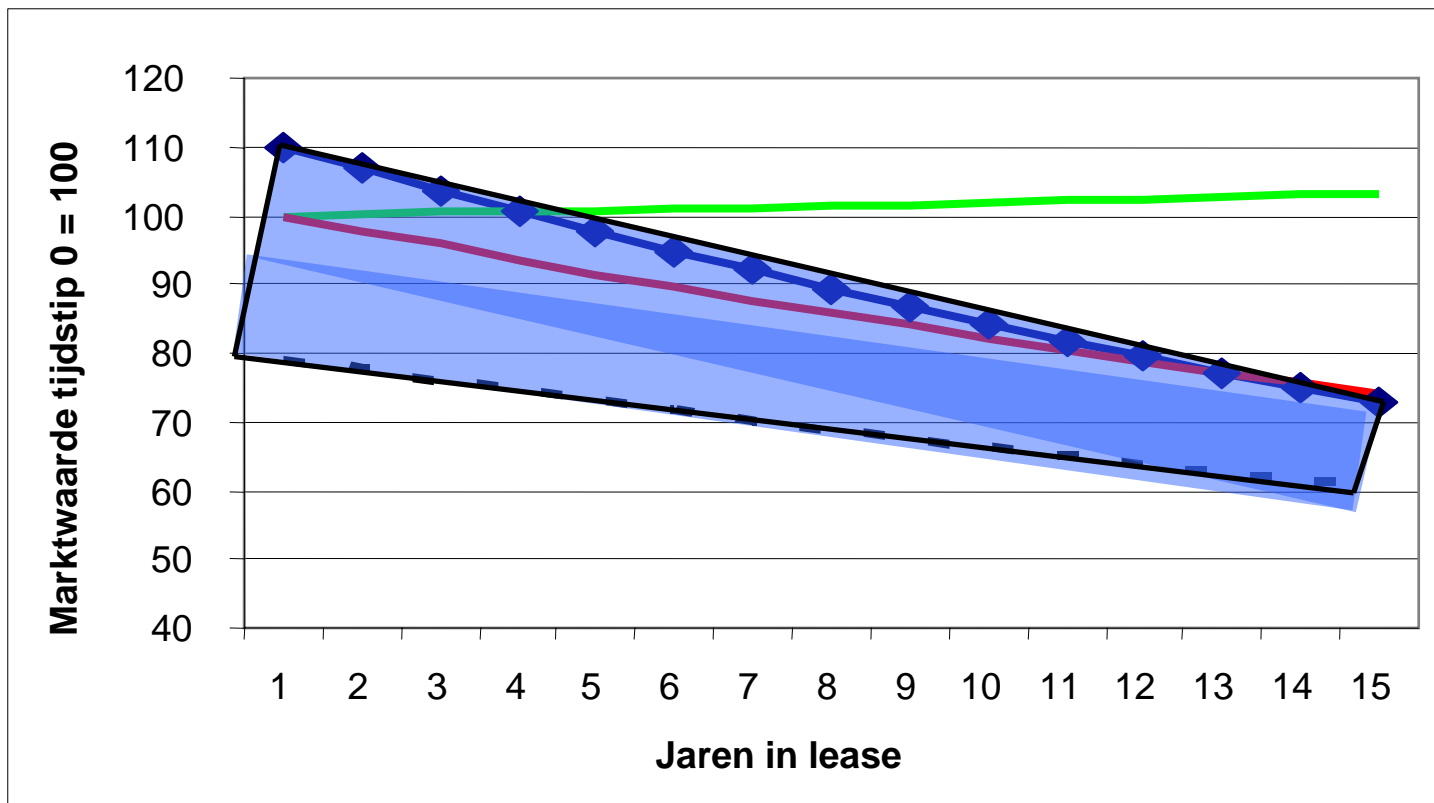
Toegevoegde waarde:

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

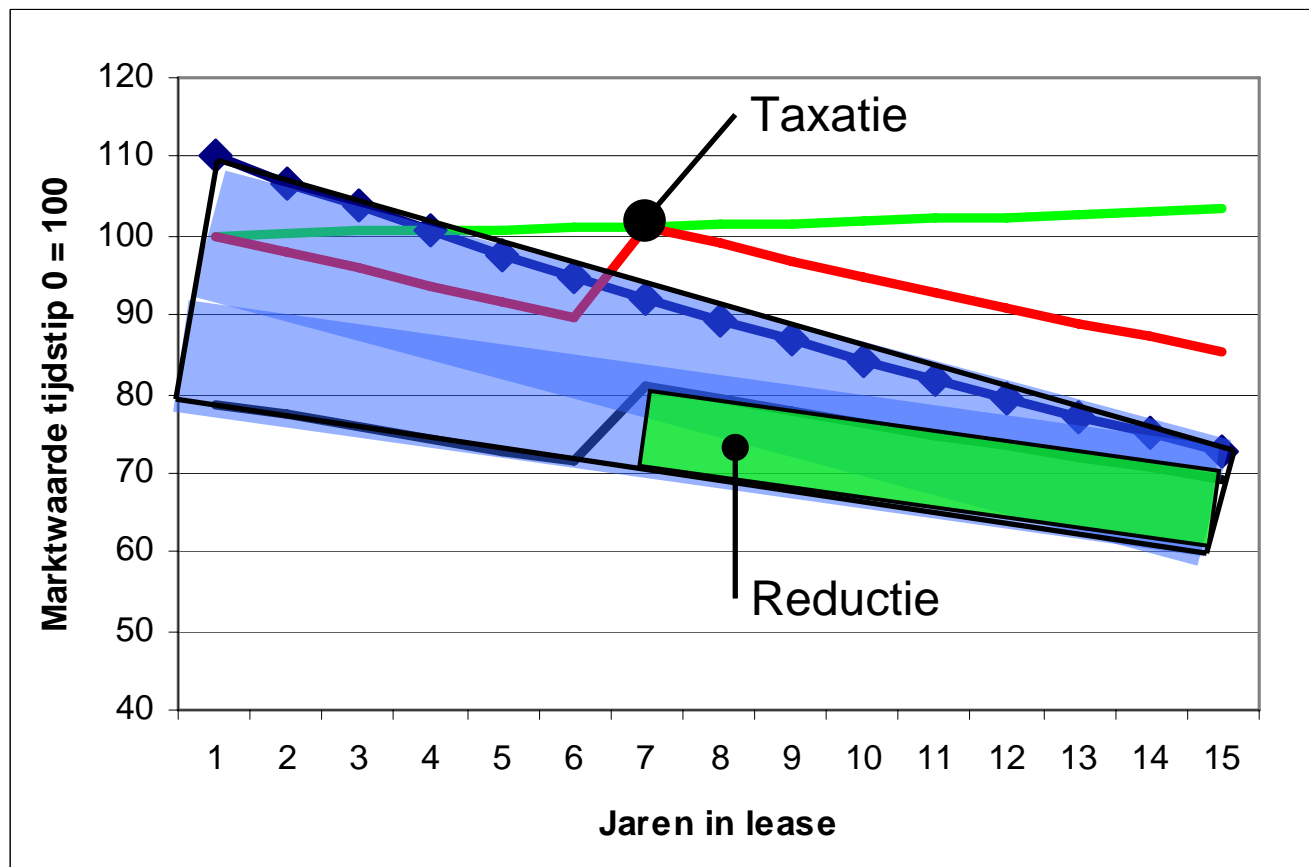
— waarde gemiddeld

— 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