

LOADING

[CLICK TO START]

VIIP Deelnetwerk 8

Geri van Elsas, accountmanager

27 maart 2016



Agenda:

- Welkom en even voorstellen
- Syntrus Achmea Real Estate & Finance
- Beleggen in Zorgvastgoed, Marco Mosselman
- Beleggen in Woninghypotheken, Rajesh Sukdeo
- Netwerkborrel



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

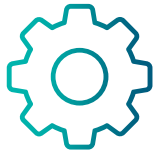
Wat willen we zijn als bedrijf?



Wij zijn de *meest vertrouwde vermogensbeheerder*
op het gebied van **vastgoed & hypotheke**
voor institutionele klanten

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Missie



Wat doen we?

SA RE&F levert beleggingsproposities



Voor wie?

Uitsluitend institutionele beleggers



Hoe?

Op een actieve, integere en duurzame wijze



Ons product

Manager van portefeuilles van vastgoed en hypotheke



Ons resultaat

Duurzaam rendement met voldoende liquiditeit



De klant

Klanten voldoen aan hun lange termijn verplichtingen

SA RE&F levert beleggingsproposities in vastgoed en hypotheke waarmee klanten een duurzaam rendement behalen

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Visie



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Profielschets



- € 17,8 miljard beheerd vermogen
- Grootste vermogensbeheerder in vastgoed en hypotheek in Nederland op de markt van institutionele beleggers



- >60 opdrachtgevers
- Nederlandse institutionele beleggers (voornamelijk pensioenfondsen & verzekeraars)



- Full service aanbod
- Expertise op en actief in de hele vastgoedketen
- Projectontwikkeling voor klantportefeuilles
- Waardecreatie door o.a. verhuur- en budgetoptimalisatie en transformatie
- Fijnmazig (politiek) netwerk, landelijk en lokaal

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Beleggingsproducten in alle sectoren en regio's (1 v. 2)



Hypotheken/ vastgoedfinanciering

- Particuliere Hypotheken en Zakelijke vastgoedfinancieringen



Woningvastgoed

- Grootste vermogensbeheerder van woningen in Nederland met ontwikkelactiviteiten voor eigen portefeuilles



Winkelvastgoed

- Courant winkelvastgoed met focus op A-locaties in grote steden

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Beleggingsproducten in alle sectoren en regio's (2 v. 2)



Zorgvastgoed

- Frontrunner in zorgvastgoed, gericht op care segment en kwaliteit



Internationale Beleggingen

- Europa
- Noord-Amerika
- Azië



Kantoreenvastgoed

- Duurzame kantoorobjecten op kernlocaties met uitstekende ontsluiting

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

AuM en FTE Syntrus Achmea Real Estate & Finance Q4 2016

Grootste gespecialiseerde vermogensbeheerder in vastgoed en vastgoedfinanciering
(bedragen vermogenswaarde in € per 31 december 2016)



Nederlands
vastgoed

• Woningen	4.723 mln.
• Winkels	1.899 mln.
• Kantoren	697 mln.
• Zorg	263 mln.
• Overig	528 mln.



Hypotheken

• Woning	6.939 mln.
• Zakelijk	1.625 mln.



Internationaal
vastgoed

• Europa	560 mln.
• N. Amerika	352 mln.
• Azië	158 mln.



Totaal



395
fte's

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Signature deals



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Sterke dealflow, meest actieve vastgoedbelegger Nederland – Q4.2016



Hypotheke

Verstrekkingen in 2016:

- € 2,0 miljard particuliere hypotheke
- € 236 miljoen zakelijke hypotheke



Nederlands Vastgoed

- Aankoop: € 899 miljoen
 - * 3.131 Woningen
- Verkoop: € 183 miljoen
- Actieve verhuurder



Internationaal vastgoed

- Investering in winkelfonds Singapore (€ 50 miljoen)
- Investering in Amerikaans winkelfonds (\$ 100 miljoen)
- Investering in Amerikaans nichefond (\$ 50 miljoen)

LOADING

Beleggen in (zorg)vastgoed

[CLICK TO START]

Marco Mosselman, Fund manager

Achmea Dutch Health Care Property Fund



Agenda

- Waarom beleggen in vastgoed
- Waarom beleggen in zorgvastgoed
- Achmea Dutch Health Care Property Fund



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Waarom beleggen in vastgoed?

Vastgoed aantrekkelijk, want vastgoed biedt:

- Een gunstig rendement/risico-profiel
- Diversificatie van wege lage correlatie met aandelen en obligaties
- Een stabiel direct rendement
- Een voorspelbaar direct rendement
- Inflatie-hedge
- Lange duration
- Veel mogelijkheden tot maatschappelijk verantwoord ondernemen

De meerwaarde
van vastgoed in
de beleggings-
portefeuille



syntrus | achmea
real estate & finance

www.achmeavastgoed.nl

Voorbeelden



Woningen

- Grote huurwoningcomplexen met tientallen huurders biedt stabiliteit in inkomsten
- Middel-dure huur (€ 700 – €1.000 per maand)
- Jaarlijkse, inflatievolgende huurindexatie
- Verduurzaming van gebouwen levert direct energiebesparing op



Winkels

- Beste risico/rendement-verhouding van alle vastgoedsegmenten
- Grote invloed vastgoedmanager (waardecreatie)
- Liquiditeit erg afhankelijk van ligging, huurder, ...



Kantoren

- Lange huurcontracten (duration)
- Waardestijging mogelijk, maar sterk afhankelijk van locatie
- Meest cyclische vastgoedmarkt
- Transformatie naar woningen mogelijk (verlengen levenscyclus gebouw)

Waarom beleggen in zorgvastgoed?

Zorgvastgoed is vast onderdeel van een gebalanceerde vastgoedportefeuille, vanwege:

- Stabiele langjarige inkomstenstroom
 - Relatief conjunctuur ongevoelig
 - Sterke diversificatie
 - 52 mln m² zorgvastgoed
 - Groeimarkt, niche markt
 - Early adopter premium
 - Steeds meer aanbod beschikbaar
 - Toenemende transparantie
 - Impact investing
- standaard geïndexeerde huurcontracten 15 – 20 jaar
bevolkingsgroei en vergrijzing belangrijkste drivers
correlatie met aandelen -0,15, obligaties 0,16
even groot als kantorenmarkt, groter dan winkelmarkt
zorgkosten afgelopen 15 jaar verdubbeld
1-1,5% hoger rendement dan woningen
investeringsvolume in 2016 gestegen naar € 545 miljoen
door grote hoeveelheid studies en publicaties
duurzaam vastgoed, maatschappelijk relevante belegging

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Zorgvastgoedmarkt

Groeimarkt

- Groei bevolking, aantal ouderen en dementerenden
- Extramuralisering van de zorg

Vervangingsmarkt

- Marktwerking en keuzevrijheid
- Bestaand zorgvastgoed voldoet niet (altijd)

Grote (her)ontwikkelopgave

- Grote vraag naar levensloopbestendige woningen
- Tot 2040 behoefte aan 500-1000 intramurale locaties
- Opkomst van anderhalvelijns gezondheidscentra
- Verouderd cure-vastgoed voldoet niet aan eisen

Kansen en keuzes voor beleggen in zorgvastgoed



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Verschillende typen zorgvastgoed



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

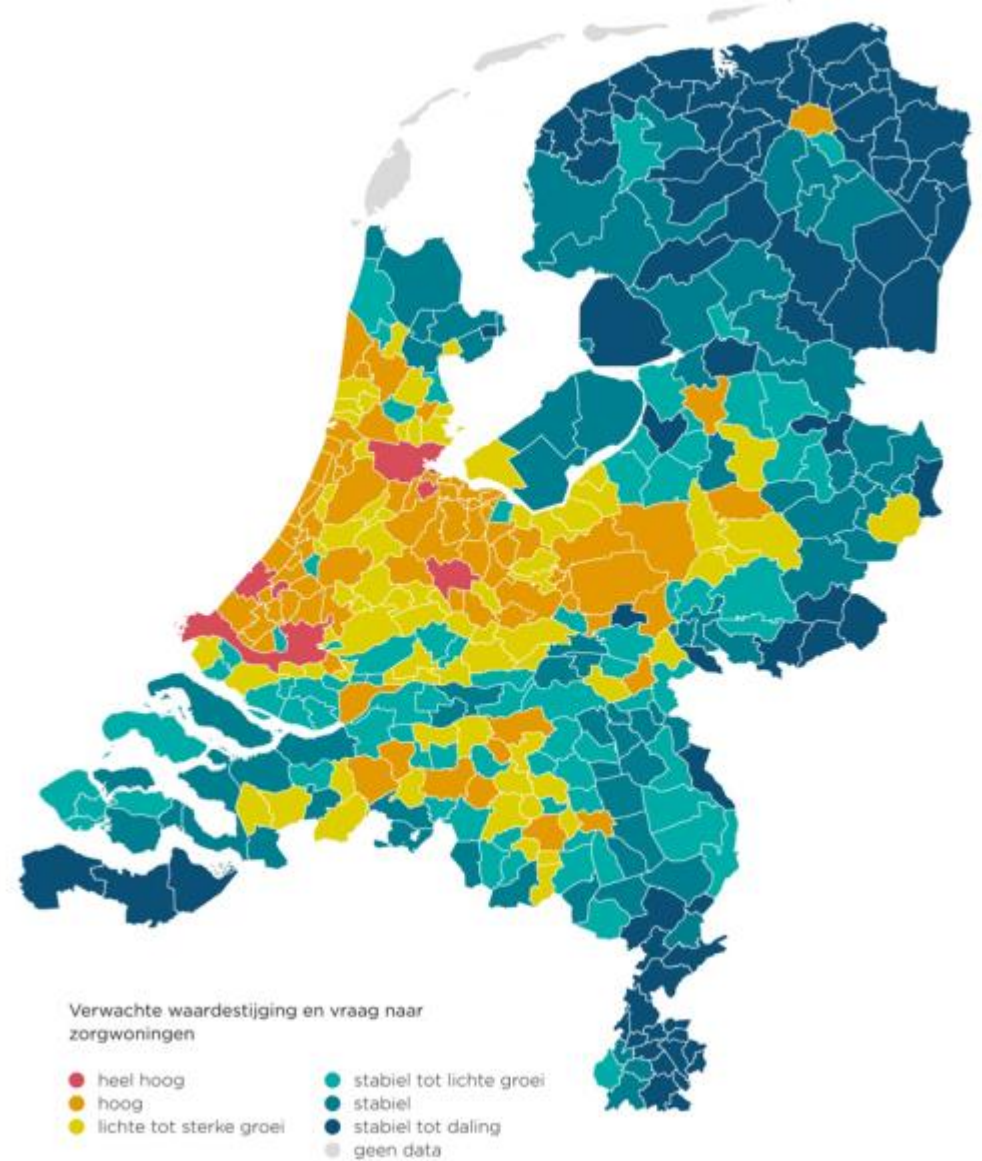
Perspectieven Care vastgoed

Vergrijzing slaat toe in alle Nederlandse gemeenten

Vraag naar care vastgoed stijgt in elke gemeente

De vooruitzichten voor huur- en waardeontwikkeling zijn het best in Randstad, Midden Nederland en Brabant

Buiten deze regio's kan ook in care zorgvastgoed worden belegd, maar dan is het direct rendement een belangrijkere factor



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Perspectieven Cure vastgoed

Trend van poliklinisch behandelen en extramuralisering leidt tot verder specialisatie en krimp van ziekenhuizen.

Specialismen* die geen gebruik maken van SEH of klinische functies van een ziekenhuis vestigen zich buiten ziekenhuis als ZBC.

Eerste- en anderhalvelijnsvoorzieningen clusteren zich in toenemende mate in gezondheidscentra.

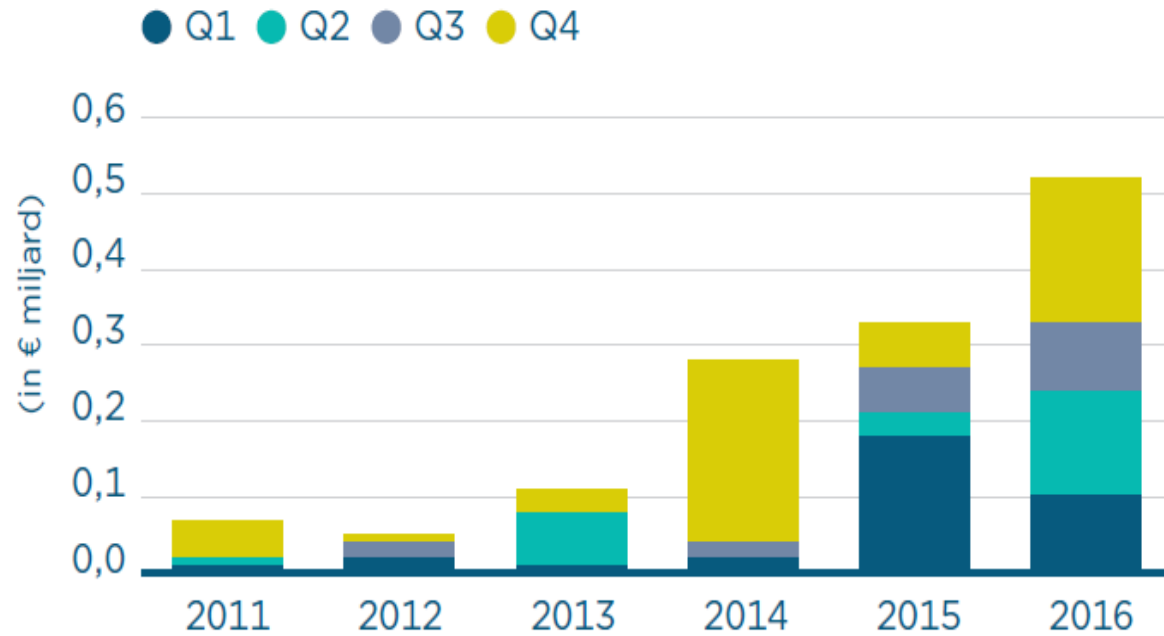
Het ADHCPF belegt niet in ziekenhuizen, maar wel in gezondheidscentra en ZBC's.

* Bijvoorbeeld oogheelkunde, dermatologie, plastische chirurgie, allergologie, orthopedie, neurochirurgie, cardiologie, revalidatie, gynaecologie.

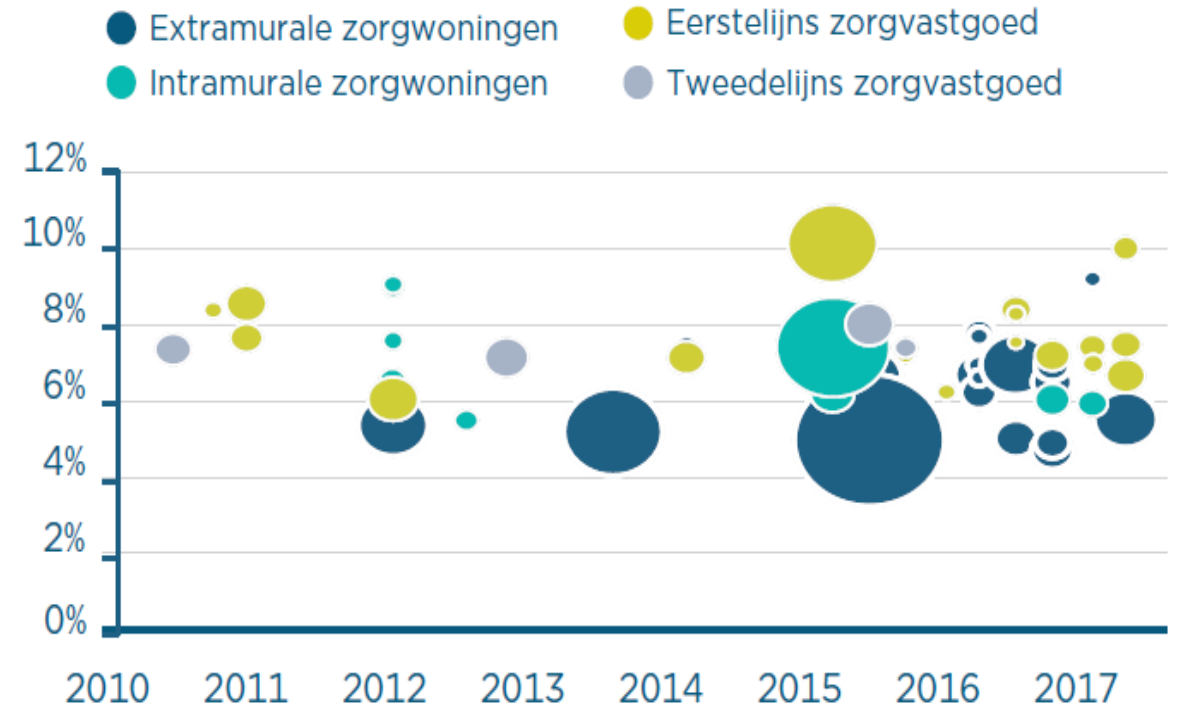


Ontwikkelingen in de investeringsmarkt voor zorgvastgoed (NI)

Beleggingsvolume Zorgvastgoed per kwartaal (2010-2016)



Bruto aanvangsrendement 'openbare' Zorgvastgoedtransacties (Bolgrootte = transactiegrootte)



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Kerngegevens ADHCPF (per 31 december 2016)

Jaar van oprichting	2008
Aantal beleggers	13
Openstaand commitment	€ 108,4 miljoen
Aantal assets	14
NAV	€ 204,4 miljoen
Pijplijn turn-key aankopen	€ 58,5 miljoen
Leverage	0%
Rendementsdoel (IRR)	≥ 7,0%
Rendement 2016	9,2%
TER	0,7%
WALT	13,6 jaar

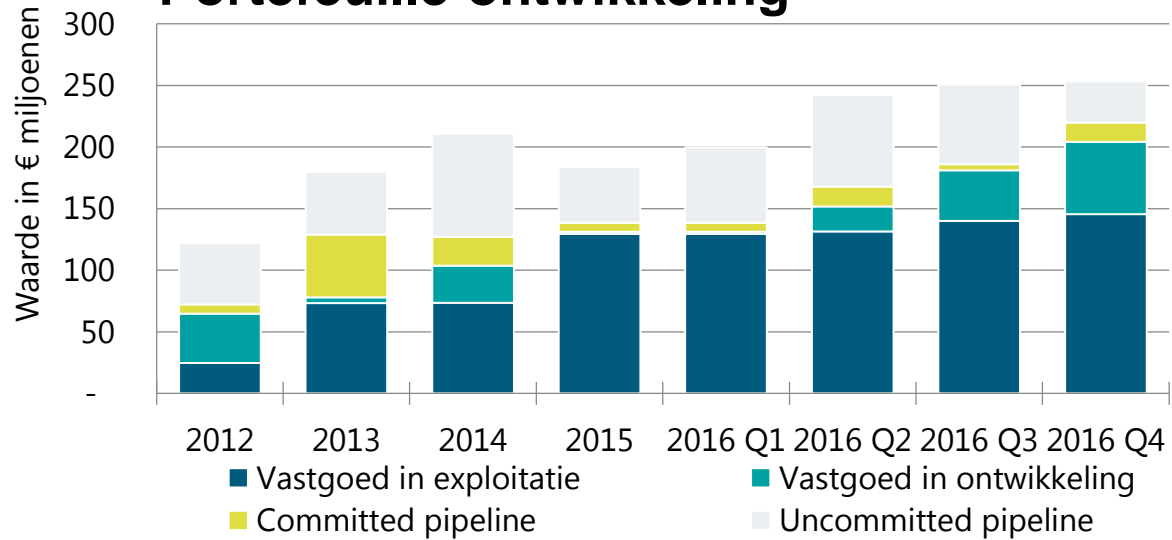


G R E E S B[®]
Sector Leader 2016

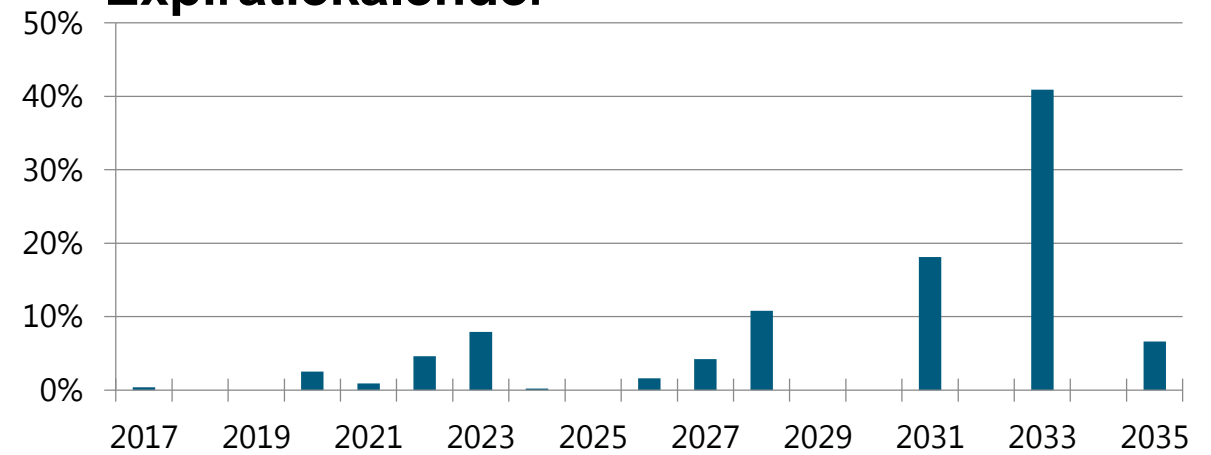
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Asset management

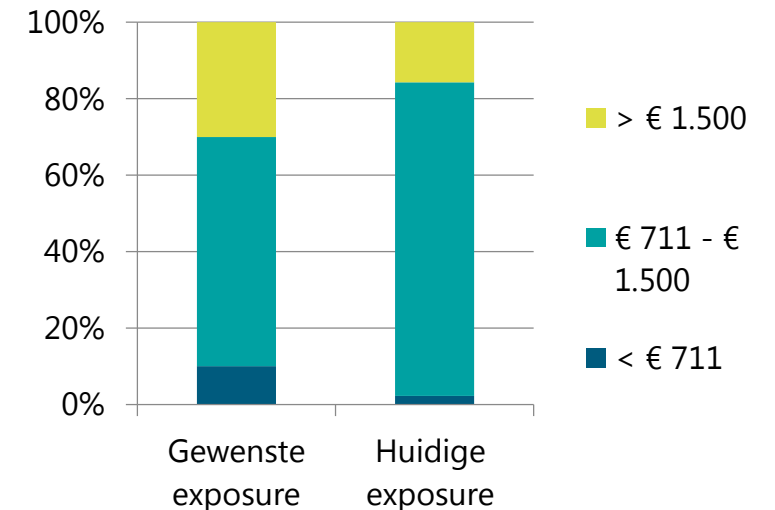
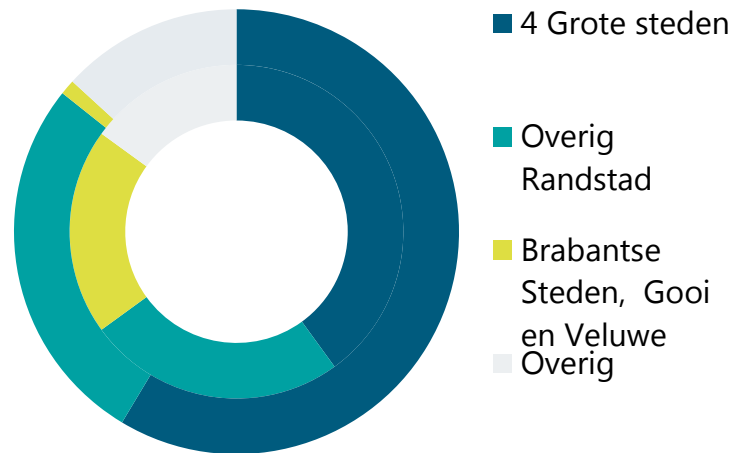
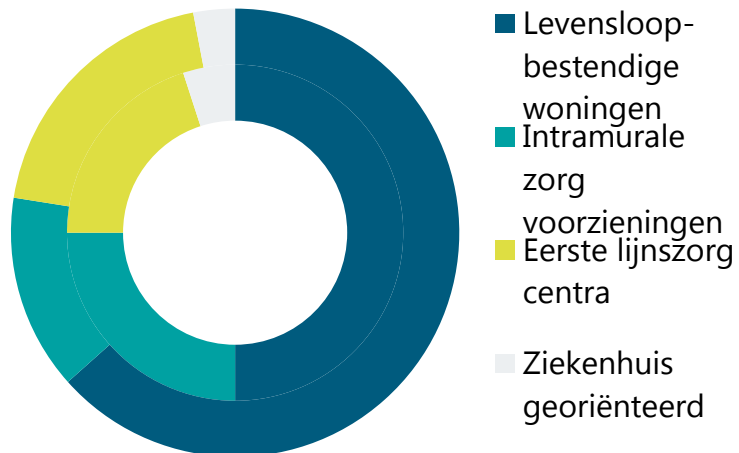
Portefeuille-ontwikkeling



Expiratiekalender



Portefeuillesamenstelling



Binnenring = doel, buitenring = actueel

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

De Banne, Amsterdam



De Makroon, Amsterdam



Zaans MC, Zaandam



Noordvliet, Leeuwarden



St Jacob, Amsterdam



Klaasje 7-ster, Amstelveen



Boerenerf, Apeldoorn



Zeehos, Katwijk



Norenburgerstraat, Zutphen



De Reigers, Rotterdam



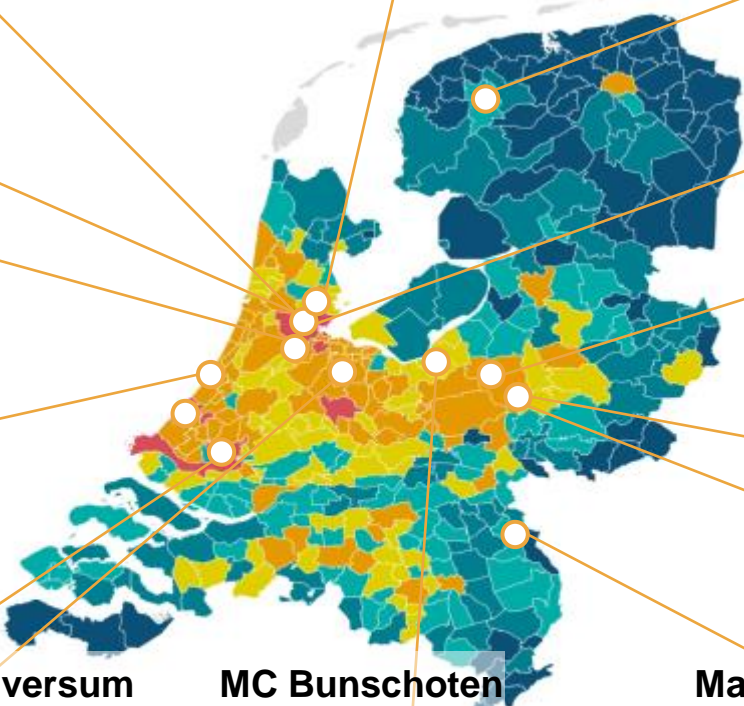
Dudokpark, Hilversum



MC Bunschoten



Maasziekenhuis, BoxmeerBuitensingel, Zutphen



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Risico management

Politiek risico

Alternatieve aanwendbaarheid

Economie en demografie

Kansenkaart

Verhuurrisico

Hoofdhuurovereenkomsten

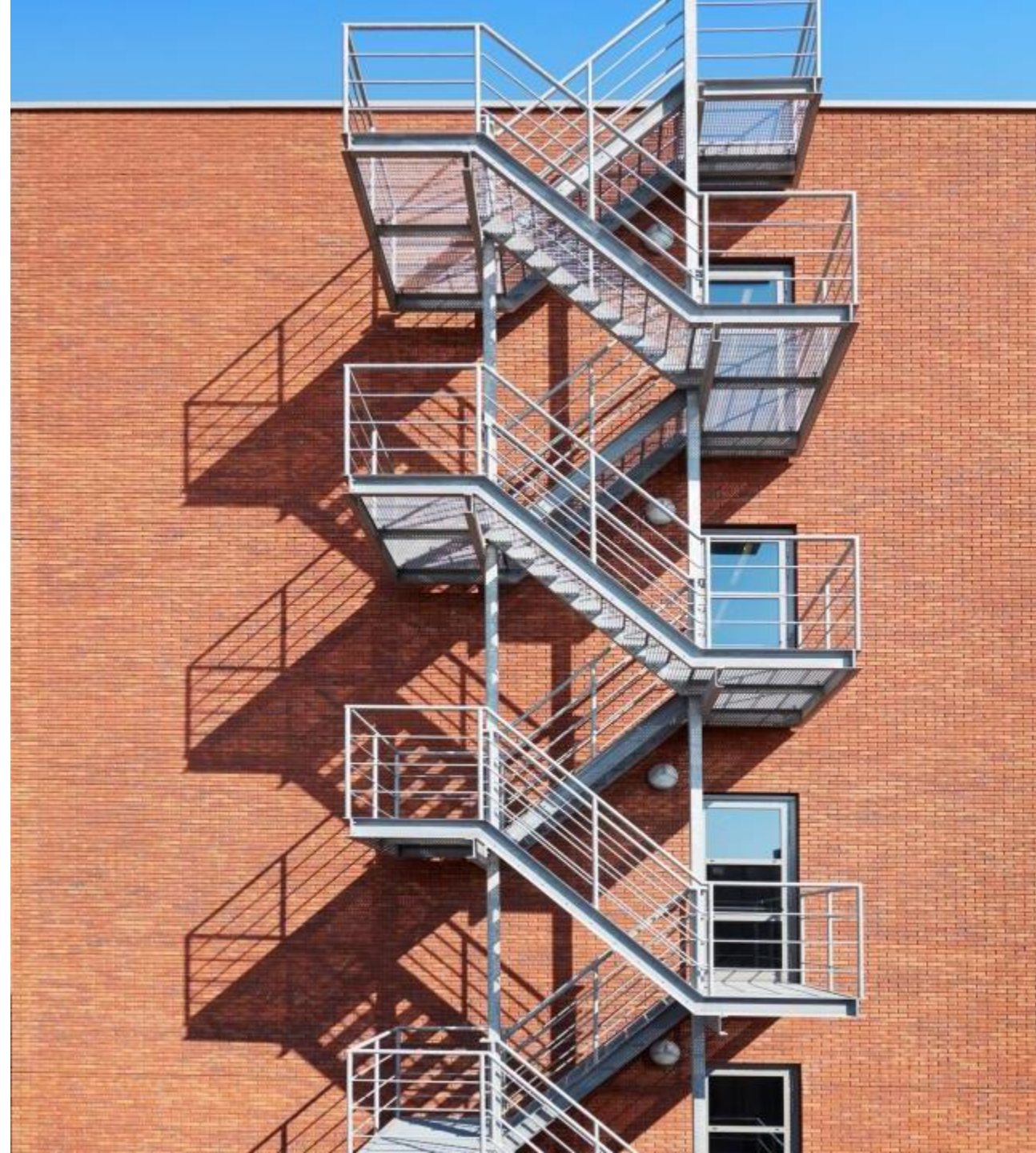
Tegenpartijrisico

Standaard pakket van zekerheden

Monitoren kwaliteit en solvabiliteit zorgverlener

Organisatorisch risico

Schaalgrootte, kennis en ervaring





syntrus | achmea
real estate & finance



Beleggen in Hypotheken

Rajesh Sukdeo
27 maart 2017



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Beleggen in Hypotheken



Introductie



Waarom beleggen in hypotheke?

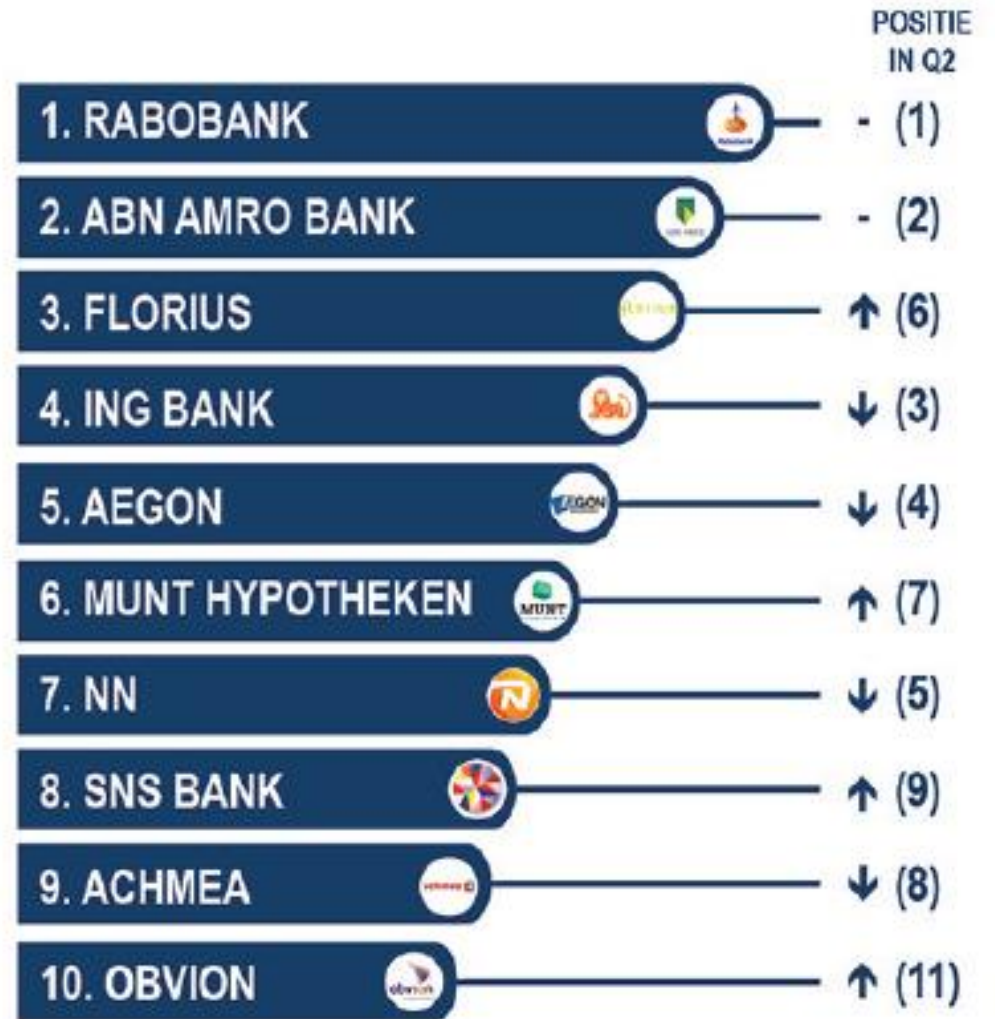


Outlook

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Wat is een belegging in hypotheek?

- Directe belegging in hypotheek waarbij een hypotheek direct aan de consument wordt verstrekt
- Traditioneel naar een bank voor een hypotheek
- Alternatieve lenders
 - Pensioenfondsen
 - Verzekeraar



Balans van een pensioenfonds

activa

passiva

aandelen

vastrentende
waarden

vastgoed

derivaten

alternatives

liquide
middelen

Pensioen
Verplichtingen

→ **vastrentende waarden**

- staatsleningen
- bedrijfsobligaties
- hoogrisico obligaties
- staatsleningen EM
- **hypotheken**
- etc.

- verschuiving ten gunste van hypotheken



syntrus | achmea
real estate & finance

MADE my long a coal
covered with embroidered
cut of old mythologies
From heel to throat,
But the fool is caught it.

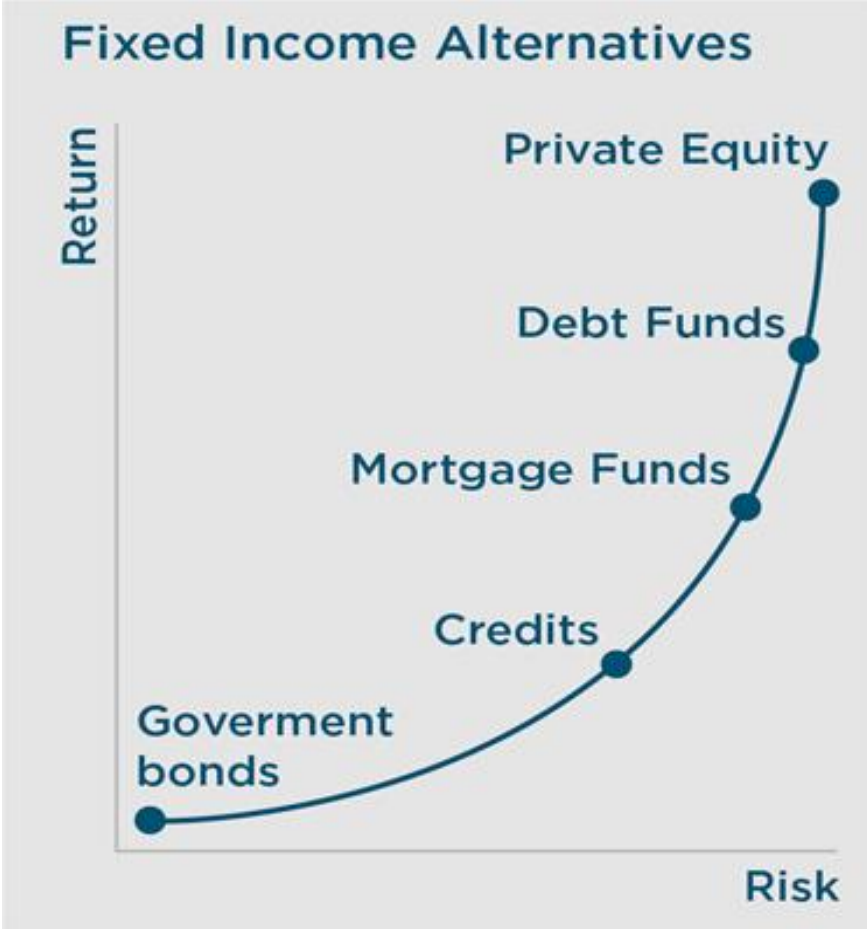


Beleggen in Hypotheken?



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

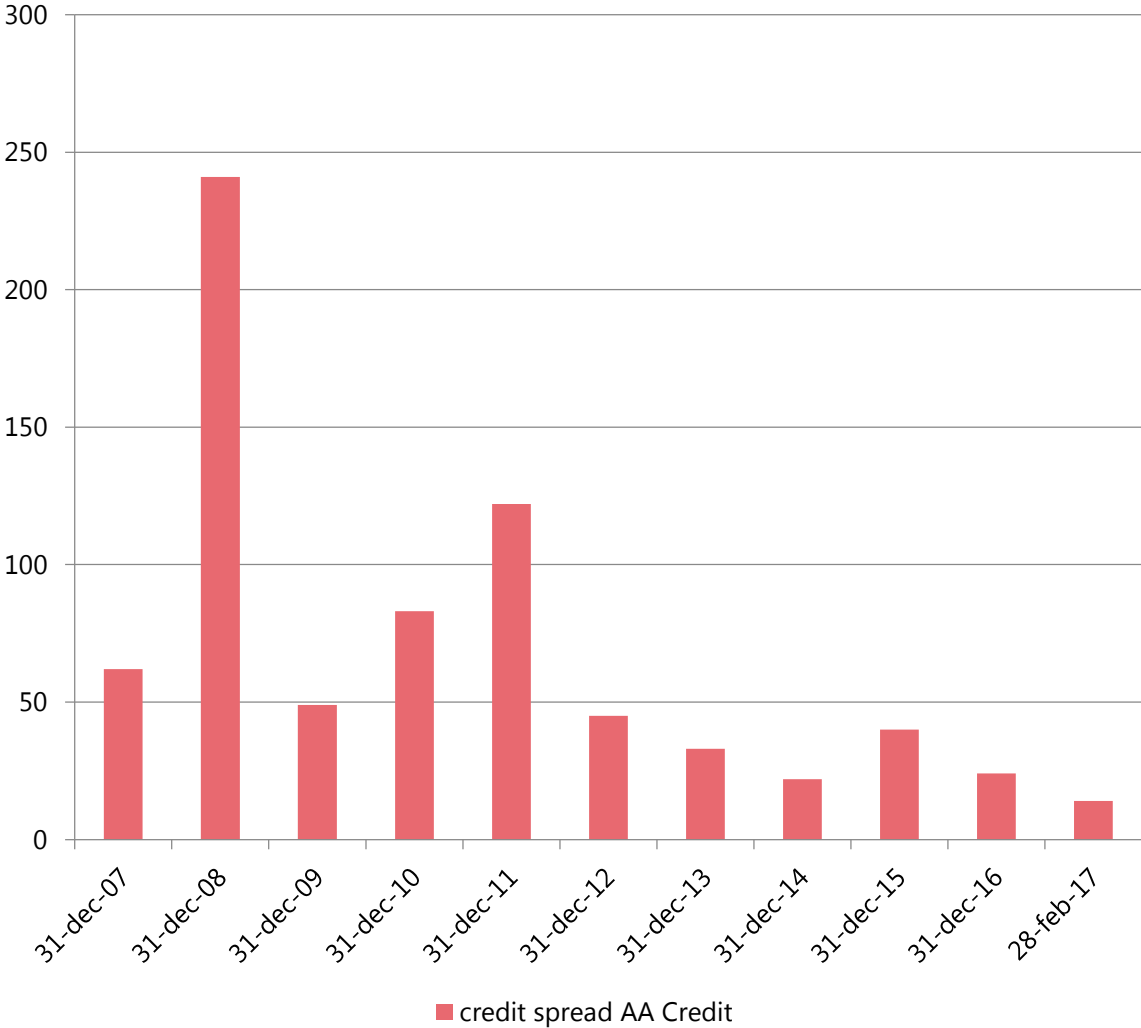
Search for yield



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Search for yield

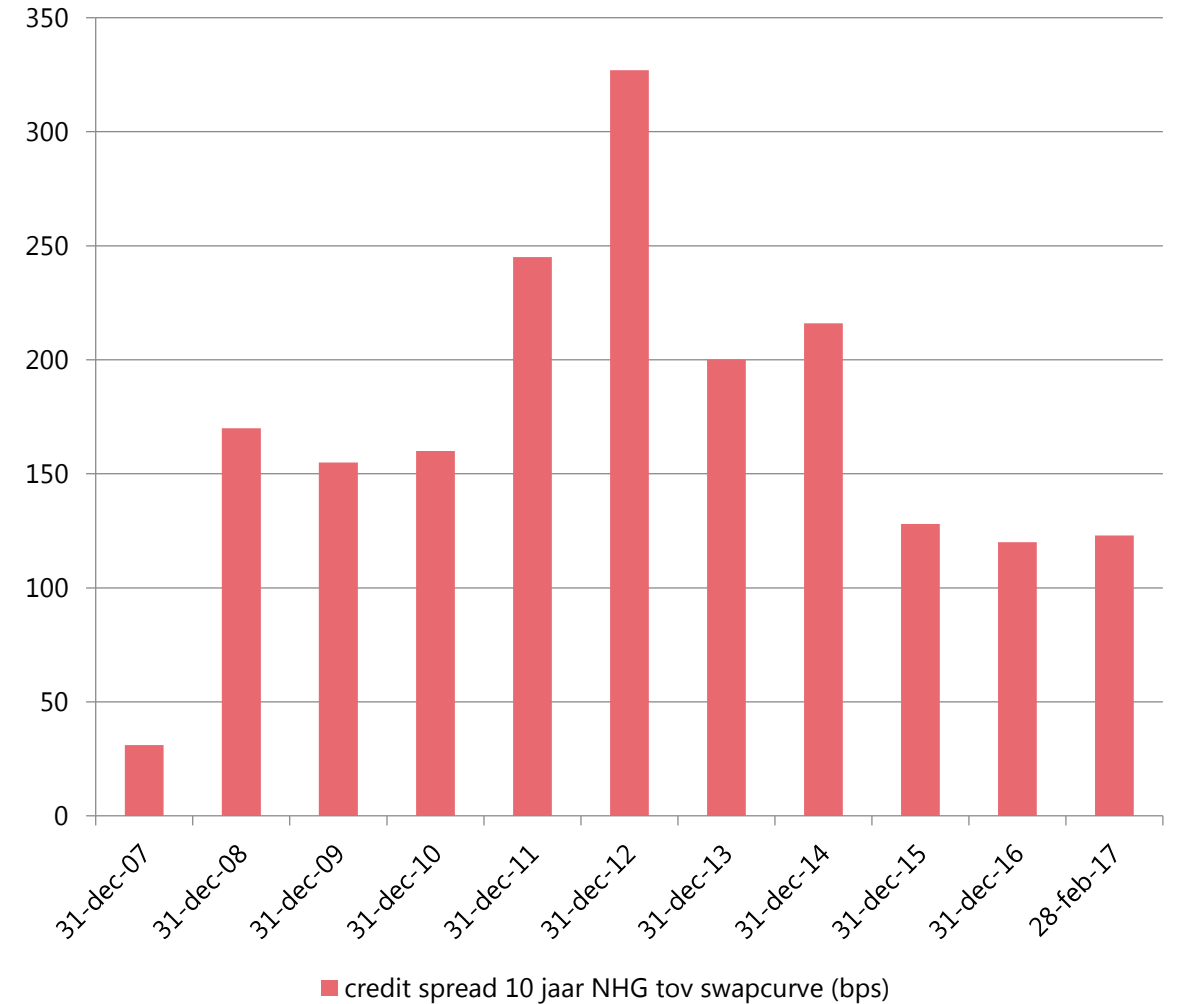
- Staatsleningen inruilen voor bedrijfsobligaties
- Hoger kredietrisico in de zoektocht naar yield



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Search for yield

- Liquide alternatieven worden duur
- Ruil liquiditeit in voor illiquiditeit opzoek naar yield
- Hypotheekrente hoger dan in omringende landen
 - weinig concurrentie
 - financiering



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

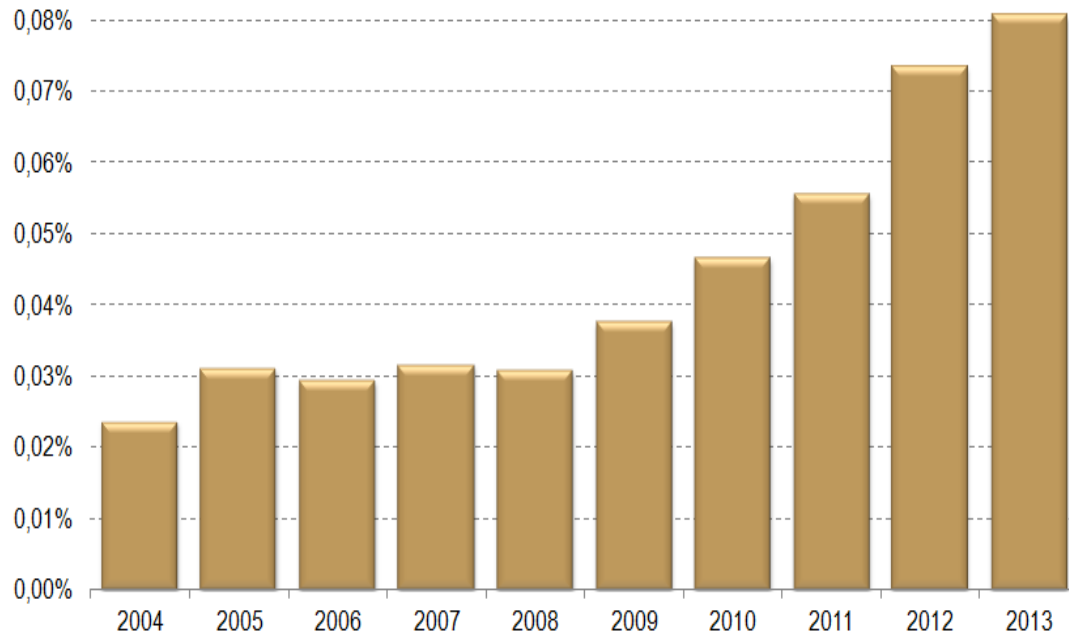
Daadwerkelijke verliezen Nederlandse Hypotheekmarkt

	Daadwerkelijk verlies	Als % uitstaande schuld (PHF)	Verlies Nederlandse Banken (Bron: NVB)
2004	€ 0	0%	0,015%
2005	€ 23.000	0,002%	0,015%
2006	€ 0	0%	0,025%
2007	€ 89.742	0,006%	0,012%
2008	€ 73.297	0,005%	0,014%
2009	€ 66.031	0,005%	0,025%
2010	€ 117.201	0,007%	0,041%
2011	€ 115.040	0,006%	0,073%
2012	€ 0	0%	0,080%
2013	€ 7.095	0,0003%	0,08%
2014	€ 36.688	0,0006%	
2015	€ 41.455	0,0004%	
2016	€ 29.029	0,0003%	
Cumulatief	€ 599.000	0,03%	0,38%

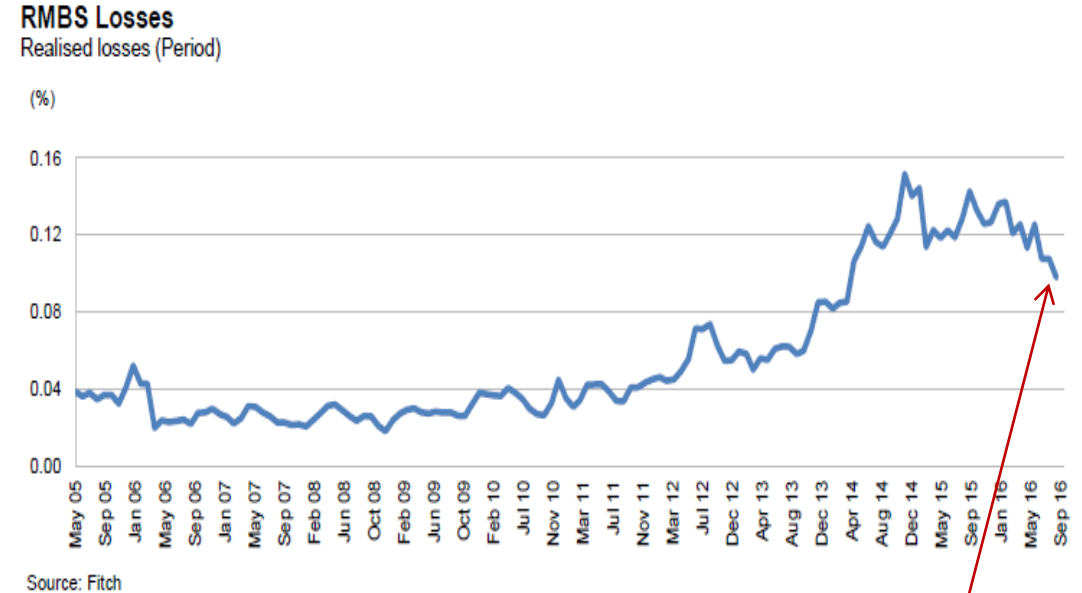
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Daadwerkelijke verliezen Nederlandse Hypotheekmarkt

Verliezen op hypotheeklen Nederlandse Banken (NVB)



Verliezen op gesecuritiseerde Nederlandse Hypotheken (Fitch)



	Daadwerkelijk verlies cum.	Cum. verlies %
Particuliere Hypotheekfondsen (PHF)	€ 599.000	0,03%

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

SA RE&F in de hypotheekmarkt

- Verstrekt hypotheeklen namens institutionele beleggers
 - Pensioenfondsen
 - Verzekeraars
- Particuliere Hypotheekfondsen (PHF)
 - Syntrus label exclusief voor PHF
- Met 3 labels actief in de consumentenmarkt
 - Aparte voorwaarden
 - Aparte strategie

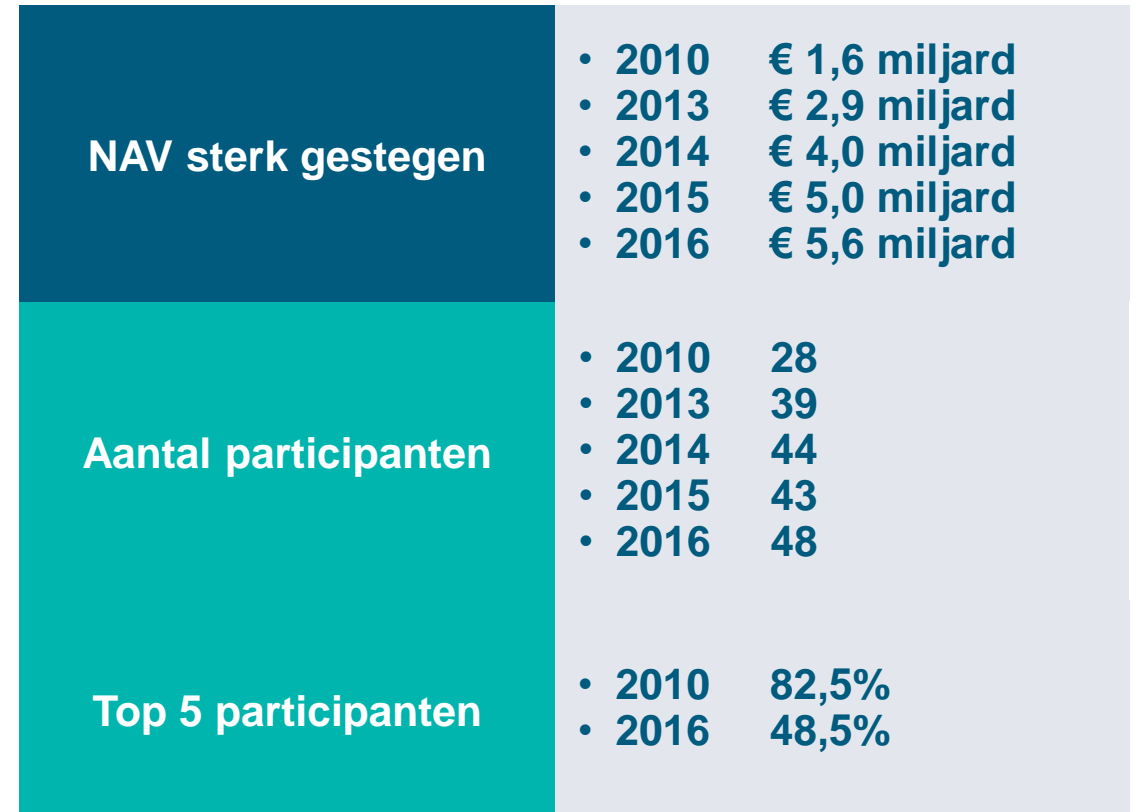
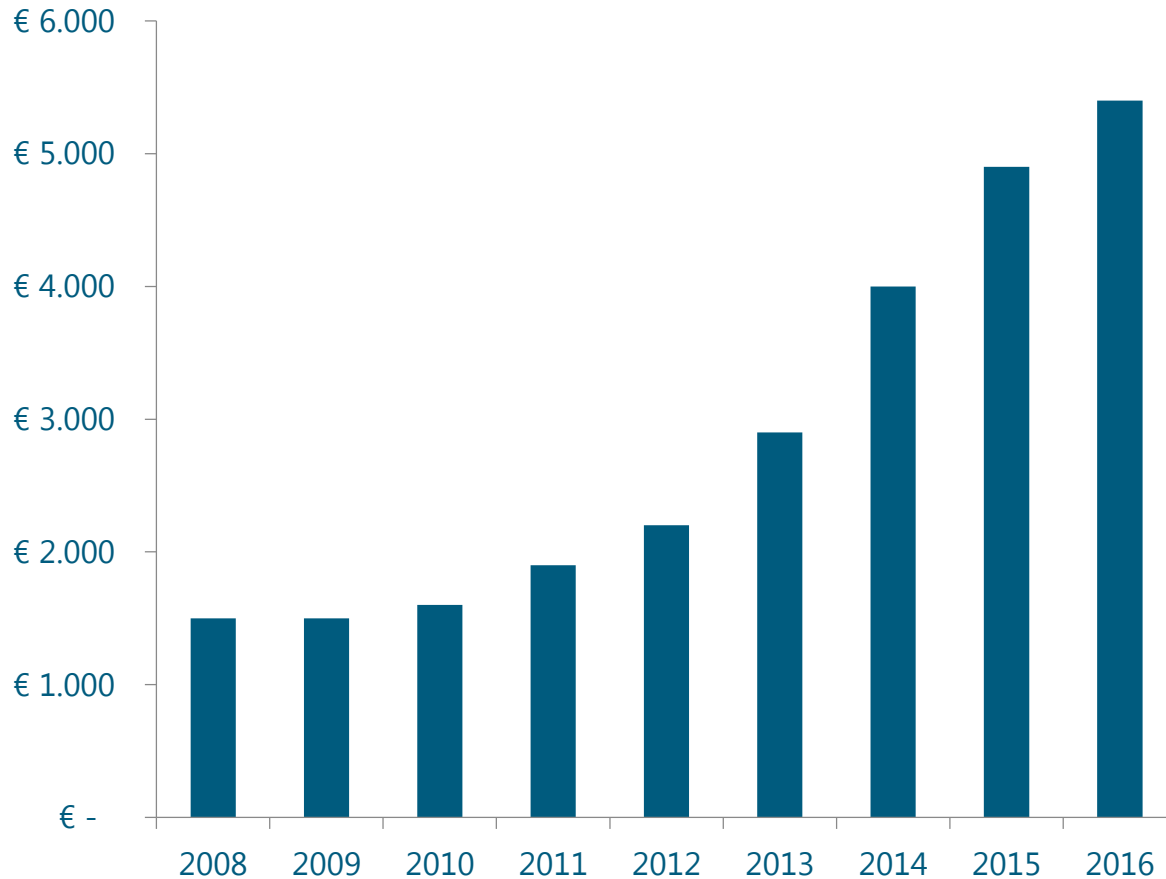
syntrus | achmea
real estate & finance

tellius 

Attens
Hypotheek

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Groei van het Fonds verbetert liquiditeit





syntrus | achmea
real estate & finance

MADE my long a coal
covered with embroidered
cut of old mythologies
From heel to throat,
But the fool is caught it.

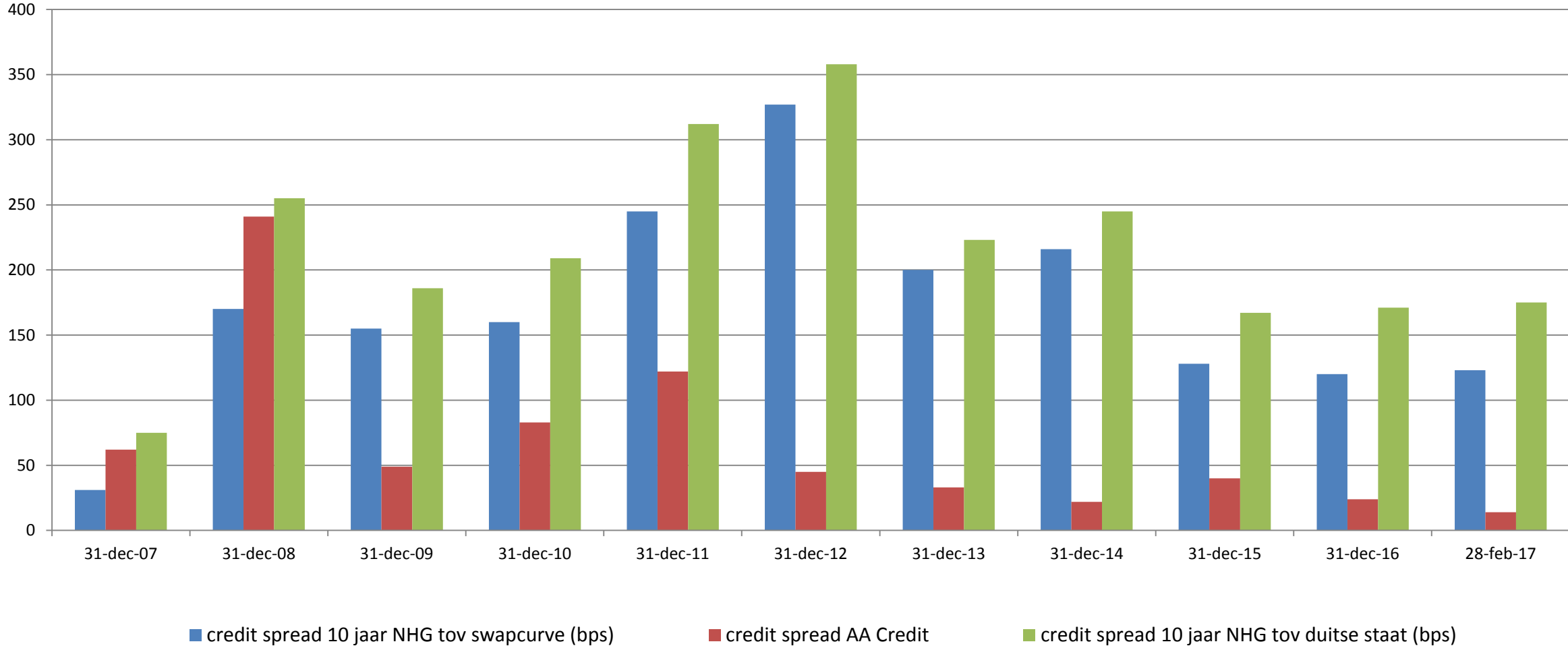


Outlook



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

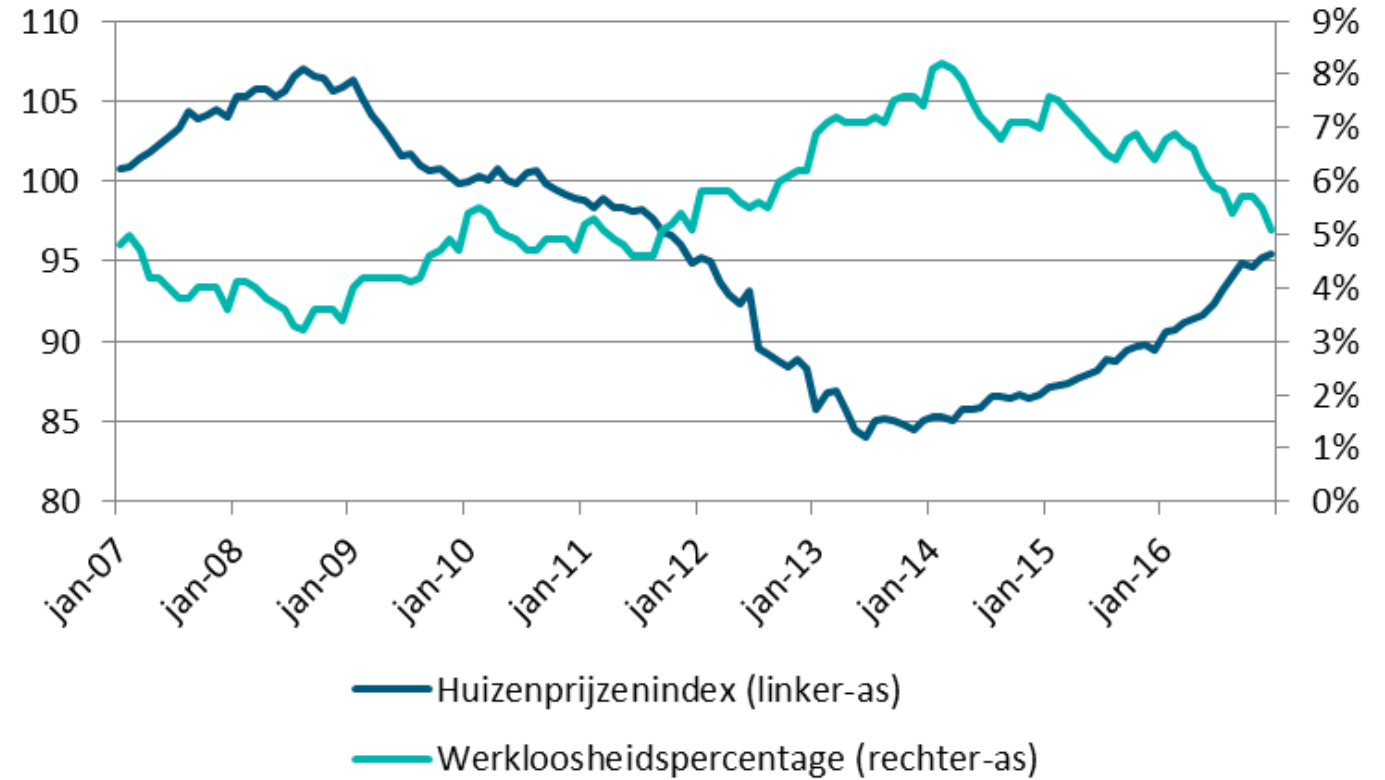
Waardering hypotheek tot swap, credits en Duitse staat



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Outlook 2017

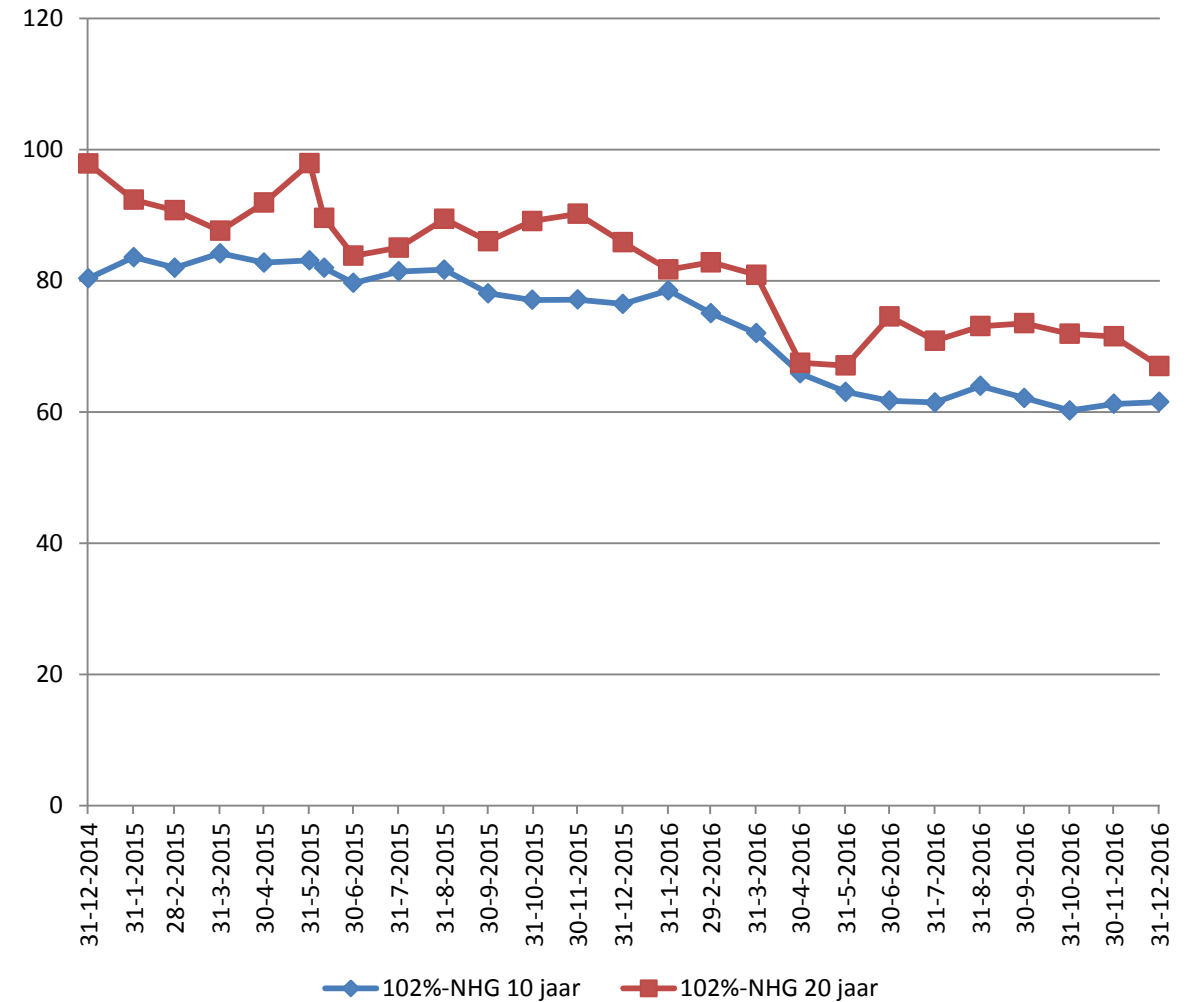
- Macro-economische omgeving zeer gunstig
- Werkloosheid daalt
- Huizenprijzen stijgen
- Kredietrisico zeer gering



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Hypotheek nog steeds aantrekkelijk gewaardeerd

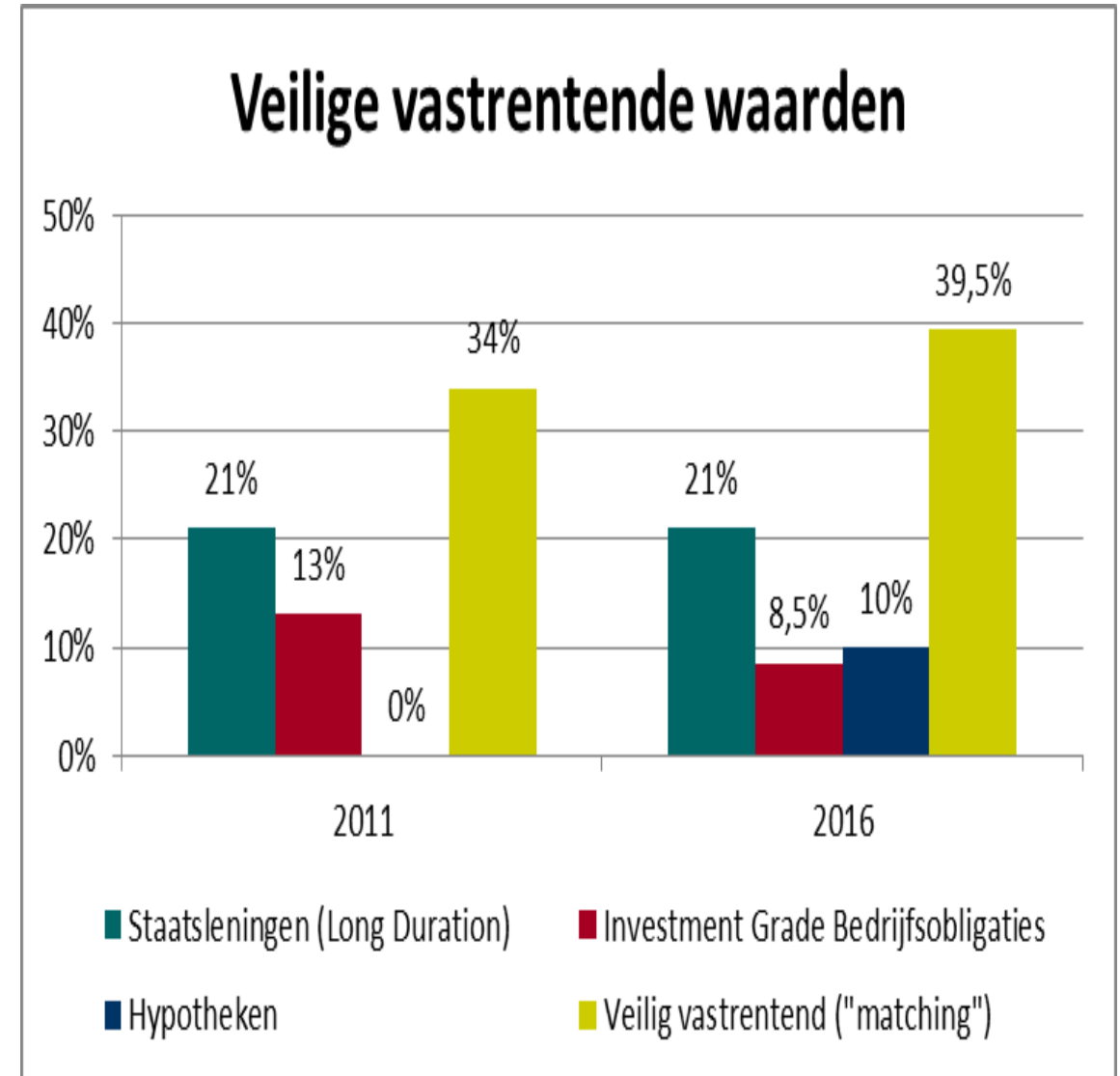
- Nog steeds spread pick up hypotheek ten opzichte van credits of staat
- Spreads wel wat gedaald
- Door gunstige economische omgeving kan meer risico worden genomen
 - Lage LTV vs hoge LTV



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Maximale allocatie naar hypotheke?

- Maximale allocatie naar hypotheke?
 - Liquiditeit
 - Correlatie met swaprente



Dank voor uw
aandacht



Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V., (hierna "Syntrus Achmea") kantoorhoudende te Amsterdam (Handelsregister nr. 33306313), is in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onderdeel a Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning geeft de bevoegdheid om op te treden als beheerder van een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft. Daarnaast is Syntrus Achmea bevoegd om een individueel vermogen te beheren en in uitoefening van beroep of bedrijf te adviseren over financiële instrumenten. De informatie in dit document is samengesteld door Syntrus Achmea en is bestemd voor professionele beleggers zoals gedefinieerd in artikel 1:1 van de Wft. De informatie opgenomen in dit document is slechts bedoeld ter oriëntatie en vormt geen voorstel of aanbod en is evenmin bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Het is dan ook niet mogelijk om op basis van deze informatie in te schrijven op een fonds of op een andere manier financiële instrumenten, persoonlijk beleggingsadvies of andere financiële diensten te verkrijgen. De inhoud van dit document is gebaseerd op informatiebronnen die door Syntrus Achmea betrouwbaar worden geacht. Er wordt echter geen garantie of verklaring gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie, noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend. Indien van toepassing, blijft het Nederlandstalige Informatie Memorandum in alle gevallen leidend. Er kan geen beroep worden gedaan op de juistheid of volledigheid van de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waardes noch kunnen hier rechten aan worden ontleend. De in dit document opgenomen informatie is uitsluitend indicatief van aard en kan aan verandering onderhevig zijn. Hierin opgenomen opinies, feiten en meningen kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Alle in dit document gepresenteerde informatie (teksten, foto's, illustraties, grafisch materiaal, handelsnamen, logo's, woord- en beeldmerken) is eigendom van of in licentie bij Syntrus Achmea en wordt beschermd door auteursrecht, merkenrecht dan wel enig ander recht van intellectueel eigendom. Er worden geen rechten van welke aard dan ook in licentie gegeven of toegewezen of op andere wijze overgedragen aan personen die toegang verkrijgen tot de informatie in dit document. Het is niet toegestaan om (gedeelten van) de inhoud van dit document over te nemen, te vermenigvuldigen of op welke wijze dan ook te distribueren, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Syntrus Achmea.