

LIJST TOP-101 BELEGGERS IN VASTGOED

# Een jaar van aanpassen en snel schakelen

VASTGOEDBELEGGERS SCOORDEN IN 2009 IETS BETER DAN IN 2008. ER STAAN MEER PENSIOENFONDSEN IN DE LIJST

DOOR ELVAN BAYRAKTAROGLU

De PropertyNL Top-101 beleggers ziet er in eerste instantie onveranderd uit. Met name in de top-10 is weinig gewijzigd. Wie verder in de lijst kijkt, ontdekt toch een aantal veranderingen. Dit jaar is de lijst voor 10% vernieuwd voornamelijk aangevuld met pensioenfondsen. Partijen als Renpart, Stichting Nedlloyd Pensioenfondsen, Achmea Dutch Office Fund, Eurindustrial, Stichting Algemene Pensioenfonds Provisium en de Eendragt hebben daarop de lijst moeten verlaten. Het totale vastgoedvermogen van pensioenfondsen in de lijst kwam voor 2009 uit op ongeveer € 55,8 mrd, afgezet tegen een totaal vast

goedvermogen van pensioenfondsen van € 53,7 mrd in 2008. Vorig jaar was er nog sprake van een opvallende daling waarbij het vastgoedvermogen van deze institutionele partijen rap achteruitging. Over 2007 noteerden pensioenfondsen gezamenlijk namelijk nog een vastgoedvermogen van € 61,3 mrd. Bovenaan staat ING Real Estate Investment Management met € 64 mrd. De sterkste stijger in de lijst is Stichting Pensioenfonds Philips. Vorig jaar stond het pensioenfonds nog op de laatste plek met € 126 mln. Dit jaar klimt de partij op naar de 82ste plek met een uitbreiding van het vastgoedvermogen van maar liefst

IN 'T KORT

- Ranglijst in volgorde nauwelijks veranderd
- Enkele opvallende nieuwkomers en verlaters
- Pensioenfondsen meer in vastgoed

TOP-15 STIJGERS

(Omvang vastgoedportefeuille t.o.v. vorig jaar)

PARTIJ		
1	PensioenfondsPhilips	158%
2	Aegon	128%
3	StoneBridgelInvestments	69%
4	AnnexumInvest	33%
5	Delta Lloyd	32%
6	ING Real Estate (cv's)	31%
7	RabobankGroep	26%
8	Pensioenfonds Zorg en Welzijn	20%
9	Vos InvestmentGroup	15%
10	DHG	14%
11	Newomij	14%
12	Atlantic Realty Management	13%
13	Q-Park	13%
14	PensioenfondsABN Amro	13%
15	PensioenfondsDetailhandel	13%

TOP-15 PENSIOENFONDSEN

(Op basis van vermogen belegd in vastgoed)

PARTIJ	X € MLN	
1	ABP	17400
2	Pensioenfonds Zorg en Welzijn	13525
3	BPF Bouw	5101
4	Pensioenf. Metaal en Techniek	3753
5	Landbouw (BPL Colland)	1799
6	Metalektro (PME)	1443
7	Spoorwegpensioenfonds	1349
8	Pensioenf. Grafische bedrijven	894
9	PensioenfondsenING	796
10	PensioenfondsenRabobank	689
11	VliegendPersoneel KLM	589
12	Pensioenfondsen Huisartsen (SPH)	504
13	PensioenfondsenDetailhandel	500
14	PensioenfondsenSlagersbedrijf	474
15	PensioenfondsenTNT*	455

TOP-15 OMVANG DIRECT VASTGOEDBEZITTINGEN

PARTIJ	X € MLN	
1	UnibailRodamco	24.600
2	Redevco	7.200
3	Corio	5.700
4	BPF Bouw	4.644
5	Vesteda	4.424
6	Q-Park	4.303
7	IEF Capital	3.000
8	Pensioenf. Metaal en Techniek	2.761
9	Wereldhave	2.646
10	Delta Lloyd	2.470
11	ING Dutch Office Fund	2.327
12	Homburg Invest*	2.304
13	Amvest	2.177
14	VastNed Retail	1.836
15	KroonenbergGroep	1.800

### TOP-15 DALERS

(Omvang vastgoedportefeuille t.o.v. vorig jaar)

1	Progress	-59%
2	MeesPierson	-31%
3	Westplan	-30%
4	Uni-Invest	-26%
5	Pensioenfonds MedischSpecialisten	-26%
6	Global State Investments	-25%
7	IBUS	-21%
8	Pensioenfonds Huisartsen (SPH)	-19%
9	DHG	-17%
10	ING Groep	-15%
11	Beroepsvervoer over de weg	-13%
12	MN Services	-13%
13	DIM Vastgoed	-12%
14	BPF Bouw	-12%
15	Pensioenfonds Koopvaardij	-12%

### NIEUWKOMERS IN DE LIJST

PARTIJ	X € MLN
1	Pensioenfonds Grafische bedrijven 894
2	Chalet Group 850
3	Wooninvesteringsfonds 465
4	Pensioenfonds KPN 429
5	Pensioenfonds ABN Amro 351
6	Pensioenfonds Werk en Integratie 309
7	Vos Investment Group 300
8	Equity State 250
9	Freeland 207
10	Pensioenfonds Heineken 201
11	Pensioenfonds Openbaar Vervoer 193
12	Pensioenfonds Levensmiddelen 170

### TOP-15 TOTAALRENDEMENTEN

PARTIJ	
1	ABP 13,20%
2	BPF Bouw 10,50%
3	Vos Investment Group 9,50%
4	Pensioenfonds Zorg en Welzijn 9,00%
5	Unibail-Rodamco 7,17%
6	Homburg Invest 7,10%
7	Q-Park 5,50%
8	Algemeen Pensioenfonds KLM 4,90%
9	Pensioenfonds Akzo Nobel 3,90%
10	Vliegend Personeel KLM 2,90%
11	Metalektro (PME) 2,10%
12	ING Dutch Office Fund 0,50%
13	Wereldhave 0,30%
14	Pensioenfonds Levensmiddelen -0,20%
15	Pensioenfonds Hoogovens -0,70%

158%, ofwel een stijging naar € 326 mln. Dit lijkt opvallend doordat het pensioenfonds in 2007 het proces ingezet had de portefeuille direct vastgoed volledig af te bouwen. De stijging bij het pensioenfonds komt voornamelijk door de veelbesproken verplichte afname van Symphony aan de Zuidas van MAB Development, de rechtsoptvolger van Bouwfonds Commercieel Vastgoed. Inmiddels heeft het pensioenfonds voorbereidingen getroffen om het complex te verkopen. De doelstelling blijft om alle direct vastgoed af te stoten. Progress, het voormalig pensioenfonds van Unilever, heeft zijn vastgoedvermogen fiks zien dalen. De afbouw van directe vastgoedbeleggingen, die 15% van alle investeringen van het fonds uitmaken, hangt grotendeels samen met de eerder uitgesproken wens van Progress om het grootste deel van de directe Nederlandse vastgoedportefeuille af te stoten. De reden is dat Progress in de huidige directe vastgoedmarkt maar een kleine speler was geworden en dit deel van de beleggingen het liefst internationaal gespreid gezien wilde. De omvang van het vastgoedvermogen daalde met 59% van € 580 mln naar € 239 mln. Het totale rendement op de vastgoedportefeuille noteert een negatief 18,8%.

#### GROOTSTE PORTEFEUILLE

Opvallende nieuwe binnenkomer, Chalet Group (Marcel Boekhoorn cs), beheert momenteel de grootste kantorenportefeuille van Nederland. De vastgoedportefeuille van deze assetmanager bestaat momenteel voornamelijk uit twee omvangrijke portefeuilles die beide vorig jaar verworven zijn. De laatste acquisitie betrof een groot deel van APG's KFN-portefeuille. De portefeuille van het vroegere Kantorenfonds Neder-

land (KFN) werd gesplitst in een deel handel (Chalet Group) en institutioneel. Dit deel ging naar ING Real Estate Investment Management, de assetmanager van ING die nu in de etalage staat. ING REIM belegt voor de eigen verzekeraar en voor derden, waaronder APG. In feite behield APG indirect op deze manier een deel van de portefeuille van KFN.

#### RISICOSPREIDING

Gemiddeld is de allocatie vastgoed bij pensioenfondsen ongeveer 13%. Voor risicospreiding wordt een deel belegd in genoteerde en deels in niet-genoteerde vastgoedaandelen. We zien dat de omvang van het gezamenlijke vastgoedvermogen van beursgenoteerde be drijven, vergeleken met vorig jaar afneemt. Voor 2009 staat er een vermogen van in totaal € 38,54 mrd tegen € 42,61 mrd in 2008.

In de lijst is ook het pensioenfonds BPF opgenomen. De assetmanager voor vastgoed van het pensioenfonds heet Bouwinvest. In de toekomst kan deze assetmanager ook werken voor derden en kunnen andere beleggers voor maximaal 10% participeren in de fondsen van Bouwinvest.

De vastgoedportefeuilles hebben over het algemeen, gemiddeld gezien, een minder slecht rendement geboekt dan over 2008. Stichting Pensioenfonds huisartsen meldt over 2009 een negatief rendement op de vastgoedportefeuille van ruim 20%. Daar tegenover staat een sterk positief rendement van pensioenfonds ABP met ongeveer 13%. Terugblikkend op het afgelopen jaar is de omvang van de vastgoedportefeuille van pensioenfondsen groter geworden en hebben institutionele partijen over het algemeen dit keer een beter rendement behaald dan andere beleggers.

<b>66</b>	<b>Holland Immo Group</b>
€ 440	-7% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN -3 5
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>67</b>	<b>Pensioenfonds Hoogovens</b>
€ 437	-1 1% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN 3 4
TOTAAL RENDEMENT	-0,7 0% AFWAARDERINGEN

<b>68</b>	<b>Stichting Pensioenfonds KPN</b>
€ 429	-5% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>69</b>	<b>Beroepsvervoer over de weg</b>
€ 424	-1 3% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>70</b>	<b>Pensioenfonds Akzo Nobel</b>
€ 410	6% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	1 4 6 AAN/VERKOPEN 2 9
TOTAAL RENDEMENT	3,9 0% AFWAARDERINGEN 1 2 5

<b>71</b>	<b>Medisch Specialisten (SPMS)</b>
€ 409	-2 6% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	-1 5,5 0% AFWAARDERINGEN

<b>72</b>	<b>Pensioenfonds PNO Media</b>
€ 392	1 0% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	0 AAN/VERKOPEN -1 5 0
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN -1 3

<b>73</b>	<b>Pensioenfonds Schilders*</b>
€ 385	0% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>74</b>	<b>Atlantic Realty Management</b>
€ 368	1 4% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	3 2 3 AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>75</b>	<b>Pensioenfonds Koopvaardij</b>
€ 363	-1 2% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>76</b>	<b>Achmea Realty Fund Europe</b>
€ 354	7% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>77</b>	<b>Pensioenfonds ABN Amro</b>
€ 351	1 3% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	3 1 9 AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	-1,6 0% AFWAARDERINGEN

<b>78</b>	<b>Pensioenfonds Stork*</b>
€ 348	0% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>79</b>	<b>Algemeen Pensioenfonds KLM</b>
€ 341	7% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	1 4 5 AAN/VERKOPEN -1 7
TOTAAL RENDEMENT	4,9 0% AFWAARDERINGEN 7

<b>80</b>	<b>ACRE (Airport City Real Estate)*</b>
€ 340	0% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	3 4 0 AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>81</b>	<b>Fortis Global PropertySecurities Fund*</b>
€ 326	0% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	0 AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>82</b>	<b>Pensioenfonds Philips</b>
€ 326	1 5 8% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	3 2 6 AAN/VERKOPEN -2 0 0
TOTAAL RENDEMENT	-5,9 0% AFWAARDERINGEN

<b>83</b>	<b>ING Real Estate (cv's)</b>
€ 370	3 2% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	2 4 2 AAN/VERKOPEN -1 5
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>84</b>	<b>MeesPierson</b>
€ 310	-3 1% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>85</b>	<b>Pensioenfonds Werk en Integratie</b>
€ 309	-9% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>86</b>	<b>Global State Investments</b>
€ 3090	-2 5% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	3 0 0 AAN/VERKOPEN 6 0
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>87</b>	<b>Vos Investment Group</b>
€ 300	2 0% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	AAN/VERKOPEN -2 5
TOTAAL RENDEMENT	9,5 0% AFWAARDERINGEN -1

<b>88</b>	<b>DHG</b>
€ 391	-1 7% SOLVABILITEIT 2 9
DIRECT VASTGOED	3 0 0 AAN/VERKOPEN -2 5
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN -1

<b>89</b>	<b>Generali*</b>
€ 259	0% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	2 5 9 AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>90</b>	<b>EquityState</b>
€ 250	-1 2% SOLVABILITEIT 3 0%
DIRECT VASTGOED	2 5 0 AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN 3 3

<b>91</b>	<b>DIM Vastgoed</b>
€ 244	-1 2% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	2 7 8 AAN/VERKOPEN
TOTAAL RENDEMENT	AFWAARDERINGEN

<b>92</b>	<b>Progress</b>
€ 239	-5 9% SOLVABILITEIT
DIRECT VASTGOED	2 1 4 AAN/VERKOPEN 2 3 3
TOTAAL RENDEMENT	-1 8,8 0% AFWAARDERINGEN