

# Beleggingen in logistiek & industrieel vastgoed



Inspiratiesessie Groenewout  
Consultants B.V.

**Deka**  
Immobilien

Syncreon Technology (Apple distributie/assemblage) – Waalwijk - NL (ongeveer 70.000 m<sup>2</sup>)



**Jan van den Hogen** MSc MRICS  
Global Tenant Relationship Management | Logistics

jan.vandenhogen@deka.de +31 6 2527 9084



## Vastgoed(fonds)activiteiten

Divisie Asset Management Vastgoed

DekaBank

  
**Portfolio  
management**

  
**Acquisitie**

  
**Vastgoed-  
management**

**Controlling &  
auditing**

**Vastgoed  
financiering**

# Deka Immobilien in één oogopslag

## Uitstekende economische ontwikkeling door permanente groei



### Cijfers en feiten

- Vastgoed Asset Management met ca. 600 professionals
- 472 objecten in 26 landen, in 5 continenten
- 8,7 Mio. m<sup>2</sup> oppervlakten kantoor, retail, hotels en logistiek
- Fondsvermogen: ca. 35 Mrd. Euro \*)
- Transactievolume 2017: 5,9 Mrd. Euro
- Vastgoedfinancieringen nieuw afgesloten in 2017: 3,4 Mrd. Euro

#### ► Portefeuille Nederland:

Totale all-in waarde ca. 3,7 Mrd. Euro

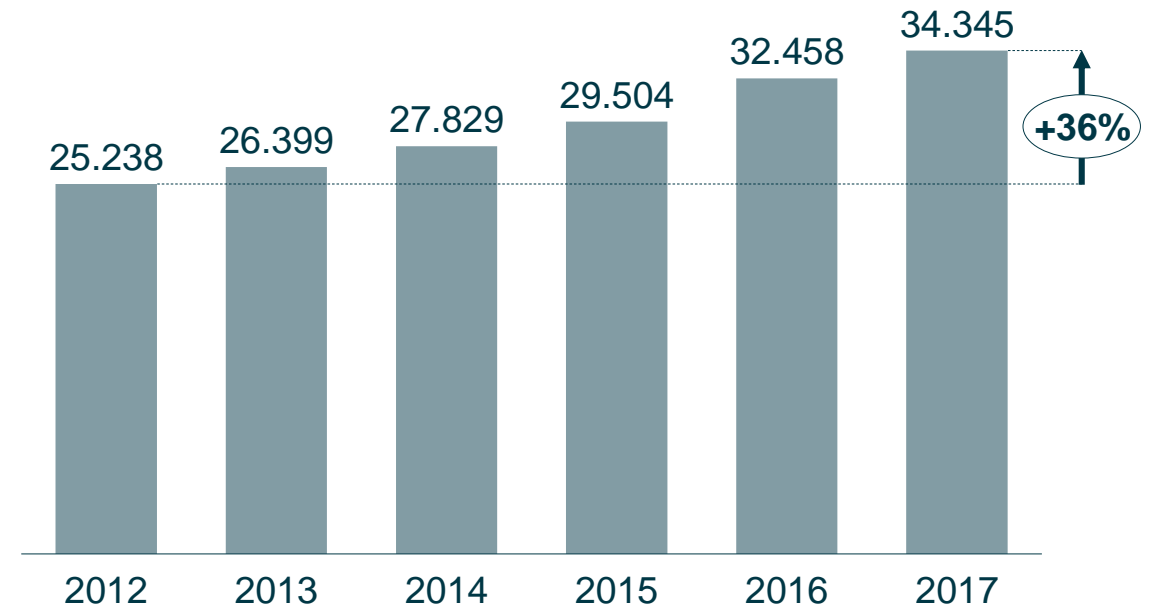
Waarde logistieke deel 460 Mio. Euro

Oppervlakte logistieke deel ca. 490.000 m<sup>2</sup>

9 gebouwen, 2 aankopen in de pipeline

### Aanwas totale assets direct vastgoed

in Mio. EUR



\*) = totaal assets under management DekaBank € 300 miljard

# Vier inkomensstromen voor vastgoed

- **Cashflow**

Cashflow is de balans tussen de in- en uitstroom van geld. Een goede cashflow heeft uiteraard een grotere instroom dan uitstroom. Bij cashflow uit verhuurd onroerend goed wordt vaak over een passief, periodiek inkomen gesproken. Dat betekent dat er om de zoveel tijd geld binnenkomt. Een negatieve cashflow uit een object hoeft niet direct te betekenen dat het een slecht-renderende belegging is. Uit de andere 3 ROI elementen immers kan ook geld komen, en wellicht zoveel, dat een negatieve cashflow gedurende één of meer jaren, voor lief kan worden genomen.
- **Waarestijging**

Een andere manier van rendement maken op vastgoed is kapitaal aanwas, gevormd door de waardeestijging van de objecten. Vastgoed is en blijft nu eenmaal één van de meest zekere vormen van investeren, omdat het zeer waarde vast is. Het grootste deel van de tijd stijgt vastgoed in waarde, waarbij af en toe een periode van waardedaling kan optreden. De tijdhorizon is hierbij wel erg lang.
- **Hefboomeffect (leverage)**

Met het hefboomeffect bedoelen we dat er vreemd vermogen in de belegging wordt geïnvesteerd (naast het eigen vermogen van de belegger), met de bedoeling een hoger rendement (rentabiliteit) op het geïnvesteerd vermogen te maken door het verschil tussen de rente die de belegger aan de vermogensverstrekker (financier) verschuldigd is, en de procentuele opbrengst uit de investering.
- **Belastingconstructies**

## BOUWEN EN VERHUREN VÓÓR VERKOOP

<b>Grondaankoop</b>	100.000 m <sup>2</sup>	
Kostprijs incl. bouwrijp	<u>125 € / m<sup>2</sup></u>	<b>12.500.000</b>

### Bebouwingsvolume 60%

Warehouse	54.000 m <sup>2</sup> x	350 €/m <sup>2</sup> =	18.900.000
Aandeel kantoren, etc.	6.000 m <sup>2</sup> x	750 €/m <sup>2</sup> =	4.500.000
Diversa (infra, pp)			<u>2.000.000</u>
			<b>25.400.000</b>

Grond & gebouw		37.900.000
Onvoorzien etc.		2.100.000
All-in stichtingskosten		<b>40.000.000</b>

### Huurprijs na realisatie

Warehouse	54.000 m <sup>2</sup> x	45 €/m <sup>2</sup> =	2.430.000
Kantoren	6.000 m <sup>2</sup> x	125 €/m <sup>2</sup> =	750.000
Cash-flow op jaarbasis (uit huurstroom)			<b>3.180.000</b>

Prijs per m <sup>2</sup> na realisatie	<b>667</b>
--	------------

## VERKOOP AAN DE BELEGGER (calculatie op jaarbasis)

### Berekening netto huurwaarde

Cash-flow	3.180.000	
Correctie (frictie) leegstand ca. 5%	<u>160.000</u>	
Gecorrigeerde cash-flow		<b>3.020.000</b>
Exploitatiekosten:		
- Managementkosten	15.900	
- Onderhoudskosten	31.800	
- Onroerendezaakbelasting	41.560	
- Overige zakelijke lasten	4.740	
- Verzekeringen	6.000	
- Reserveringen (groot) onderhoud	<u>20.000</u>	
		<b>120.000</b>
Netto huurwaarde (gecorr. Cash-flow)		<b>2.900.000</b>

### Gekapitaliseerde waarde

NAR-Yield (aanvangsrendement)	4,75%	
Caprate (kapitalisatie-factor)	21,05	
Netto huurstroom	<u>2.900.000</u>	
		61.052.632
Correctie KK 4%		2.442.105
Gecorrigeerde aankoopwaarde		<b>58.610.526</b>
Prijs per m <sup>2</sup> na verkoop		<b>977</b>

### Ontwikkelprijs na verkoop:

Stichtingskosten	40.000.000	
Verkoopopbrengst	58.610.526	
		<b>18.610.526</b>
Winstpercentage op stichtingskosten		<b>47%</b>

## SCENARIO 1: VOL VERHUURD

### Gegevens object

Aantal m <sup>2</sup> opslag	54.000 m <sup>2</sup>
Aantal m <sup>2</sup> overig	6.000 m <sup>2</sup>
	60.000 m <sup>2</sup>
All-in stichtingskosten	40.000.000 €
Prijs per m <sup>2</sup> na realisatie	667

### Verkoopopbrengst

Netto huurwaarde		2.900.000
NAR-Yield (aanvangsrendem.)	4,75%	
Caprate (kapitalisatiefactor)	21,05	
Correctie KK (kosten Koper)	4,00%	
Gekapitaliseerde waarde		<b>58.610.526</b>

Prijs per m<sup>2</sup> na verkoop **977**

Ontwikkeltwinst voor verkoper **18.610.526**

Winstpercentage op sticht.kstn. **47%**

## SCENARIO 2: 50% VERHUURD

### Verkoopopbrengst

Netto huurwaarde verhuurd deel	1.450.000
NAR-Yield (aanvangsrendem.)	4,75%
Caprate (kapitalisatiefactor)	21,05
Correctie KK (kosten Koper)	4,00%
Gekapitaliseerde waarde verhuurd deel	29.305.263

Netto huurwaarde leegstand	1.450.000
NAR-Yield (aanvangsrendem.)	5,75%
Caprate (kapitalisatiefactor)	17,39
Correctie KK (kosten Koper)	4,00%
Gekapitaliseerde waarde verhuurd deel	24.208.696
	<b>53.513.959</b>

Prijs per m<sup>2</sup> na verkoop **892**

Ontwikkeltwinst voor verkoper **13.513.959**

Winstpercentage op sticht.kstn. **34%**

## SCENARIO 3: 100% LEEGSTAND

### Verkoopopbrengst

Netto huurwaarde leegstand	2.900.000
NAR-Yield (aanvangsrendem.)	6,50%
Caprate (kapitalisatiefactor)	15,38
Correctie KK (kosten Koper)	4,00%
Gekapitaliseerde waarde verhuurd deel	42.830.769
	<b>42.830.769</b>

Prijs per m<sup>2</sup> na verkoop **714**

Ontwikkeltwinst voor verkoper **2.830.769**

Winstpercentage op sticht.kstn. **7%**



## RENDEMENT AAN BELEGGERSZIJDE

### Aannames institutionele belegger

Aankoopvolume	58.610.526 €
Netto cash-flow p.jr.	2.900.000 €
NAR Yield aankoop	4,75%
Gewenste IRR	3,00%
Huurcontractsduur	15 jaar + 5 jaar
Renovatie na 15 jr.	4.200.000 € (vloer, sprinkler, docks, infra etc.)
Indexering huur p.jr.	1,50%
Leverage uit 30% vreemd verm.	0,50% op investering van 17.583.158 *)
Interne asset management fee	1,00%
Fondsafdracht bank	0,25%

### Aannames private equity

Aankoopvolume	58.610.526 €
Netto cash-flow p.jr.	2.900.000 €
NAR Yield aankoop	4,75%
Gewenste IRR	5,50%
Huurcontractsduur	4 x 5 jaar
Renovatie na 15 jr.	3.000.000 € (vloer, sprinkler, docks, infra etc.)
Huurverhoging per 5 jaarstermijn	10%
Indexering huur p.jr.	1,50%
Leverage uit 60% vreemd verm.	2,00% op investering van 35.166.316 *)
(Interne) asset management fee	1,00%

## Rendementsanalyse institutionele belegger

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15	Jaar 16	Jaar 17	Jaar 18	Jaar 19	Jaar 20	
Net cash-flow + index	2.900.000	2.943.500	2.987.653	3.032.467	3.077.954	3.124.124	3.170.985	3.218.550	3.266.829	3.315.831	3.365.568	3.416.052	3.467.293	3.519.302	3.572.092	3.625.673	3.680.058	3.735.259	3.791.288	3.848.157	
Leverage (hefboomeff.)	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	87.916	
Asset manag. fee	29.000	29.435	29.877	30.325	30.780	31.241	31.710	32.186	32.668	33.158	33.656	34.161	34.673	35.193	35.721	36.257	36.801	37.353	37.913	38.482	
Fondsafdr. Bank	7.250	7.359	7.469	7.581	7.695	7.810	7.927	8.046	8.167	8.290	8.414	8.540	8.668	8.798	8.930	9.064	9.200	9.338	9.478	9.620	
Renovatie															4.200.000						
<b>Totaal</b>	<b>2.951.666</b>	<b>2.994.622</b>	<b>3.038.223</b>	<b>3.082.477</b>	<b>3.127.396</b>	<b>3.172.988</b>	<b>3.219.264</b>	<b>3.266.234</b>	<b>3.313.909</b>	<b>3.362.299</b>	<b>3.411.415</b>	<b>3.461.267</b>	<b>3.511.867</b>	<b>3.563.227</b>	<b>-584.644</b>	<b>3.668.268</b>	<b>3.721.973</b>	<b>3.776.484</b>	<b>3.831.813</b>	<b>3.887.971</b>	<b>63.778.717</b>

\*) = Vreemd vermogen 30% van € 58.610.526 = € 17.583.158 X IRR-Rv = 3% - 2,5%

**BEP**

## Rendementsanalyse private equity

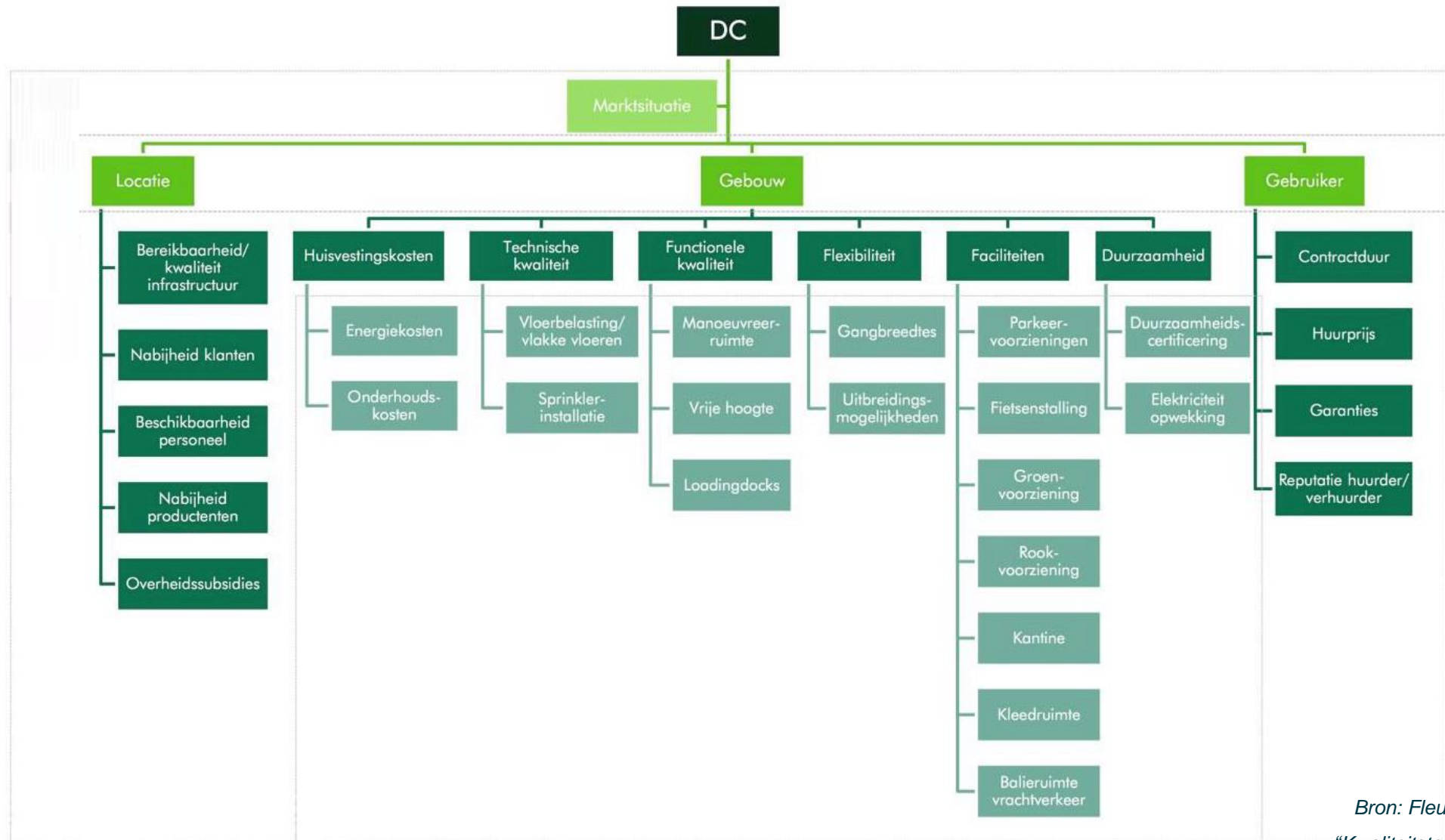
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15	Jaar 16	Jaar 17	Jaar 18	Jaar 19	Jaar 20	
Net cash-flow + index	2.900.000	2.943.500	2.987.653	3.032.467	3.077.954		3.436.536	3.488.084	3.540.405	3.593.511		4.012.155	4.072.338	4.133.423	4.195.424		4.684.191	4.754.454	4.825.771	4.898.157	
Leverage (hefboomeff.)	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	703.326	
Huurverh. renewals						3.385.750					3.952.862					4.614.967					
Asset manag. fee	29.000	29.435	29.877	30.325	30.780	33.857	34.365	34.881	35.404	35.935	39.529	40.122	40.723	41.334	41.954	46.150	46.842	47.545	48.258	48.982	
Renovatie															3.000.000						
<b>Totaal</b>	<b>3.574.326</b>	<b>3.617.391</b>	<b>3.661.102</b>	<b>3.705.469</b>	<b>3.750.501</b>	<b>4.055.219</b>	<b>4.105.497</b>	<b>4.156.529</b>	<b>4.208.328</b>	<b>4.260.903</b>	<b>4.616.660</b>	<b>4.675.360</b>	<b>4.734.941</b>	<b>4.795.415</b>	<b>1.856.796</b>	<b>5.272.143</b>	<b>5.340.675</b>	<b>5.410.236</b>	<b>5.480.839</b>	<b>5.552.502</b>	<b>86.830.833</b>

\*) = Vreemd vermogen 60% van € 58.610.526 = € 35.166.316 X IRR-Rv = 5,5% - 3,5%

**BEP**

# Besliscriteria investering in logistiek object

## van macro naar micro niveau



Bron: Fleur Klanderman © 2015  
"Kwaliteitstool voor distributiecentra"



# Verdere informatie

Bezoek de website <https://www.frontrunnermooc.com>



SOCIETEIT VASTGOED Academy  
**E Papers**

LOGISTIEK, no. 1 • Uitgever: 1 Januari 2018 •

**Ontwikkelingen in de logistieke vastgoedindustrie**  
 Jan van den Hogen MSc MRICS MSV

---

SOCIETEIT VASTGOED Academy  
**E Papers**

VASTGOEDREKENEN, no. 1 • Uitgever: 1 Januari 2018 •

**Inleiding in vastgoedrekenen**  
 Jan van den Hogen MSc MRICS MSV

---

SOCIETEIT VASTGOED Academy  
**E Papers**

VASTGOEDREKENEN, no. 2 • Uitgever: 15 Januari 2018 •

**Kasstroon principes**  
 Jan van den Hogen MSc MRICS MSV

---

SOCIETEIT VASTGOED Academy  
**E Papers**

VASTGOEDREKENEN, no. 3 • Uitgever: 22 Januari 2018 •

**Portefeuille analyse**  
 Jan van den Hogen MSc MRICS MSV

---

SOCIETEIT VASTGOED Academy  
**E Papers**

VASTGOEDBELEID, no. 1 • Uitgever: 15 Februari 2018 •

**Duitse open-end vastgoedfondsen**  
 Jan van den Hogen MSc MRICS MSV

Community of Inquiry article series  
**Logistics industry out of the institutional investors perspective**

Article 1: starting the community of inquiry and why an institutional investor puts money in the logistics industry

1. With respect to  
 I'm planning to write for internal use. I'm planning to write for internal use. I'm planning to write for internal use. I'm planning to write for internal use. I'm planning to write for internal use.

Community of Inquiry article series  
**Logistics industry from the institutional investor's perspective**

Article 2: Landlord involvement in risk mitigation

1. With respect to  
 This is the second article in the series. This is the second article in the series. This is the second article in the series. This is the second article in the series. This is the second article in the series.

Community of Inquiry article series  
**Logistics industry from the institutional investor's perspective**

Article 3: Logistics location characteristics

1. With respect to  
 This is the third article in the series. This is the third article in the series. This is the third article in the series. This is the third article in the series. This is the third article in the series.

Community of Inquiry article series  
**Logistics industry from the institutional investor's perspective**

Article 4: Renting the business premises

1. With respect to  
 This is the fourth article in the series. This is the fourth article in the series. This is the fourth article in the series. This is the fourth article in the series. This is the fourth article in the series.

Community of Inquiry article series  
**Logistics industry from the institutional investor's perspective**

Article 5: Seeking alignment with supply chain's driving forces

1. With respect to  
 This is the fifth article in the series. This is the fifth article in the series. This is the fifth article in the series. This is the fifth article in the series. This is the fifth article in the series.

**INQUISITIVE ... simple studies on key logistics concepts**

Brought to you by AP Consult Press

**INQUISITIVE ... simple studies on key logistics concepts**

Brought to you by AP Consult Press

**INQUISITIVE ... simple studies on key logistics concepts**

Brought to you by AP Consult Press

**Publication, No. 1**  
 The influence of e-commerce on LSPs housing concepts  
 Jan van den Hogen

**Publication, No. 2**  
 Future logistics accommodation  
 Jan van den Hogen

**Publication, No. 3**  
 Next generation logistics  
 Jan van den Hogen

Read the book and find:  
 • strategic collaboration in the supply chain  
 • urgent matter of chance management in logistics  
 • technology as an opportunity factor  
 • contribution of Industry 4.0 to the supply chain

**Articles**

Kies op de menubalk de optie ARTICLES

**Logistics**

Kies op de menubalk de optie LOGISTICS, gevolgd door ARTICLES

**Logistics**

Kies op de menubalk de optie LOGISTICS, gevolgd door E-BOOKS

**Bedankt voor uw aandacht.**



**Inspiratiesessie Groenewout  
Consultants B.V.**

**..Deka**  
Immobilien

