

acquisitieproces
geobjectiveerd door strakke
maatregelen

Acquisities

- Vanuit beleid is geformuleerd welke beleggingen Altera Vastgoed wenst en welke dus niet (toetsingskader is vooraf bepaald en vastgelegd).
- Financiële acquisitiecriteriën volgens vaste methodiek.
- Intern waarderingsmodel is verankerd met vaste formules met uitgangspunten die corresponderen met de acquisitiecriteriën.
- Functiescheiding tussen a) deal sourcing / onderhandeling, b) toetsen marktconformiteit huren en rendement, c) oordeel van portefeuillemanagement over gewenstheid van het object en de geprognosticeerde kasstromen, d) contractuele vastlegging, e) financiële vastlegging, f) investeringsbesluit, g) nacalculatie.
- Professionele organisatie met kennis van vastgoed en de daarbij geldende marktconformiteit en normen. Toetsing marktconformiteit mede op basis van onafhankelijk oordeel van afdeling Research.
- Gefaseerde besluitvorming (eerste melding, eerste beleggingscheck, investeringsvoorstel).
- Vastlegging van de gehele transactie en de objectgegevens in een investeringsvoorstel dat in het MT goedkeuring behoeft (en indien > 10% van sectorportefeuille of > € 25 miljoen mede goedkeuring door RvC; indien > 20% mede goedkeuring door AvA).
- Indien een investeringsvoorstel afwijkt van de kaders dan wordt het voorstel aan de RvC voorgelegd.
- Nieuwbouw en bestaande objecten worden getoetst aan Programma van Eisen (PvE).
- Contractuele vastlegging door de bedrijfsjurist.
- Transactieregister ingericht in lijn met vereisten van Neprom en IVBN.
- Bouwkundige oplevering wordt extern getoetst door bouwadviseurs.
- Externe taxatie van het geacquireerde object in het kwartaal volgend op het kwartaal waarin het object in exploitatie is genomen.
- Jaarlijkse nacalculaties in de eerste drie jaar na oplevering.

Disposities

- Proces van jaarlijkse hold sell analyses waarin voor dispositie in aanmerking komende objecten worden geïndiceerd.
- Indien een redelijk aantal biedende partijen wordt verwacht is verkoop via tender de geëigende weg om de 'more than willing buyer' te vinden en daarmee het verkoopresultaat te maximaliseren. Bij een naar verwachting beperkt aantal biedende partijen kan een onderhandse transactie de meest geëigende weg zijn.
- Verkoopprijs wordt mede getoetst aan de meest recente externe taxatie.
- Dispositievoorstel wordt door de afdeling Portefeuillemanagement opgesteld met onderliggende berekeningen en overwegingen waarom het object niet meer voldoet. Ook de verkoopstrategie wordt hierin behandeld.
- Goedkeuring dispositievoorstel is conform investeringsvoorstel. In deze fase is de procesgang gelijk aan die van acquisities.

Exploitatie

- Meerjarenramingen voor onderhoud worden opgesteld aan de hand van technische nulmetingen.
- Er is een gedetailleerd exploitatiebudget per object.
- Uitgaven zijn alleen toegestaan op basis van goedgekeurde budgetten of geacordeerde afwijkingen en aan de hand van offerteprocedure.
- Nacalculatie geschiedt per object.
- Er is een eigen registratie van huurcontracten naast registratie door externe vastgoedmanagers.
- Externe vastgoedmanagers worden bezocht om de werking van procedures te toetsen en achterliggende bescheiden te controleren.

Taxatierisico

Taxatierisico is het risico dat de externe taxateurs een onjuiste waardebeoordeling van de objecten verstrekken. Dit kan leiden tot een onjuiste weergave van de net asset value en de performance. Ook kunnen verkoopbeslissingen dan gebaseerd zijn op een onjuiste waarde.

Altera Vastgoed heeft de taxatie van de objecten per sectorportefeuille verdeeld over ten minste drie externe taxatiebureaus. Na drie jaar wordt voor elk object van taxatiebureau gewisseld. De aan de taxateur aangeleverde object- en huurgegevens worden integraal door Altera Vastgoed gecontroleerd.

gestuurd vanuit hold sell
analyses

budgettering en
nacalculatie

ten minste drie taxatie-
bureaus per sector